

Henvisning til generel projektbeskrivelse

Der henvises til bilag A projektbeskrivelse boggruppe 7 af 15.11.2006

Overordnede ønsker

Vi ønsker at skabe et rummeligt og inspirerende fællesskab, som kan danne rammen om en god dagligdag for alle aldre.

Vi ønsker at bygge miljøvenlige boliger med et absolut sundt indeklima og minimale energiudgifter.

Vi ønsker at skabe en attraktiv boligbebyggelse, som lægger op til samvær, leg og kreativ udfoldelse.

Vi ønsker at skabe et boligbyggeri, som er visionært både mht. det sociale og det miljø- og energimæssige indhold og som samtidig kan realiseres indenfor en økonomisk ramme, som giver en rimelig husleje set i forhold andre boliger i Århus Kommune.

Projektforudsætninger

Der henvises generelt til Lokalplanforslag nr. 715.

Andelsboligforeningen skal selv forestå byggemodningen af storparcel 1a med vejtilslutning til Gl. Kirkevej.

Der etableres tilslutningsvej og parkeringsplads i fællesskab med storparcel 1b.

Der etableres et fælles friareal i fællesskab med storparcel 1b og et fremtidigt institutionsbyggeri.

Bebyggelsen tilsluttes det offentlige spildevandssystem. Afledningsselskab: Egå renseanlæg / myndighed Miljøkontoret, Silkeborgvej 260.

Der skal af Århus Kommune etableres en ny spildevandsføring fra jernbanen frem til storparcellen med tilslutning til Egå renseanlæg.

Regnvand opsamles og genbruges eller nedsives indenfor lokalplanområdet. Myndighed: Miljøkontoret.

Vandforsyning via stikledning fra Gl. Kirkevej. Forsyningsselskab: Gl. Hjortshøj Vandværk.

Elforsyning via stikledning fra Gl. Kirkevej. Forsyningsselskab: NRGi, Grenåvej 55.

Den luftbårne el-ledning skal nedgraves. Udgifter afholdes af NRGi.

Øvrigt: kabelføringer for telefon, internet, tv o.lign.

Miljømæssige krav og specifikationer

Byggeriet skal som udgangspunkt leve op til de krav, der stilles til svanemærkede huse.

Heri stilles bl.a. miljømæssige krav til anvendelse af følgende materialer: maling, lak, gulvolie, lim, spartelmasse, udjævningsmasse/flydespartel, fugemasse, fugeskum, tætningsprodukter til vådrum, damp-, vind- og radonspærre, plastprodukter, træ og træbaserede byggeprodukter, isoleringsmateriale og metal. Derudover følges svanemærkningens krav til: materialehåndtering, affaldshåndtering samt vedligeholdelses- og brugsplaner.

Desuden ønskes kommende regler fra BR07 om et maksimalt fugtindhold i byggematerialer overholdt.

Der forventes opmærksomhed på minimering af indirekte energiforbrug eks. til transport af byggematerialer.

Anvendelse af mineralsk isoleringsmateriale ønskes undgået. Hvis det alligevel anvendes på udvalgte steder sker dette kun efter aftale med bygherre.

Fugemasser og fugeskum ønskes erstattet af konstruktive alternativer. Kan dog anvendes efter aftale med bygherre de steder, hvor det er et lovkrav eller hvor der ikke er et håndværksmæssigt fornuftigt alternativ.

Anvendelsen af metaller ønskes begrænset, hvis der eksisterer et miljømæssigt mere fornuftigt valg.

Tekniske krav og specifikationer

Der ønskes et byggeri i passivhus-standard.

Det vil sige, at byggeriet opføres, så der er et samlet effektivt energibehov på max. 15kwh/indv.kvm/år til opvarmning og ventilation, beregnet efter PHPP.

Beregnet energibehov på skitseprojektniveau er fastlagt til 11 kwh/indv.kvm/år for at tage højde for en vis justeringsmulighed under detailprojekteringen.

Bebyggelsen skal desuden leve op til de danske krav til totalenergiforbruget i et lavenergi-byggeri klasse 1. Specifikke krav til U-værdier for de enkelte bygningsdele stilles af byggerådgiver, således at kravet til det samlede energitab kan overholdes.

Bygningerne skal ved tæthedsprøvning have et maksimalt lufttab på 0,4l/s/m² ved 50Pa.

Varmeanlæg

Boligerne opvarmes igennem ventilationsanlæg, dog etableres der vandbåren gulvvarme og evt. vandbåren håndklædetørrer på bad / toilet.

Anlægget skal etableres med varmevekslere og forvarmning af indsugningsluften ved indtag igennem jorden. Anlægget skal kunne tilføre en varmemængde, således at boligerne kan holde en ens komforttemperatur på 20°C i samtlige rum.

