



ØSTERBO

DVB, AFDELING 1. ØSTERBO, VEJLE.

INDHOLDSFORTEGNELSE

landsbysamfundet i de grønne bakker	5
Videreførelse af de eksisterende kvaliteter	6-7
Eksteriør visualisering - have imod syd	8-9
Nyt tag - samme fundament!	11
Et Fornyet Arkitektonisk udtryk	13
Et samlet designkoncept	15
Situationsplan - 1:400	16-17
Eksteriør visualisering - Ankomst imod nord	18-19
Boligens særlige kvaliteter	20-21
Boligplaner Udsnit - 1:200	22
Boliger for livet - 2 boligtyper	23
Boligtype A	24
Boligtype B	25
Interiør visualisering	26-27
Facader & Snit - 1:100	28
Byggeteknik, materialer og bygbarhed	29
Eksteriør visualisering - aften	30-31
Bærelinjer og fundamentsdetalje	32
Teknik - Konstruktive principper	33
Tagdetaljer	34
Teknik - Bæredygtighed & Rentabilitet	35
Brugsvand & Ventilation	36
Teknik - Energi, Indeklima & Installationer	37
Bilag #1 - Energiramme	38
Bilag #3 - Tilbud	46-47
Bilag #4 - Hovedtidsplan	48
Bilag #5 - Eksempel etape tidsplan	49
Bilag #6 - Afvigelser byggeprogram	50
Bilag #7 - Plancher	52-53

