

Byggeprogram/ Byggesagsbeskrivelse

Totalentrepriseudbud

Dato 24.08.2016

**Den Selvejende Almene Ældreboliginstitution
Seniorbofællesskabet Sundbakken**

OK-Bolig A/S
Frederiksberg Allé 104, 1.
1820 Frederiksberg C

GINNERUPARKITEKTER A/S
Søndergade 2-4
8700 Horsens

1	Indroduktion	2
1.1	Vision og overordnede mål	2
1.2	Projektinformation	2
1.3	Arkitektonisk beskrivelse	2
1.4	Udearealer	3
1.5	Byggeprogrammet	3
1.6	Byggeprogrammets rammer	4
1.7	Byggesagens partere	4
1.8	Totalentreprenør	4
1.9	Tilbud	5
1.10	Bestemmelser iht. ABT93	6
2	Byggegrund og eksisterende forhold	7
2.1	Plangrundlag	7
2.2	Myndigheder	8
2.3	Miljø	9
2.4	Geoteknik	9
2.5	Forsyninger	9
3	Bebyggelsens disponering	11
3.1	Overordnede ønsker	11
3.2	Disponering af byggegrund	12
3.3	Arkitektur	12
3.4	Disponering af boliger	12
3.5	Disponering af fælleshus	14
3.6	Arealforhold	15
3.7	Tilgængelighed	16
3.8	Landskab og udeopholdsareal	16
3.9	Arealudnyttelse [AU]	18
4	Brugerinddragelse	19
4.1	Forudgående beboerinddragelse	19
4.2	Fremadrettet beboerinddragelse	19
4.3	Samarbejde og beboerinddragelse	19
4.4	Projektstyring	19
4.5	Mødeaktivitet	19

1 Introduktion

1.1 Vision og overordnede mål

Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Sundbakken ønsker opført et nyt seniorbofællesskab på 30 boliger og et fælleshus samt skure, udearealer og parkeringsareal.

Boligerne udformes som en tæt lav rækkehusbebyggelse med vandrette og lodrette skel i to plan placeret rundt om et fælles rekreativt areal. Alle boligerne i stueetage indrettes med en mindre forhave med skur mod fællesarealet, samt en afskærmet baghave. Alle boliger på 1. sal indrettes med en rummelig og veldisponeret altan.

Den selvejende almene ældreboliginstitution Seniorbofællesskabet Sundbakken er stiftet af en gruppe seniorer over 50 år, der ønsker at opføre en bebyggelse der skal rumme et aktivt og levende fællesskab. Denne vision skal afspejles i bebyggelsens indretning og funktion.

Seniorbofællesskabet Sundbakken er oprindeligt blevet til på initiativ af Horsens Kommune, i den hensigt at fremme seniorbofællesskaber som boform i kommunen.

Beboergruppen har gennem 16 måneder arbejdet dels med det sociale fællesskab og sammenhold og dels med planerne for opførelsen af det fysiske byggeri, der nu udbydes.

Beboerne har således været direkte involveret i udformningen af nærværende byggeprogram, der er udtryk for gruppens ønsker, behov og krav til byggeriet. Bebyggelsen skal således skabe optimale rammer for fællesskabet og de enkelte beboers liv.

1.2 Projektinformation

Nærværende udbudsmateriale omhandler netop etableringen af 30 tidssvarende almene seniorboliger samt fælleshus i god håndværksmæssig kvalitet, sådan at boligerne fremstår attraktive i nutidens boligmarked. Kvaliteten af de nye boliger sigter mod et højt kvalitetsniveau. Nedrivning af eksisterende bebyggelse er ikke en del af udbuddet, men vil være planlagt til at pågå i forbindelse med opstart af byggeriet.

Bebyggelsen etableres som en integreret del af boligområdet og hver bolig forsynes med depot-/redskabsskur.

Udbuddet indeholder ligeledes et fælleshus samt arbejder i terræn herunder belægninger og indretning af fællesarealer.

1.3 Arkitektonisk beskrivelse

Beboergruppen lægger vægt på at deres fremtidige hjem og fælleshus opføres i den bedst mulige kvalitet i arkitektonisk udformning og materialer.

Bebyggelsen skal fremstå som et kvalitativt og indbydende sted at bo, med imødekommende udtryk og med enkel og karakterfuld sammensætning af materialer. Der lægges vægt på, at boliger fremstår tilgængelige og fleksible tilpasset et aktivt moderne seniorliv - også som handicappet.

Adgang til samtlige boliger skal ske via det rekreativt fællesareal midt i bebyggelsen for, at øge fællesskabsfølelsen og skabe en ekstra sikkerhed for den enkelte beboer.

1.4 Udearealer

Der skal ske en landskabelig bearbejdning af den samlede grund således at grundens og omgivelsernes kvaliteter bevares og forstærkes. Grunden er relativ kuperet og kræver terrænregulering.

Eksisterende træer skal bevares i det omfang, det er muligt/lokalplanen foreskriver det, og kan være med til at give karakter til området. Udearealerne skal være tilpasset seniorlivet og skal udformes med stor vægt på tilgængelighed samt et lavt vedligeholdelsesniveau.

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på, at overfladerne er vedligeholdelsesvenlige, samt modstandsdygtige over for de belastninger, de udsættes for.

Ligeledes ønskes ikke vedligeholdelseskrævende bede og beplantninger.

I fællesarealerne skal der indarbejdes hyggesteder i bebyggelsen med borde og bænke, hvor beboerne kan mødes evt. i form af en pergola eller overdækning.

1.5 Byggeprogrammet

Nærværende byggeprogram vedrørende seniorbofællesskabet Sundbakken er alene en formulering af brugernes funktionskrav og skal afstemmes efter gældende love, regler og bestemmelser.

Beboergruppen bag, er meget spændte på og glæder sig til at se de indkomne tilbud og vil efterhånden tage del i bedømmelsen af de indkomne totalentrepriseforslag.

1.5.1 Grundforhold

Matrikelnummer: 36 o, Stensballe by, Vær

Adresse: Sundbakken 16, 8700 Horsens

Ejer: OK-Bolig A/S, Frederiksberg Allé 104, 1., 1820 Frederiksberg C

1.5.2 Hovedtidsplan

Udsendelse af udbudsmateriale: uge xx

Aflevering af tilbud: uge xx

Forventet kontrahering: uge xx

Projektering og udførelse: uge xx

1.5.3 Økonomisk ramme for totalentreprisen

Som grundlag for udbud er der fastlagt en targetpris for totalentreprisen på **kr. xx.xxx.xxx eksl. moms**. OK-Fonden har en klar forventning om, at tilbuddene henholder sig til denne targetpris.