Ventilationsanlægget skal kunne levere 200-220 m³/h. i en bolig på 125m² med 6 beboere. Det skal desuden kunne leve op til et skærpet støjkrav, som ikke må overstige 25 dB i boligen.

Det skal tilstræbes, at tekniske installationer ikke giver et støjniveau på mere end 30 dB umiddelbart uden for bygningernes vinduer og på rekreative arealer, herunder altaner, terrasser, uderum og lignende.

Der etableres solvarmeanlæg til forsyning af primært varmt brugsvand i 6 – 7 måneder om året.

Andelsboligforeningen arbejder med 2 mulige modeller for varmforsyning.

Model 1: el-drevet varmepumpeanlæg, evt. suppleret med solceller. Forsyningsselskab: NRGi, Grenåvej 55.

Model 2: varmforsyning fra decentral kraft-varmeanlæg via intern ledningsnet i AiH. Forsyningsselskab: Energiselskabet i AiH.

Materialekrav

Byggeriet etableres som let træhusbyggeri.

Vinduer og døre fremstilles i træ, udvendige partier i kerneved.

Boligerne etableres evt. med krybekælder og isoleres i samme materiale med et ubrudt lag i både vægge, loft og gulv.

Der monteres emhætter i køkkener med kulfilter og recirkulation.

Funktionskrav

Vi ønsker at bygge gode, fleksible og miljømæssigt bæredygtige boliger med fokus på minimalt energiforbrug og høj arkitektonisk kvalitet.

Der kan maksimalt bygges 1.870 brutto etm² på storparcel 1a.

Andelsboligforeningen ønsker at udnytte denne byggeret for at sikre en optimal projektøkonomi.

Der reserveres ca. 75 brutto etm² til fælleshus.

Bebyggelsen forventes at kunne bestå af op til 16-17 andelsboliger, afhængig af boligtypernes størrelse og sammensætningen af boligtyperne.

Der ønskes en bebyggelsesplan, som består af sammenbyggede enheder bestående af 3-5 boliger.

Der ønskes en bebyggelsesplan, som skaber gode uderum, og som respekterer grundens topografi.

1-plan boliger og fælleshus placeres nærmest det fælles friareal, således at der sikres gode udsigtsforhold fra 2-planboligerne.

Boligerne etableres med vindfang og med en optimal solafskærmning.

Boligerne i 2 plan etableres med altaner, eller med mulighed for at tilføje altaner som en forbedring.

Der skal etableres private udearealer som minimum på begge sider af bebyggelsen, dvs. både i forbindelse med boligens ankomstsider og i forbindelse med en privat opholdsterrasse.

Der skal etableres private depotskure evt. som en sammenbygget enhed i forbindelse med en fælles overdækket cykelparkering ved hver boligenhed. Derudover skal der etableres fælles affaldsskur og fælles cykelparkering ved parkeringspladsen samt et fælles værksted. Andelsboligforeningen planlægger selv at udføre en del af disse mindre bygge- og anlægsarbejder af skure i terræn.

Rumbeskrivelser

Den enkelte bolig består af store grundrum med en kerne bestående af bad/toilet, køkken og depot/teknikum.

Der tilstræbes en stor fleksibilitet i den enkelte boligtype, således boligen enten kan indrettes med få større rum eller flere mindre rum. Det er således muligt ved simple ombygninger at ændre ruminddelinger f.eks. ved ejerskifte eller ændrede boligbehov.

Der ønskes 4-5 forskellige grundboligtyper fra 65-145 m².

Boligtype A: ca. 65 m² i 1-plan med 1 toilet med bad

Det skal være en rummelig bolig ved en indretning med opholdsrum og 1 værelse, og der skal være mulighed for en indretning med 2 værelser..

Boligtype B: ca. 90 m² i 2-plan med 1 toilet med bad

Det skal være en rummelig bolig ved en indretning med opholdsrum og 2 værelser, og der skal være mulighed for en indretning med 3 værelser.

Boligtype C: ca. 110 m² i 2-plan med 2 toiletter, heraf 1 med bad

Det skal være en rummelig bolig ved en indretning med opholdsrum og 2 værelser, og der skal være mulighed for en indretning med 3 værelser.

Boligtype D: ca. 125 m² i 2-plan med 2 toiletter, heraf 1 med bad

Det skal være en rummelig bolig ved en indretning med opholdsrum og 3 værelser og mulighed for indretning med 4 værelser.

Evt. Boligtype E: ca. 145m² i 2-plan med 2 toiletter med bad.

Det skal være en rummelig bolig ved indretning med opholdsrum og 4 værelser og mulighed for indretning med 3 eller 5 værelser. Boligen indrettes med bryggers.

Økonomiplan

Andelsboligforeningen har i samarbejde med totalrådgiver udarbejdet et foreløbigt budget af 05.09.2006. De samlede projektudgifter er anslået til ca. 32 mill, svarende til 17.500 kr. pr. brutto m² bolig.