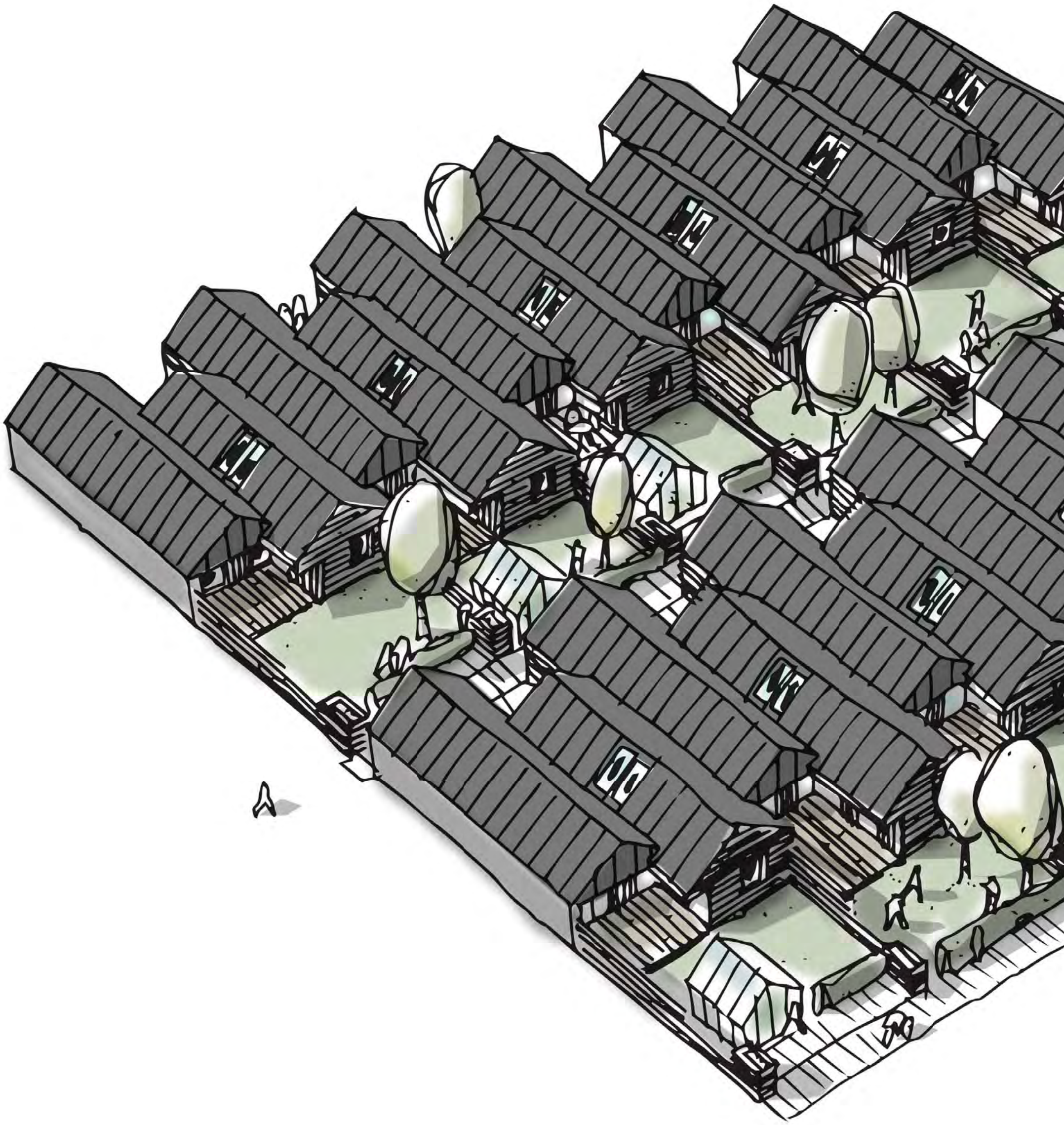


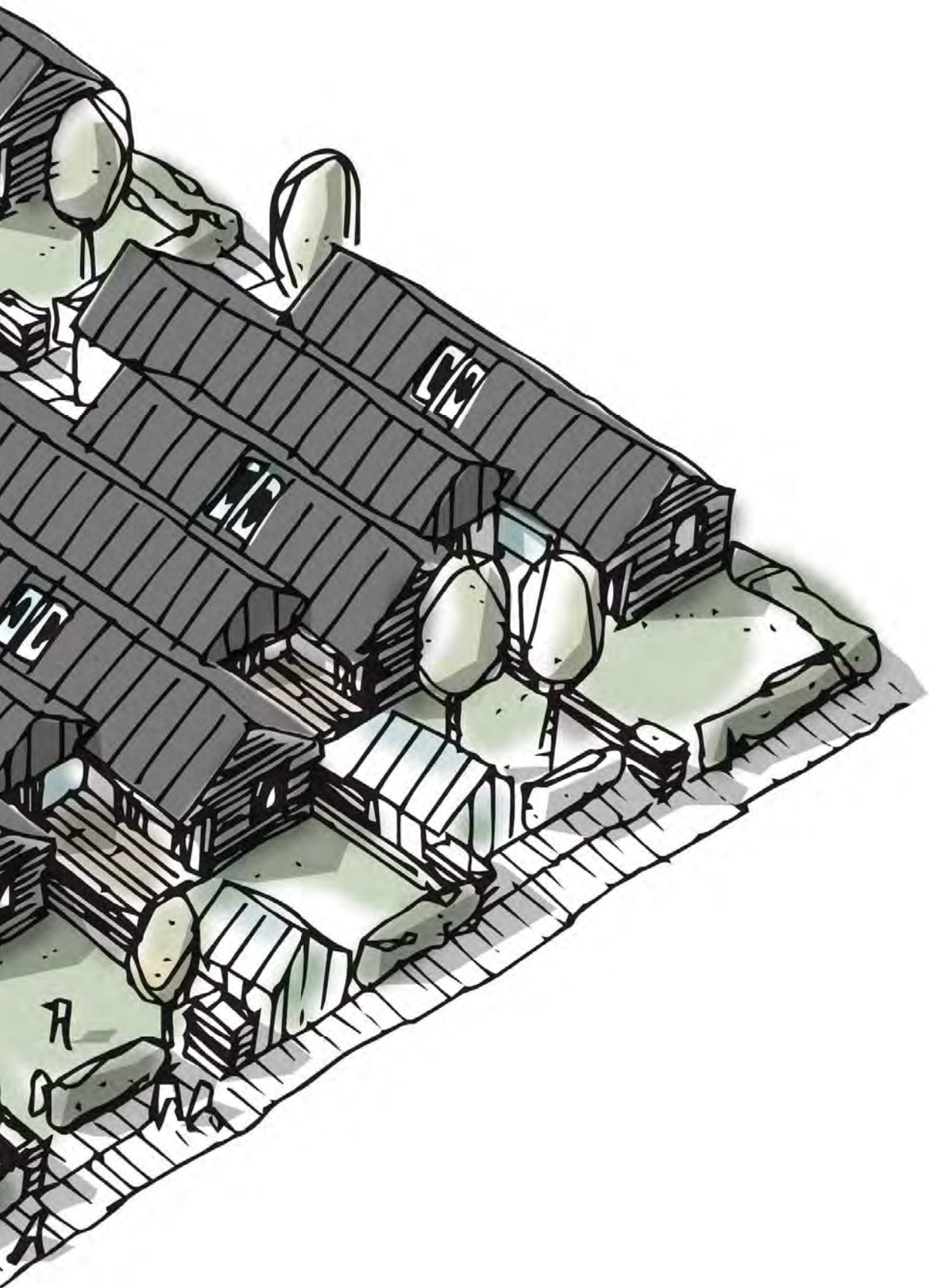
ØSTERBO

LANDSBYSAMFUNDET I DE GRØNNE BAKKER

Østerbo's afdeling 1 ligger smukt i landskabet ved Uhrhøj og indeholder åbenlyse kvaliteter, som afdelingens beboere tydeligvis værdsætter. Bebyggelsens menneskelige skala og de gode beskyttede haverum på begge sider af boligerne skaber et trygt miljø, der giver mindelser om mindre landsbysamfund.

Bygningernes teglfacader skaber en homogen og djærvarkitektur, der spiller fint sammen med det tætte haveby-miljø. Landskabet omkring bebyggelsen er præget af grønne bakker og skovbeplantning og understøtter bebyggelsens indbydende nærmiljø.





VIDEREFØRELSE AF DE EKSISTERENDE KVALITETER

Det er vigtigt for os, at vores forslag til en renovering af bebyggelsen respekterer og underbygger de i dag eksisterende kvaliteter. Vores projekt er derfor baseret på, at vi ved hjælp af gennemprøvede og driftsikre løsninger forstærker eksisterende kvaliteter i både boliger og bebyggelsen, og dermed kan give beboerne deres populære boliger tilbage i en ny gennemført byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet.

Vi har i udarbejdelsen af forslaget haft stort fokus på, at renoveringsarbejdet kan gennemføres så hurtigt som muligt med mindst mulig gêne for området og afdelingens beboere, og har i den forbindelse også valgt renoverings løsninger, der er bæredygtige i forhold til byggeproces, materialeforbrug og affaldsmængder.