1.5.4 Udbudsform

Der udbydes i totalentreprise. Der udbydes som begrænset udbud med forudgående prækvalifikation af 4-5 bydende på de dele af projektet der er omfattet.

Udbud sker ved begrænset udbud med forudgående prækvalifikation, som angivet i udbudsbrevet.

Med udgangspunkt i, at der sker en udvælgelse af det for OK-Fonden økonomisk mest fordelagtige tilbud, består totalentreprisekonkurrencen i at tilbyde OK-Fonden de boliger, som rummer funktioner, arealer og kvaliteter i en tilfredsstillende æstetisk udformning, samt de boliger der i sin helhed giver OK-Fonden de bedste bygningsværker og udearealer i forhold til drift og vedligehold.

Byggegrunden overtages af den vindende totalentreprenør efter eksisterende bebyggelse er nedrevet. Projektet udføres i totalentreprise og omfatter samtlige ydelser frem til fuldt færdige og funktionsdygtige boliger. opfyldende de i nærværende udbud oplyste intentioner.

Som funktionsdygtig bolig forstås en bolig, der alene med tilførsel af løst inventar, kan fungere i alle de beskrevne situationer, herunder ankomst/afgang mv. - En opfyldelse af byggeprogrammet.

Minimumskravet er således, at de bydende skal tilbyde OK-Fonden 30 funktionsdygtige boliger og 1 fælleshus samt anlægsarbejder til den faste pris af **kr. xx.xxx.xxx ekskl. moms.**

I konkurrencebetingelserne beskrives hvordan bygherren prioriterer og vurderer funktioner og ønsker om kvalitet og drift. Bedømmelsen sker således efter **tildelingskriterierne pkt. xx i konkurrencebetingelserne.**

Udbudsmaterialet omfatter en bygge- og anlægsentreprise, som kun omfatter alt specificeret inventar som ikke er anført som bygherreleverance. Løst inventar indgår ikke, idet det leveres som bygherreleverance.

1.6 **Byggeprogrammets rammer**

Byggeriet skal gennemføres i henhold til myndighedernes krav, herunder gældende love, normer, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger og Arbejdstilsynets krav. Krav, som fremkommer direkte af love og bestemmelser, samt alment gældende forskrifter, såsom bygningsreglementet, BYG-ERFA, SBI- og BPS publikationer, forudsættes bekendt, og er således ikke behandlet i byggeprogrammet.

1.7 **Byggesagens partere**

Bygherre

OK-Bolig A/S

Frederiksberg Allé 104, 1.

1820 Frederiksberg C

Kontaktperson:

Tine Refsgaard, Tre@ok-fonden.dk, tlf: 2913 4837, overfor hvem alle henvendelser skal rettes.

Som bygherrerådgiver er tilknyttet

GINNERUPARKITEKTER A/S

Søndergade 2-4

8700 Horsens

1.8 **Totalentreprenør**

Udpeges igennem det hermed iværksatte udbud.

1.8.1 **Byggestyregruppen**

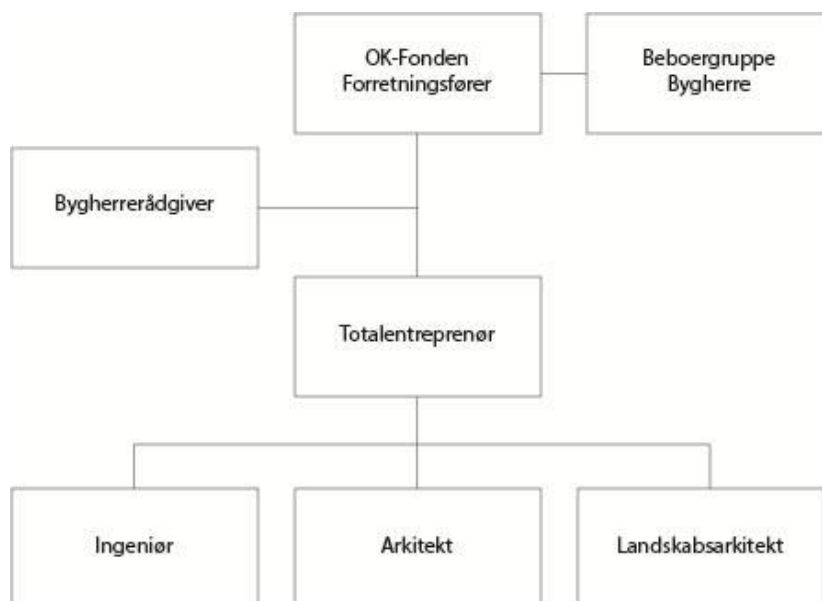
Forretningsfører:

Lennon Bo Andersen Projektchef

Tine Refsgaard Arkitekt

Eksterne Rådgiver:

GINNERUPARKITEKTER



1.8.2 Projektorganisation

1.8.3 Om OK-Fonden og OK-Bolig

OK-Fonden er en non-profit organisation med et almennyttigt formål om at opføre og drive plejehjem, hospice, psykiatriske tilbud samt ældre- og seniorbofællesskaber. Tilsammen udgør det godt 1000 boliger fordelt over hele Danmark.

OK-Fonden har ikke til formål at skabe formue og er ikke bundet af politiske eller religiøse særinteresser. OK-Fonden arbejder for at forbedre forhold og livskvalitet for ældre, handicappede og svage grupper i bredeste forstand.

OK-Fonden har via sit datterselskab OK-Bolig A/S mange års erfaring med byggeri og administration af almene plejeboliger, almene ældreboliger, støttede og private andelsboliger og almene seniorbofællesskaber.

OK-Bolig tilbyder byggeherrerådgivning igennem fondens byggeafdeling. OK-Bolig har siden 1993, som forretningsfører medvirket til projektering, finansiering og byggeri af ca. 1.200 boliger, opført efter Lov om Almene boliger, også som støttede andelsboliger, ejerboliger m.v.