Andelsboligforeningen ønsker at opføre et fælleshus på storparcel 1a.

Den økonomiske ramme for et fælleshus primært udført som selvbyg er max. 50.000 kr / andelshaver.

Andelsboligforeningen har oktober 2006 indbetalt 600.000 kr. til dækning af projektudgifter i projektudviklingsfasen frem til februar 2007.

Organisationsplan

Andelsboligforeningen bogruppe 7 er stiftet april 2006.

Bestyrelsen er valgt på en ekstra ordinær generalforsamling 08.10.06, hvor byggeudvalget også blev nedsat. Foreningens medlemmer har indgået tegningsaftaler i oktober 2006 for andelsboligprojektets ide- og projektudviklingsfase frem til februar 2007.

Andelsboligforeningen har indgået aftale med Arkitektfirmaet Frost Larsen v/ Svend Åge Christensen om totalrådgivning med følgende underrådgivere:

Særlig rådgivning miljørigtigt byggeri: Rie Øhlenschläger

Særlig rådgivning passivhusbyggeri: Søren Pedersen

Landskabsarkitekt: Birgitte Henningsen

Byggemodning: Ingeniørfirmaet Allan Almbjerg

Andelsboligforeningen er indgået i et samarbejde med byggefirmaet Woodmate v/ Finn Borg med henblik på en totalentrepriseaftale efter pristilbud på et udarbejdet projektforslag februar 2007.

Byggeudvalget varetager den direkte kontakt til rådgivere og entreprenør og laver oplæg til bogruppemøder. Bogruppemøderne er den besluttende og godkendende instans undervejs i processen. Generalforsamlingen er den besluttende og godkendende instans ved afslutning af projektudviklingsfasen og i forbindelse med fastlæggelse af det overordnede byggebudget før opstart på projektrealiseringsfasen.

Tidsplan

2006

1. Uge 40: **Ekstraordinær generalforsamling** - idé og projektudviklingsfasen

2007

2. Uge 02: **Godkendelse af byggeprogram** fremlægges på bogruppemøde og godkendes
3. Uge 06: **Udvidet dispositionsforslag** fremlægges på bogruppemøde og godkendes
4. Uge 08: **Ekstraordinær generalforsamling** - opstart projektrealiseringsfasen
5. Uge 11: **Projektforslag** fremlægges på bogruppemøde og godkendes
6. Uge 18: **Hovedprojekt** byggemodning fremlægges på bogruppemøde og godkendes
7. Uge 19: **Byggeriet opstartes**. Rådgivere udfører opfølgning og tilsyn.

2008

8. Januar – marts 2008: **Forventet indflytning**

Tegninger

Følgende tegninger indgår i byggeprogrammet:

Situationsplan tegning nr. 01	dateret 12.11.06
Situationsplan tegning nr. 04	dateret 21.12.06
Situationsplan tegning nr. 05	dateret 21.12.06
Situationsplan tegning nr. 05.01	dateret 21.12.06

Boligtype A tegning nr. 15.10 og 15.11	dateret 12.01.07
Boligtype B tegning nr. 15.30	dateret 12.01.07
Boligtype C tegning nr. 15.40 og 15.41	dateret 12.01.07
Boligtype D tegning nr. 15.50 og 15.51	dateret 12.01.07
Boligtype E tegning nr. 15.60 og 15.61	dateret 12.01.07
Boligtype E tegning nr. 15.62	dateret 12.01.07

Facader tegning nr. 30.30 og 30.31	dateret 08.01.07
------------------------------------	------------------

Myndighedsforhold

Der foreligger et købstilbud fra Århus Kommune til et andelsboligprojekt med kommunegaranti, som andelsboligforeningen bogruppe 7 har accepteret.

Købstilbuddet indstilles til godkendelse i Århus Byråd sammen med den endelige godkendelse af Lokalplan 715. Den endelige godkendelse forventes at foreligge senest februar 2007.

Projektet skal godkendes af Kontoret for støttet byggeri og udføres iht. Århus Kommunes retningslinjer for miljøorienteret byggeri.

Kortlægning

Digitalt grundkort over området fra Århus Kommune
Forslag til Lokalplan 715 som den foreligger.

Henvisninger:

Svanemærkning:

Der henvises til

Svanemærkning af småhuse version 1.4

Miljømærkesekretariatet

Dansk Standard

www.ecolabel.dk (søgeord: hussvanen)

Passivhusdefinitioner:

Der henvises til:

Zertifizierung als "qualitätsgeprüftes passivhaus" –

Kriterien für passivhäuser mit wohnnutzung.

fra:

Passiv haus institut

Darnstadt

www.passiv.de

Passivhaus

Dienstleistung

GMBH

www.passivhaus-info.de