Som udgangspunkt har vi valgt at foreslå en gennemgribende renovering af afdelingen, hvor bygningernes terrændæk, fundamenter og indervægge i størst mulig omfang bevares, og ved hjælp af det samlede løsningsforslag føres byggeriet op til nutidig standard på den mest lempelige måde. Boligerne skalmures, og murtykkelserne forøges 190 mm. udadtil, - og dermed inden for rammen på de maksimale 250 mm. Derved bevares nettoarealet, mens ændring af bruttoarealet ikke indvirker på bebyggelsens BBR forhold og beskatning.







NYT TAG - SAMME FUNDAMENT!

Som den bærende arkitektoniske idé introducerer vi nye tagformer i form af saddeltage på hele bebyggelsen. Ud over at være en byggeteknisk rigtig god løsning, tilfører taget en ny identitet til afdelingen og er medvirkende til at underbygge områdets landsystemning. De nye tagformer harmonerer fint med områdets øvrige bebyggelse og danner på en enkel måde fuldt integreret overdækkede arealer ved indgang til boligen og udgang til haven.

Saddeltaget eliminerer samtidig de byggetekniske problemer, som afdelingen har været plaget af gennem tiderne, og tilfører ved hjælp af lofter til kip og traditionelle ovenlys helt nye rumlige kvaliteter og langt bedre dagslysforhold i den enkelte bolig. Tagene udføres med sort listetækket tagpap, og inddækninger og nedløb i zink.

Det har været vigtigt for os, at overdækninger ved indgang og udgang til haven opleves som en integreret del af bygningen, og ikke som "påklisterede bygningsdele", og dette er baggrunden for den valgte løsning til sammenstilling af tagene. Dette arkitektoniske greb medfører ligeledes, sammen med et enkelt og homogent materialevalg, en visuel ro til bebyggelsen.