OK-Bolig har bistået som forretningsfører for gennemførelsen og realiseringen af omkring 40 seniorbofællesskaber landet over.

De projekter OK-Fonden gennemfører, er alle blevet til i tæt dialog med de involverede parter.

Herunder brugerne, kommuner og rådgivere. Det er Fondens erfaring at det bedste resultat opnås, når der etableres et nært samarbejde mellem de involverede parter.

For yderligere se Website: www.ok-fonden.dk

1.9 Tilbud

Følgende væsentlige ydelser er indeholdt i totalentreprisen:

- Samtlige bygge- og anlægsarbejder i henhold til nærværende udbuds- og byggeprogram. Herunder de i rumskemaerne beskrevne ydelser og inventar hvor disse ikke specifikt er opført under bygherreleverance.
- Alle udgifter i forbindelse med deponering og bortskaffelse af affald, jord, belægnings, beplantning etc.

- Alle udgifter til renhold af byggepladsen og omliggende offentlige og private veje og stier i det omfang, disse måtte blive forurenede af trafik til og fra byggepladsen i byggeperioden.
- Projektering som specificeret i byggeprogrammet; både forprojekt, hovedprojekt og driftsprojekt.
- Arbejder i forbindelse med myndighedsgodkendelser fra samtlige relevante myndigheder.
- Bygge- og tidsstyring af byggeriet.
- Levering af alle materialer og udførelse af alle arbejdsydelser, som indgår i det tilbudte projekt.
- Samtlige byggepladsudgifter inkl. drift og forsyning (forbrug og abonnement i byggeperioden).
- Samtlige vejrligsforanstaltninger samt udgifter til udtørring.
- Samtlige ydelser vedr. sikkerhed- og sundhed på arbejdspladsen og under projekteringen
- Hovedafsætning jf. ABT93.
- Redegørelse for bæredygtighed i projekt og byggeri.
- Kvalitetsstyring og -sikring.
- Dokumentation for kvalitetssikring og for drift og vedligehold.
- Drifts- og vedligeholdelsesvejledninger, samt mundtlig instruktion.
- Beregning for dokumentation af projektets totaløkonomi.
- Installation af bygherreleverancer som hvidevarer mv., såfremt de er anført i rumskemaer.
- Udlejningsmateriale hvoraf det tydelig fremgår antal boliger, typer og indretninger samt m² af hver boligtype.

De prækvalificerede tilbudsgivere skal disponere byggeriet og i licitation tilbyde alle ydelser, som nævnt ovenfor.

Tilbuddene vurderes jf. **konkurrencebetingelserne pkt. 10**.

I forbindelse med bedømmelsen vil det blive besluttet, hvorvidt OK-Fonden ønsker at indlede forhandlinger med de bydende.

Herudfra skrives kontrakt med den tilbudsgiver, som bedømmes til at have indgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud.

1.10 **Bestemmelser iht. ABT93**

"Almindelige Betingelser for Totalentreprise ABT93" udfærdiget af Boligministeriet 22. december 1993 er med de tillæg og ændringer som **fremgår af bilag B-18, ABT93 med supplerende bestemmelser**, grundlag for retsforholdet mellem bygherre og entreprenør.

1.10.1 **Bygherreleverancer**

De væsentlige bygherreleverancer omfatter:

- Tilslutningsafgifter.
- Gebyr for byggesagsbehandling.
- Løst inventar i henhold til inventarbeskrivelserne, hvor dette specifikt er opført under bygherreleverance.
- Skilte ind- og udvendig.
- Varmemålere – leveres af forsyningsselskab.
- Brugsvandsmålere til boliger.
- El målere.
- Fugtmåler (tilsluttes og monteres af TE).
- Ikke-lovpligtige skilte (Monteres af TE).

- Opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.
- Løst inventar.
- AV udstyr i fælleshus. (Forberedes af TE).
- TV (Forberedes af TE).

2 Byggegrund og eksisterende forhold

OK-Fonden har erhvervet sig en del af området ved Sundbakken i Horsens som vist herunder.



Matriklen hvorpå de 30 seniorboliger samt fælleshus skal ligge har en størrelse ca. 7300 m² og ligger ud mod Sundbakken i Stensballe i Horsens østlige bydel

Byggegrunden ligger i et boligområde bestående varierede boligtyper fra parcel-, række og etagehuse i 3 etager.

Byggegrunden ligger 200 meter fra Nørrestrand, et vildt- og naturreservat som er et særdeles attraktivt og vigtigt rekreativt område i Horsens.

Der er en eksisterende bebyggelse på byggegrunden, som oprindeligt er opført som et nonnekloster i 1960'erne. Siden har bygningerne været anvendt til skole og senest som flygtningecenter.

Terrænet falder ca. 6 meter mod sydvest fra grundens nordligste hjørne til det sydlige. Der er derfor mulighed for at give boliger på 1. sal udsigt over Nørrestrand.

Grunden har i dag en meget frodig og tilvokset karakter med enkelte bevaringsværdige træer, som er markeret i gældende lokalplans kortbilag. Det er hensigten, at de markerede træer bevares i det omfang, det er muligt og det anses som en stor kvalitet om de bevaringsværdige træer er søgt bevaret i projektet.

2.1 Plangrundlag

Horsens Kommunes lokalplan 2016-2 er gældende for projektet og er vedlagt udbudsmaterialet.

Totalentreprenøren skal respektere de bærende principper fra lokalplanen, herunder parkerings- og vejstruktur, byggefeltet og fællesarealer. Ligeledes skal totalentreprenøren respektere de forhold, der har betydning for byggeriets opførelse, herunder medregne de af lokalplanen afledte forhold med betydning for tilbuddets og projektets realisering. Dermed skal totalentreprenøren levere de nødvendige ydelser afledt af lokalplanen.

Der henvises indledningsvist til den gældende lokalplan vedlagt udbuddet. Lokalplanens lokalplankort er retningsgivende for bebyggelsesplanen og skal i udgangspunktet respekteres. Bebyggelsesplanen skal således følge de i lokalplanen bærende principper, som beskrevet nedenfor.

Bærende principper for lokalplanen er særligt at boligbebyggelsen udformes med henblik på at skabe et overskueligt, levende, indre gårdmiljø omkranset af boligerne. At der er en gennemgående boligvej som også udelukkende skal fungere som brand- og renovationsvej.