ET FORNYET ARKITEKTONISK UDTRYK

Teglstenen - områdets karakteristika

Brugen af teglsten karakteriserer i dag både området og bebyggelsen. Derfor har vi valgt at fastholde teglen som det altdominerende materiale i forslaget. Vi foreslår dog blødstrøgne teglsten i en grålig nuance for på én gang at skabe en farvemæssig kontrast til Hovergårdens røde tegl, samtidig med at den materialemæssige harmoni fastholdes. Ud over at denne kontrast markerer fornyelsen, skyldes valget også, at det kan være svært at ramme den eksisterende tegl præcist. Denne beslutning kan naturligvis diskuteres, hvis bygherren er uenig, men den valgte sten spiller smukt sammen med den eksisterende røde tegl, bebyggelsens nye zinkbeklædte gavle, og saddeltagens tagpap.

Beklædning af trælistor - stoflighed og varme.

Undersiden af bygningens udhæng og de tilbagetrukkede lette facadepartier mod gårdhaven beklædes med oliebehandlet trælistor. De gyldne trælistor tilfører en varm stoflighed til miljøet ved gårdhaverne, og kræver et minimum af vedligehold på grund af den beskyttede placering.

Det er vores intention, at det samlede materialevalg signalerer robusthed og byggeteknisk kvalitet, og giver bebyggelsen et sympatisk og imødekommende udtryk.

Gårdhaver

De beskyttede gårdhaver og haverum fastholdes og forbedres i det nye forslag. Ud over at overdækninger i forslaget er fuldt integrerede i arkitekturen, tilføres gårdrummene nye kvaliteter og rumligheder. Imellem haveskel opføres der nye værn/hegn, der etableres rumdannende højbede til blomster og krydderurter mod stien samt mulighed for etablering af væksthuse, der i form harmonerer med byggeriets nye profil.

Grønne omgivelser

Den valgte lempelige renoveringsmetode gør, at afdelingens udearealer skånes mest muligt. Dog vil haverne i stort omfang skulle reetableres jf. program, mens markante karakterfulde træer samt træer omkring veje og p-arealer bevares.

Adskillelse mellem haver og stier udføres med bøgehække, men kan alternativt som tilkøb udføres med de på visualiseringer med listebeklædte haveværn udført i træ. Disse værn udføres i vedligeholdelseslette træbeklædninger og harmonerer arkitektonisk med de tilbudte højbede og afskærmninger af affaldsbeholdere.

Eksisterende belægninger på stier og p-arealer renoveres, karakterfulde beplantninger bevares i størst muligt omfang, stier reetableres, overalt med fuld tilgængelighed. Langs stier beplantes med bunddække og lave buske jf. program.

Orangerier - et socialt tilskud

Vi har som noget nyt foreslået etablering af drivhuse/orangerier i forbindelse med boligerne. Det er vores tanke, at disse orangerier skal give et socialt tilskud i bebyggelsen, der både kan fungere som et dejligt samlingssted/udeophold på kølige eller regnfulde dage, og samtidig være kilde til friske blomster og grøntsager til husholdningen for beboere med "grønne fingre". Orangerierne er i forslaget udført med sorte profiler, og matcher i bygningsprofil boligernes nye tagform. Vi tror, at de nye orangerier placeret med kontakt til stierne mellem husene kan være med til at understøtte det sociale miljø i bebyggelsen.



ET SAMLET DESIGNKONCEPT

Højbede og inddækninger af affaldsbeholdere

Vores projekt rummer et samlet designkoncept for haveværn mellem haverne, højbede i forbindelse med gårdhaverne foran husene, inddækning af affaldsbeholdere incl. lys og postkasse og sidst, men ikke mindst, for nye carporte. Det er tanken disse elementer kan supplere forslaget, og skabe en større arkitektonisk helhed og harmoni i bebyggelsen.

Højbedene er udformet som en kombination af et bed til krydderurter og en bænk, og er placeret foran gårdhaven ved indgangen. Her danner den afskærmning mod stien, den er placeret tæt på den nye udgang fra køkkenet, samt skaber en siddeplads foran huset.

Bedet er udformet, så siddepladsen enten kan vendes mod stien eller mod gårdhaven afhængig af temperament, og forskellig orientering langs stien kan medvirke til at skabe en lille variation på stiforløbet. Det er vores intention, at højbedene kan være et socialt tilskud for livet mellem husene.

Inddækning af affaldsbeholderne, som er indeholdt i tilbudsprisener, er kombineret med integreret belysning og postkasser, og det samlede design er medvirkende til, sammen med bede og hegn, at skabe en æstetisk pæn møblering af stiforløbene.

Overdækninger af terrasser

I forslaget har vi skitseret en åben pergola over terrasser/gårdhaver, og det er tanken, at den kan tilkøbes, hvis der er beboere som ønsker denne mulighed. Pergolaen kan beplantes og blive et grønt tilskud til stemningen i gårdhaven.

Hvis der er beboere, som ikke mener, at de nye orangerier er et tilfredsstillende tilskud som overdækket uderum, kan en glasoverdækning af terrassen, udført som påbygning af den åbne pergola, tilkøbes, men pga. lysforholdene i boligen, er løsningen med det fritstående orangeri i vores øjne den bedste løsning.

SITUATIONSPLAN 1:400





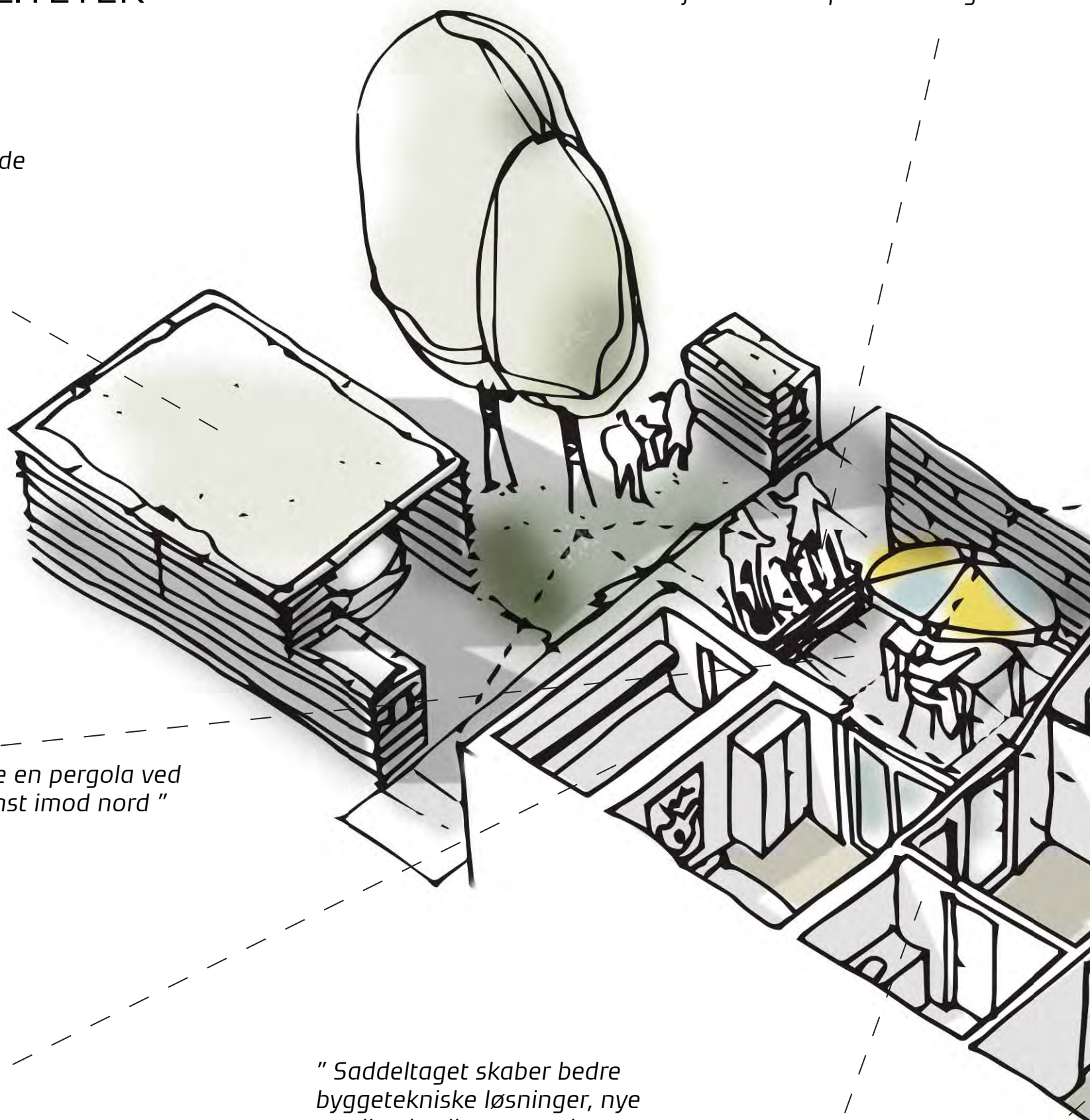




SÆRLIGE KVALITETER

" Afskærmende plantebed og bæk "