Byggeriets udvendige arkitektur skal jf. lokalplanen tage afsæt i det omgivende boligkvarter som overvejende består af muret byggeri. Således ønsker man at facader set fra Sundbakken overvejende består af muret byggeri. Facader der vender ind mod bofællesskabets fællesareal kan fremstå i andre lette materialer, hvis det arkitektonisk indgår i en harmonisk sammenhæng.

Området er omfattet af Kommuneplan 2013-24, Boliger, Sundbakken, Horsens.

2.1.1 Servitutter

Afklares

2.1.2 LER-oplysninger

Afklares

2.2 Myndigheder

2.2.1 Bygningsmyndigheden er:

Horsens Kommune
Teknik og Miljø, Plan & By
Rådhusvej 4
8700 Horsens

2.2.2 Andre myndigheder

Myndighedskrav udover BR-krav og lokale bygningsmyndigheders krav skal opfyldes efter gældende bestemmelser. Endvidere skal arbejdstilsynets krav, og krav fra interne sikkerhedsorganisationer opfyldes.

2.2.3 Fortidsminder

Lokalplanområdet er i relativt stort omfang bebygget og befæstet, hvorfor risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder ved jordarbejde er lille. Det påtænkte byggeri bør derfor kunne finde sted uden risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27.

Skulle totalentreprenøren støde på arkæologiske levninger under anlægsarbejdet skal Horsens Museum straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, jf. museumslovens § 27.

2.2.4 For kontakt til myndighed:

Horsens Museum, Langmarksvej 59, 8700 Horsens
Tlf. 7629 2358
muslsj@horsens.dk

2.3 Miljø

2.3.1 Miljøundersøgelser

Der er foretaget miljøundersøgelser af **xxxxx**?

2.3.2 Forurening

Jf. lokalplanen har **xxxxx**? ikke registreret potentielt forurenende aktivitet eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

2.3.3 Overskudsjord

Overskydende jord fra byggeriet kan indarbejdes i terrænregulering eller bortskaffes efter gælden forskrifter. Eventuel terrænregulering skal tydeligt fremgå aftegninger og eller beskrivelse af det samlede byggeri. Dog skal sikres et fornuftigt og hensigtsmæssigt hensyn til handicaptilgængelighed.

2.3.4 Støjforhold

Byggeriet skal leve op til støjkravene beskrevet i lokalplan **xxxxxxx**?

2.4 Geoteknik

Der er taget geotekniske undersøgelser af **xxxxx**.

Totalentreprenøren vurderer herefter, om der er behov for yderligere undersøgelser og forestå samt afholde disse.

2.4.1 Funderingsforhold

I henhold til geoteknisk rapport fra **xxxxx**.

Totalentreprenøren skal redegøre for valg af funderingsmetode, der tager udgangspunkt i de geotekniske undersøgelser.

2.5 Forsyninger

2.5.1 Kloak og dræn

Området er tilsluttet offentlig kloak, Horsens Vand A/S, Alrøvej 11, 8700 Horsens.
Afløb udføres som separat klokering.
Tilslutningsafgift betales af bygherren.

2.5.2 Vand

Området forsynes med vand fra Horsens Vand A/S, Alrøvej 11, 8700 Horsens.
Tilslutningsafgift betales af bygherren.

2.5.3 Varme

Grunden fjernvarmeforsynes fra Fjernvarme Horsens A.m.b.a., Glentevej 8.8700 Horsens.
Tilslutningsafgift betales af bygherren.

2.5.4 EI

Området elforsynes fra EnergiMidt, Tietgensvej 4, 8600 Silkeborg.
Tilslutningsafgift betales af bygherren.

2.5.5 **Antenne**

Byggeriet tilsluttes Horsens Fællesantenneanlæg-Forening, Kongensgade 8, 8700 Horsens.

3 Bebyggelsens disponering

Grunden er relativt kuperet og kræver terrænregulering, med hensyntagen til tilgængelighed. Bebyggelsen består af 30 boliger fordelt på to etager samt et fælleshus i én etage, med tilhørende rekreative private og fælles udearealer samt ét samlet parkeringsområde på egen grund og udenfor det rekreative areal - bygherre ser gerne at dette vil være i grundens nordlige ende. Et meget væsentligt princip for alle OK-Fondens bebyggelser er, at adgang til samtlige boliger sker via det rekreative fællesareal centralt i bebyggelsen- dette for at øge fællesskabsfølelsen og skabe ekstra tryghed for den enkelte beboer.

3.1 Overordnede ønsker

Det er bygherrens vision, at bebyggelsen vil fremstå attraktive for beboerne på en sådan måde så:

- Beboerne føler sig som en del af et fællesskab.
- At beboerne føler sig trygge.
- At bebyggelsen understøtter fællesskabet, men med plads til privatliv og det at være forskellige.
- At bebyggelsen skaber rammen om fælles aktiviteter ude og inde.
- At beboerne og naboerne oplever bebyggelsen og arkitekturen imødekommende og understøttende for fællesskab og fælles ansvar.
- At bebyggelsen er vedligeholdelsesvenlig.
- At bebyggelsen samler sig omkring det fælles udeareal og fælleshuset, uden dog at virke



afskærmende på omgivelserne.

Illustrationsplan som er vejledende for overordnede principper vedr. placering af boliger omkring grønt fællesareal med tilhørende centralt fælleshus. Placering af fælles parkering mod nord og med primær ankomstvej til boligerne gennem fællesarealet.

3.2 Disponering af byggegrund

Totalentreprenøren skal med tilbuddet levere en bebyggelsesplan, der ligger inden for de planmæssige rammer eller alene har mindre afvigelser heraf – og som i sin detaljeringsgrad kan lægges til grund for Horsens Kommunes myndighedsbehandling. Således skal der med bebyggelsesplanen illustreres for:

- Placering af beboelse med udendørs privat areal.
- Placering af fælleshus med udendørs fælles areal.
- Placering af fællesparkering i nordlig ende af matriklen samt evt. carporte.
- Placering af småbygninger og udhuse.
- Terrænreguleringer.
- Fælles opholdsarealer Interne vej-, parkerings- og stiforhold.
- Regnvandshåndtering.

Der er i den indledende proces udarbejdet en situationsplan som har fungeret som kommunikationsværktøj med beboerne for afklaring af ønsker til bebyggelsen. Situationsplanen må gerne udfordres, dog har bygherre har en klar forventning om, at følgende principper i bebyggelsen tilgodeses.

- At parkering placeres i grundens nordlige ende som et fælles parkeringsareal med mulighed for enkelte carporte til fremtidig disponering.
- At adgang til samtlige boliger sker via det rekreative fællesareal midt i bebyggelsen, for at øge fællesskabsfølelsen og skabe ekstra tryghed for den enkelte beboer.
- At man fra alle boliger har frit udsyn til det centrale fællesområde og omvendt, på en sådan måde, så man kan have "et øje på hinanden" og kan drage omsorg.
- At fælleshuset er placeret som en central funktion i bebyggelsen.
- Gode fælles og private opholdsarealer der tilgodeses både sol, skygge- og læforhold.
- Driftsvenlig udearealer.
- Trygge og tilgængelige forhold for beboere.
- Udearealer der indbyder til fællesskab og aktivitet.
- At ingen boliger afskåret fra netop disse principper.

3.3 Arkitektur

Bygningernes udvendige arkitektur skal tage afsæt i det omgivende kvarter, som overvejende er muret byggeri. For at indpasse det nye byggeri i kvarteret skal det set fra Sundbakken overvejende fremstå i røde eller gule tegl. Facader der vender ind mod fællesarealet kan fremstå i andre materialer inden for lokalplanens bestemmelser, dog med hensyntagen til drift- og vedligeholdelsesvenlighed. Boligerne må gerne være med forskellig materialeholdning og/eller have en varieret facaderække, dog således at det fremstår som en samlet bebyggelse.

Seniorbofællesskabets arkitektoniske udtryk ønskes moderne med rene linjer og spændende løsninger. Samtidig ønsker beboerne at bebyggelsen, æstetisk og arkitektonisk, ligestilles med en moderne nybygget boligbebyggelse og ikke et "alderdomshjem".

Det ses gerne, at der er et balanceret omfang af glaspartier der går til gulv, der mindsker indblik gener, men tilgodeser dagslysforholdene i boligen.

Bilag B02-Inspirationskatalog illustrere en arkitektur som beboerne i bofællesskabet har været positiv indstillet overfor i den indledende proces.

3.4 Disponering af boliger

Ved planlægningen skal disponeringen af boliger inklusive de nære omgivelser behandles grundigt, så det gennem disponeringen er muligt at øve indflydelse på de senere driftsudgifter.

Projekteringen skal derfor tage udgangspunkt i DS/INF 485 "Anvisning for indvendig rengøring og vedligehold".

Anvisningen indarbejdes i forslaget i det omfang ikke andet er beskrevet i byggeprogrammet.

De endelige boligplaner ønskes udformet på en måde der sikrer:

- At boligerne i kvalitet og æstetik er i tråd med almindelig opfattelse af moderne velindrettede boliger.
- At boligerne på sigt let kan omindrettes som deciderede tilgængelighedsboliger.
- Vedligeholdelsesvenlige boliger.
- Gode dagslysforhold i opholdsrum og værelser, også gerne i toilet- og badeværelse.
- Der skal trods gode dagslysforhold tages hensyn til eventuelle indkigsgener, særligt i rum der vender ud mod eventuelle altangange.
- Man ser helst ikke at opholdsrum eller værelser har vinduer i gavlen, såfremt de vender mod smalle passager.

Den indvendige arkitektur skal tage afsæt i arkitektens forståelse for et dagligt "flow" og en god logistik i en bolig. Dermed tager den indvendige arkitektur afsæt i "sund fornuft", så boligernes betjening er simpel og logisk.

Boligerne, med henholdsvis to, tre eller fire rum, er fleksibelt indrettet, så værelserne over tid kan bruges på forskellige måder.

Optimal udnyttelse af dagslys prioriteres højt. Udsigt til de fjerne omgivelser er et gode der værdsættes, men kommer ikke før ønsket om, at bebyggelsen placerer sig omkring et centralt rekreativt fællesareal og at der er kig fra boliger hertil.

Boliger skal, så vidt muligt, være gennemlyste (loft til kip såfremt der arbejdes med saddeltag eller ensidig taghældning), gerne med karnapløsning i stue. Evtuelle inde-liggende toiletter/badeværelser skal som minimum være udstyret med ovenlys med automatisk og fjernbetjent opluk. Dog er det et ønske, at der er et oplukkeligt facadevindue i toiletter/badeværelse, evt. i gavlfacader, hvor det er muligt.

Der henvises i øvrigt til bilag **B03-Indretningsværdier** der er de kommende beboeres prioritering af indretningsværdier vedr. indretning af boliger. Position nr. 1 er beboernes samlede højeste prioritet vedr. indretning af deres boliger.

3.4.1 **Nærhedskrav- og funktionssammenhæng**

Der må ikke etableres lodrette lejlighedsskel, af hensyn til tilgængeligheden i den enkelte bolig.

Det forventes, at totalentreprenørens arkitekt har den nødvendige viden, forståelse og erfaring, der skal til for at indrette en funktionelt gennemtænkt seniorbolig i forhold til logistik, logiske nærhedssammenhænge, tilgængelighed, rummeligheder, opbevaringsmuligheder etc.

Totalentreprenørens arkitekt skal disponere boligens rum på en måde, der muliggør en hensigtsmæssig møblering – Herunder også **løst- og fastinventar iht. Rumskemaer og inventarbeskrivelser.**

Der ønskes generelt boligløsninger med åbne, men let-afskærmede køkkener f.eks. med halvæg eller skydedøre i forbindelse med opholdsstue.

Man ønsker ikke toilet- og badeværelser liggende med direkte forbindelse til soveværelset, men gerne i tæt afstand til soveværelse, dog med forrum såfremt det ligger i direkte forbindelse med opholdsrum.

3.4.2 Fleksibilitet

Boligerne ønskes udformet med en fleksibel disponering i forhold til om det 3. eller 4. værelse, så der både kan være et selvstændigt værelse eller et rum i sammenhæng med opholdsstuen. Boligerne udføres som udgangspunkt med 3. eller 4. værelse og skal designes samt udføres med installations- og bygningsløsninger. Dog vil den kommende beboerinddragelse hvor individuelle valg aftales nærmere, afklare hvilke boliger der reelt ønsker arealet lagt til stuen eller som selvstændig værelse. Totalentreprenøren skal beskrive metode for etablering af de ekstra værelser i boliger (ny væg, installationer, samling ved gulv, lyd, relevante reparationer, m.v.).