" Nye garager i matchende arkitektonisk udtryk "



" Mulighed for at opføre en pergola ved den afskærmede ankomst imod nord "

" I redskabsrummet samles alle tekniske installationer, så de er let tilgængelig for servicering."

" Saddeltaget skaber bedre byggetekniske løsninger, nye rumlige kvaliteter og giver mulighed for at skabe bedre dagslysforhold i boligerne. "

" Ovenlys i opholdsrum samt toilet "

"Vi har valgt at videreføre de bedste kvaliteter fra de eksisterende planer, og blot foretage enkelte forbedringer og kvalitetsløft"

" Tegl fastholdes som gennemgående materialevalg for at matche den eksisterende centerbygning. "

" Ventilationskanaler kan føres over isoleringslaget i loftrummet, hvor tagets hældning giver god plads til føringer."

" Vi forstærker eksisterende kvaliteter i bebyggelsen og giver beboerne deres boliger tilbage i en ny og gennemført byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet. "

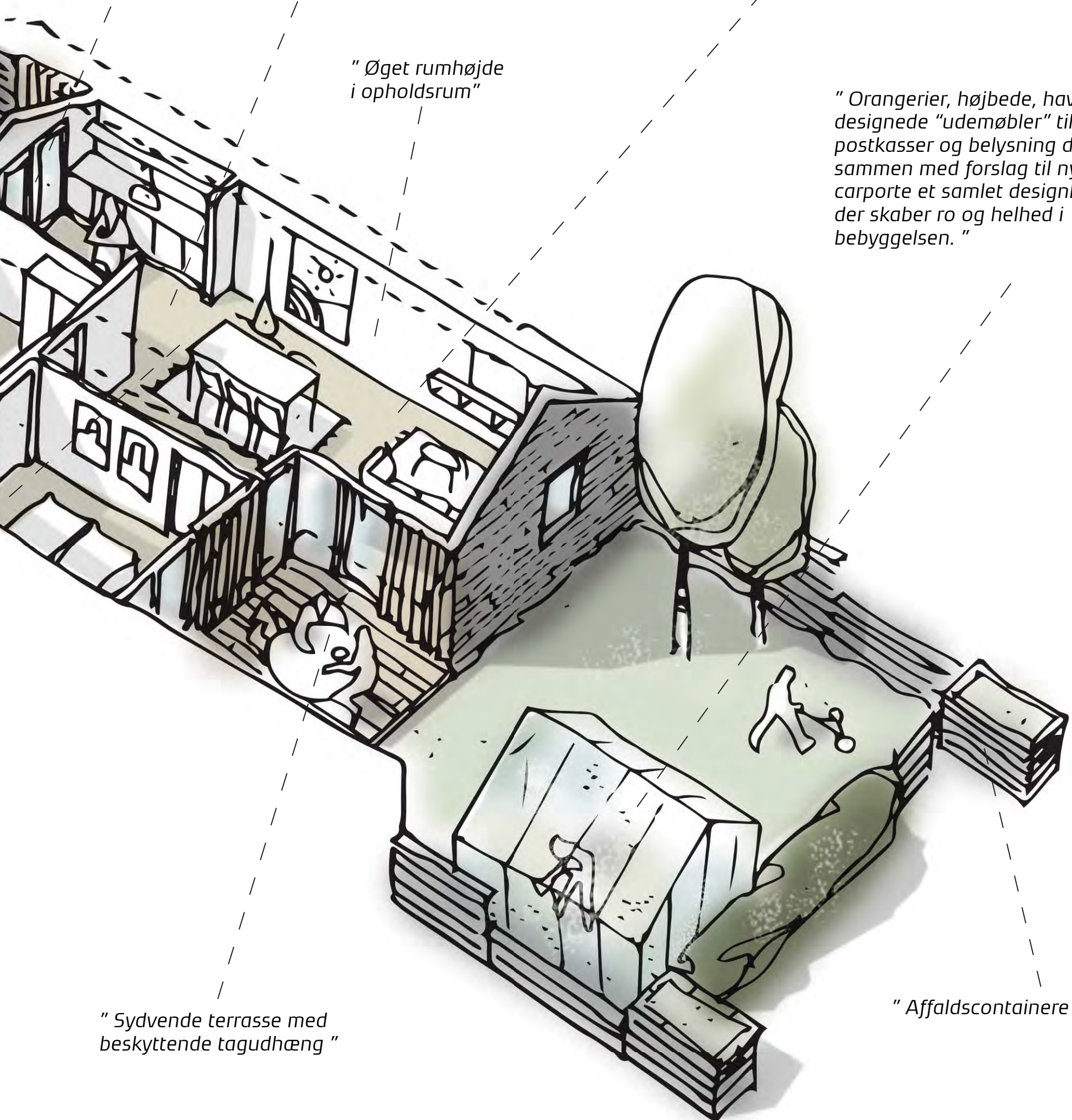
" Direkte udgang til have og ankomst imod nord "