Toilet- og baderum skal disponeres ud fra gældende tilgængelighedskrav, men indrettes med inventar som i en almindelig moderne bolig, men så badeværelset let kan om-konverteres til et handicap-tilgængeligt badeværelse.

Man ønsker i alle boliger, at entreen er indrettet med god skabsplads dimensioneret i forhold til boligens størrelse, men gerne med bryggers funktion dvs. med vask, bord- og skabsplads.

Vaskemaskine og tørretumbler placeres endten i entré eller i badeværelse, hvor det i planløsningen giver mest værdi for boligen.



Illustrationsplan som er vejledende for overordnede principper vedr. placering af boliger omkring grønt fællesareal med tilhørende centralt fælleshus. Placering af fælles parkering mod nord og med primær ankomstvej til boligerne gennem fællesarealet.

3.5 Disponering af fælleshus

Der ønskes følgende funktioner i fælleshuset:

- En stor samlingssal hvor beboerne kan spise sammen (plads til mindst 50 siddende).
- En mindre sal hvor beboerne (plads til mindst 20 siddende), kan samles i mindre grupper til diverse fælles aktiviteter. Samlingsale skal kunne slås sammen med foldedør.
- Køkken.
- 2 gæsteværelser.

- 1 handicapvenlige toilet med brusebad.
- 1 toilet.
- Garderobe.
- Depot- og rengøringsrum, gerne med plads til vaskemaskine og tørretumbler.
- Teknikrum.
- Der skal være bredbånd i fælleshuset og i samlingssale skal der være installationer til AV udstyr (teleslynge).
- Skur med plads til haveredskaber, herunder havetraktor gerne med mulighed for et mindre hobbyværksted.

Fælleshuset er bofællesskabets omdrejningspunkt, hvor alt orientere sig mod og man har kig til, fra alle boliger og ligeledes omvendt. Et af hovedprincipperne i seniorbofællesskabet er, at alle har ligeværdig adgang og kig til fællesarealet og fælleshuset. Således understøtter man bl.a. fællesskabet, nærheden, trygheden og det at tage hånd om hinanden. Fælleshuset vil danne ramme om mange forskellige aktiviteter og skal derfor indrettes fleksibelt med plads til **45 beboere**.

Det ses gerne at de to samlingssale kan fungere individuelt og som én stor sal. Der tænkes i skyde-/eller foldedøre der kan benyttes som fleksibel rumdel mellem de to samlingssale.

Der skal være et mindre køkken, som skal fungere som anretter køkken forbindelse med samlingssalene. Man forestiller sig ikke, at man vil lave mad til alle i bofællesskabet i forbindelse med fællesspisning, men snare at mad fås udefra eller briges fra eget hjem. Køkkenet må gerne være i halv-åben forbindelse med den mindste samlingssal, mest af hensyn til pladsbesparelse.

Der skal være 2 gæsteværelser som ligeledes tænkes så rummelige og/eller fleksible i indretningen, at de kan benyttes som små gruppe-/aktivitetsrum i dagligdagen.

Der skal sikres en god overdækket terrasse ved fælleshuset hvor alle beboerne kan være samlet og have fællesspisning.

Der ønskes etableret visuel kontakt mellem overdækket udeareal/terrasse og samlingssale – gerne med loft til kip.

3.6 Arealforhold

Arealbehovet for de fremtidige bygninger fremgår af opstillingen nedenfor, arealer er brutto arealer:

Boligtype A		
8 stk. 2 værelses boliger på hver 65 m ² (60,7 m ²)		520 m ²
Boligtype B		
8 stk. 3 værelses boliger på hver 85 m ² (79,5 m ²)		680 m ²
Boligtype C		
8 stk. 3 værelses boliger på hver 95 m ² (88,8 m ²)		760 m ²
Boligtype D		
6 stk. 3 værelses boliger på hver 105 m ² (98,2 m ²)		630 m ²
Bruttoareal	max.	<u>2590 m²*</u>
*Heraf fradrag til fælleshus med bruttoareal på 170 m ² :		
Fælleshus:	ca.	<u>170 m²</u>

*Hver af de 30 boliger afgiver 6-7% af eget bruttoareal til fælleshuset.
170 m² fælleshus = hver bolig afgiver 6,6 % af eget bruttoareal til fælleshuset.

Dimensioneringsgrundlaget for arealkravet tager udgangspunkt i det støtteberettigede areal som bygherre får tilskud til og med det samlede brutto boligareal er derfor ufravigeligt. Der kan i fordelingen af arealerne mellem de enkelte boligtyper foretages mindre justeringer, men fordelingen bør i videst muligt omfang accepteres da denne tager udgangspunkt i bygherres ønsker til bolig sammensætningen.

Illustration af behov og ønsker fremgår af arealoversigt og rumskemaer. [Se 05-Rumskema.](#)

3.6.1 Rumskema

Vedlagte rumskemaer angiver specifikke krav for hvert enkelt rum, eller for grupper af rum med samme anvendelse.

Rumskemaerne angiver skønnet nettoareal. Det er vigtigt at forslagsstillerne vurderer størrelsen på hvert enkelt rum i forhold til de ønsker og krav bygherren har til rummenes anvendelse, og at dette dokumenteres i tegningsmaterialet. Det kan derfor tillades, at rummenes størrelser ændres såfremt der redegøres for rummets anvendelse.

Angivelser i rumskemaerne skal ses som særlige brugerkrav. Gældende myndighedskrav og byggeprogrammets overordnede krav skal altid overholdes selvom det ikke specifikt er angivet i rumskemaerne.

3.7 Tilgængelighed

Tilgængelighedskrav iht. BR15 skal overholdes med visse skærper. Bebyggelsen skal tilgodeses bevægelseshæmmede mht. gangbredder, indretning af toilet/bad mm. Ligeledes skal der overalt i boliger og fælleshus være niveaufri adgang uden dørtrin eller højdeforskelle mellem rum. I badeværelser må der ikke være nogen form for opkanter eller niveauforskelle. I overgang mellem forskellige gulvbelægninger nedlægges rustfri, affasset aluskinne. Ved udvendige døre skal overkant indvendig gulvbelægning ligge i niveau med overkant tilstødende udendørs terræn. Bundstykke i hoveddør må max. være 15 mm – i terrassedøre max. 25 mm.

Omkring samtlige bygningers sokler skal der udføres omfangsdræn og sokkelrender som beskrevet i "Niveaufri adgang under hensyntagen til forventede klimaændringer" SBI 2015:19. Ved alle befæstede overflader skal der lægges en rist i sokkelrenden, som sikrer niveaufri adgang til boligerne. Der må ikke være åbne sokkelrender på f.eks. terrasser og ankomstarealer, som man kan komme til at træde ned i. Ristene skal være aftagelige og der skal etableres rensmuligheder som muliggør rensning og vedligeholdelse af hele systemet.

3.8 Landskab og udeopholdsareal

Den endelige disponering af udearealer ønskes udformet på en måde der sikrer:

- At landskabelige greb tager hensyn til tilgængelighed og at terrænet er let-kuperet.
- At der etableres privat terrasse eller altan til hver bolig.
- Fællesarealer skal disponeres på en måde, så arealerne fremstår trygge og indbydende.
- **Hvor der etableres grønne arealer skal totalentreprenøren udføre en jordforbedring med henblik på en forbedring af jordens kvalitet, eksempelvis ved dybde havring, dræning, kultivering og muldforbedring. (Afklares)**
- Der skal ske en landskabelig bearbejdning ved matriklens afgrænsninger, således at overgangen til naboarealer fremstår "færdige" og vedligeholdelsesvenlig.
- Affaldsløsning skal indtænkes som nedgravet løsning i forbindelse med parkeringsområdet.

Der ses positivt på et projekt hvor den landskabelige arkitektur tilpasses matriklens omgivelser og let kuperede terræn, som søges bearbejdet så naturligt som muligt.

Eksisterende træer skal bevares i det omfang det er muligt, da det kan være med til at give karakter til området.

Hver bolig indrettes med for- og baghave med isoleret skur/depotrum på en af siderne, meget gerne med vindue og/ eller ovenlys, samt overdækket indgangsparti. Der tages gerne hensyn til, at skur ikke placeres således de skærmer for udsyn til fællesområdet eller skærmer for dagslys fra boligens primære rum.

Alle boliger skal have sit eget private uderum i form af en møblerbar, solorienteret og indkigsafskærmet, hel eller delvis overdækket terrasse eller altan, der er bearbejdet således at der opstår en naturlig privatsfære med minimale indkigsgener.

Der skal være et veldisponeret, solorienteret udeopholdsareal (have og terrasse). Min. 20 m² terrasse til hver bolig i stueetagen.

Boliger på 1. etage skal have egen rummelig, møblerbar, solorienteret og indkigsafskærmet altan med en størrelse på 6-8 m². Det er et vigtigt hensyn, at altanerne udformes således, at der er mindst mulig skygge i den specifikke bolig og i de omkringliggende boliger.

Den landskabelige arkitektur skal tage afsæt i vedligeholdelseslette løsninger, da den daglige grønne vedligeholdelse i fællesområderne foretages af beboerne selv.

Etablering og anlæg af belægnings m.m. skal mindst anlægges efter gældende regler, normer og standarder – herunder niveaufri adgang til alle boliger. Overflader skal alle steder udføres, så regnvand afledes effektivt. Der ses positivt på bæredygtige og landskabelige løsninger med regnvandsopsamling, åbne render, regnvandsbassin med permanent vandspejl, sumpbede eller lign. Med rekreativ værdi for beboerne.

I fællesarealerne skal der indtænkes hyggesteder i bebyggelsen med bord og bænke, hvor beboerne kan mødes evt. i form af en pergola eller overdækning. Beboerne ønsker også en bål og/eller fælles grillplads, petanquebane, delvis overdækket tørreplads integrerede cykleholdepladser, gerne overdækkede.

Til fælleshuset skal der etableres en delvis overdækket terrasse på min. 65 m² med plads til 45-50 personer, det ses gerne at overdækningen er ca. 60 m².

3.8.1 **Veje, fortove, stier og parkering**

Vejstrukturen skal følge lokalplanens bestemmelser om fordelingsvej fra Sundbakken, men med bygherres ønske om fælles parkering etableret i den nordlig del af byggegrunden. Bygherre har forventning om, at biler skal holdes helt ude af det fælles indre gårdmiljø, dog skal tilbudsgiver være opmærksom på, at der skal etableres en brandvej på tværs af grunden jf. gældende lokalplan. Denne brandvej ses gerne integreret i det grønne miljø.

Totalentreprenøren skal anlægge alle veje, fortove, stier og parkeringspladser, der er nødvendige for lokalplanens, bebyggelsesplanens og byggeprogrammets opfyldelse.

Veje, fortove og parkeringsplads skal være befæstede og dimensioneret i forhold til brugen, herunder skal der foretages den nødvendige kantsikring. Der ses meget positivt på at parkeringsområdet fremstår med et grønt præg dog med fast belægning.

Stier skal befæstes så der er taget højde for krav om tilgængelighed, både hvad angår belægning og terrænbearbejdning. Stierne skal være dimensioneret i opbygning og bredde til maskinel renhold og snerydning.

Det foretrækkes at der anvendes levne hegn, som f.eks. bøgehæk hvor der skal afskærmes mellem terrasser eller nabo.

Der skal etableres min. 1,5. parkeringsplads pr. bolig, heraf 3 antal som handicapparkering.
Derudover skal der etableres overdækket cykelparkering, med plads til 1 cykel pr. husstand.

3.9 Arealudnyttelse [AU]

Boligerne ønskes med en høj arealudnyttelse, AU. For at finde frem til arealudnyttelsen skal nyttearealet, NA bestemmes. Nyttearealet omfatter ved nettoarealet af opholdsrum, køkken, bad og gange eksklusiv trappe, teknik og depot.

Definitionen af arealudnyttelsen, AU er nyttearealet, NA i forhold til det samlede bruttoareal, BA:

$$AU = \frac{NA}{BA}$$

Der forventes en AU-værdi inden for intervallet 0,7 til 0,8.

4 Brugerinddragelse

4.1 Forudgående beboerinddragelse

Processen med at programmere "Seniorbofællesskabet Sundbakken" (arbejdstitel) har været præget af stor brugerinvolvering med start i informationsmøder for interesserede seniorer. Senere er de interesserede seniorer blevet inviteret til at deltage aktivt i en workshoprække der skulle afklare deres ønsker, krav og visioner for det kommende seniorbofællesskab og som er udgangspunktet for dette udbud.

Programmering/indledende workshoprække:

20. januar 2016 – Præsentation

29. februar 2016 – En helhed

30. marts 2016 – Et fællesskab

26. april 2016 – Vores boliger

25. maj 2016 – Min bolig

20. juni 2016 – Materialeholdning

29. august 2016 – Udbud

11. oktober 2016 - Opsamling

4.2 Fremadrettet beboerinddragelse

Totalentreprenørens og dennes rådgivere skal indgå i tæt og dialogbaseret samarbejde med bygherrens organisation gennem hele kontraktens varighed. Samarbejdet forankres i en møderække og de beslutninger, som følger af forberedelse til og opfølgning på disse møder. Totalentreprenøren skal deltage med nøglepersoner, herunder relevante rådgivere, i de i **pkt. 4** nævnte møder.

Totalentreprenørens og dennes **rådgivere** skal forvente en række individuelle møder med beboerne, der har det formål, at indarbejde individuelle valg og tilkøb.

4.3 Samarbejde og beboerinddragelse

Totalentreprenøren skal vedlægge en beskrivelse, der beskriver hvorledes samarbejde med bygherre, bygherrerådgiver, beboerne - og tilknyttede rådgivere tænkes løst, herunder eksempelvis individuelle møder og præsentation af materialer mv.

4.4 Projektstyring

Bygherre- og rådgiverorganisation under programarbejdet. Den daglige bygherrefunktion varetages af OK-Fonden som forretningsfører som assisteres af GINNERUPARKITEKTER.

Det forudsættes, at projektlederne hos henholdsvis bygherre, bygherrerådgiveren, og totalentreprenøren etablerer et regelmæssigt og systematisk møde-forløb, som sikre, at alle spørgsmål, problemer og konflikter behandles positivt og hurtigt til fremme for kvalitet og god styring.

I projekterings- og udførelsesfasen skal totalentreprenøren deltage i **8 orienterende og godkendende byggestyregruppemøder** med deltagelse af arkitekt, rådgivende ingeniør, bygherre og bygherrerådgiver, herudover skal totalentreprenøren afholde **bygherremøder hver 14. dag**.

Totalentreprenørens rådgivere skal deltage i bygherremøderne efter behov, når totalentreprenøren eller bygherren ønsker dette. Totalentreprenøren fører referat.

Komplet og kvalitetssikret hovedprojekt fremsendes til bygherrens kommentering 14 dage før igangsættelse af byggearbejdet.

4.5 Mødeaktivitet

4.5.1 **Opstartsworkshop:**

Inden projektet opstartes afholdes en opstartsworkshop med bygherrens projektledelse, beboere, bygherrerådgiver.

Der forventes et overordnet oplæg til denne workshop indholdt i konkurrencematerialet. Der bør bl.a. være en introduktion af både beboere, bygherre og projektteamet for at opnå et kendskab til hinanden, præsentation af det kommende forløb, herunder hvordan de individuelle møder kommer til at foregå. Nøglepersoner skal som minimum deltage.

Workshopen forventes at strækkes sig over én halv arbejdsdag.

Totalentreprenørteamet planlægger og afholder mødet.

4.5.2 **Forslagsfasen:**

Møder i projektforslags- og forprojektfasen:

- Bygherremøder pr. 2-3 uge.

Deltagerne er bygherrens projektledelse, bygherrerådgiver.

Her præsenterer totalentreprenøren projektets udvikling, fremlægger oplæg til drøftelse og grundlag for beslutninger, der kræver bygherrens vurdering og stillingtagen. I Projektforslagsfasen skal totalentreprenøren præsentere farve- og materialeoversigt inkl. fysiske prøver af alle overflader og materialer som grundlag for bygherrens godkendelse og beslutning.

Totalentreprenøren er referent.

4.5.3 **Informationsmøde:**

Totalentreprenørens team indregner en præsentation af (for-) projektforslaget for bygherre, beboere og bygherrerådgiver.

Totalentreprenøren skal medregne at fremstille materiale, der er egnet til præsentation for beboerne. Informationsmødet tilrettelægges i samarbejde med bygherrens projektledelsen og bygherrerådgiver.

4.5.4 **For- og Hovedprojekteringsfasen:**

Møder i for- og hovedprojekteringsfasen:

Deltagerne er bygherrens projektledelse og bygherrerådgiver.

Totalentreprenøren er referent.

- Bygherremøder pr. 2-3 uge.

4.5.5 **Individuelle beboermøder:**

Deltagerne er bygherrens projektledelse og bygherrerådgiver.

- Individuelle beboermøder. 2 x 1 time pr. husstand.

Der skal afholdes individuelle møder med samtlige beboere for endelig fastlæggelse af køkken- / badeværelsesindretning og materialer. **For entreprenøren deltager udover entreprenøren selv, arkitekt samt køkkenleverandør.** Der afsættes i alt 2 x 1 time pr. husstand fordelt på henholdsvis indledende

møde med præsentation af muligheder og rådgivning, samt opfølgende møde for endelig godkendelse af al sanitet og inventar, samt fliser og trægulve. Totalentreprenør indkalder til møder senest 14 dage før afholdelse. Beboerne skal udover standardløsning have diverse **valg-og tilkøbsmuligheder beskrevet nærmere i arbejds- og bygningsdelsbeskrivelsen.**

For at sikre en effektiv afholdelse af individuelle møder forventes det, at møderækken planlægges som et antal deldagsforløb.

Totalentreprenøren er referent.

4.5.6 **Møder under udførelsen:**

Deltagerne er bygherrens projektledelse og bygherrerådgiver.

- Bygherremøder pr. 2 uge. -Se også ABT93 samt krav til sikkerhedsmøder.

Totalentreprenøren er referent.

- Byggepladsbesøg. Beboerne skal af totalentreprenør inviteres til 2x1 times byggepladsbesøg, på hensigtsmæssige tidspunkter for byggeprocessen.

Totalentreprenøren planlægger og er vært.