" Gennemlyst bolig "

" Etablering af strøgulve "

" Øget rumhøjde i opholdsrum "

" Orangerier, højbede, havemure, designede "udemøbler" til affald, postkasser og belysning danner sammen med forslag til nye carporte et samlet designkoncept, der skaber ro og helhed i bebyggelsen. "



" Sydvende terrasse med beskyttende tagudhæng "

" Affaldscontainere skjules "



BOLIGPLANER

UDSNIT 1:200

BOLIGER FOR LIVET

2 BOLIGTYPER

Afdelingen er i dag grundlæggende kendetegnet ved at have meget velfungerende boligplaner. Vi har derfor valgt at videreføre de bedste kvaliteter fra de eksisterende planer og blot foretage enkelte forbedringer og kvalitetsløft ved etablering af nye og bedre adgangsforhold til gårdhaverne samt forbedrede manøvreplads for gangbesværede i boligerne.

Boligtype A tager udgangspunkt i den eksisterende boligtype, som har en god boligplan med minimal gangareal og et fornuftigt centralt beliggende forrum.

Man ankommer til boligen fra nordsiden, hvor det træbeklædte udhæng og de listebeklædte træfacader skaber en beskyttet velkomst til boligen. Fra boligens rummelige fordelingsrum er der adgang til alle boligens rum. Værelserne ligger tæt på badeværelset, som gøres større og får etableret et

ovenlys. Boligens køkken og opholdsrum går ud i et og skaber en ny rummelighed og en gennemlyst bolig. Fra det nye køkken er der direkte udgang til den nordvendte gårdhave, hvor man i sommerhalvåret kan nyde morgenmaden, hvis vejret tillader det. Fra boligens stue er der udgang til en sydvendt terrasse. Over spisepladsen etableres et ovenlys som giver et dejligt lys i opholdsrummet hvor loftet føres til kip. Boligtype A findes som en 3- og 4-værelses bolig, hvor det ekstra værelse er placeret i sydgavlen ved opholdsrummet for at bevare den gennemlyste oplevelse af opholdsrummet.

Boligtype B adskiller sig fra boligtype A ved at være indrettet med 2 af boligens værelser vendt mod nord og alle opholdsarealer vendt mod syd. Køkkenet placeres op ad den ene væg, og der vil være mulighed for at tilkøbe elementer til etablering af en køkkenø. Køkkenet og opholdsrummet er et dynamisk rum

med et godt funktionelt køkken, fin spiseplads med ovenlys og loftet ført til kip og derudover en niche til tv/afslapning. Fra rummet er der direkte udgang til en sydvendt træterrasse. Også boligtype B findes som en 3- og 4-værelses bolig, og det ekstra værelse er også her placeret mod syd uden at ødelægge funktionaliteten i opholdsrummet.

For begge boligtyper gælder, at tilgængelighedskravet medfører en lille rampe ved indgangen til boligen, og at det eksisterende badeværelse gøres større. Ligeledes etableres både den flisebelagte terrasse mod nord og den dejlige sydvendte træterrasse mod syd, niveaufrit fra boligens opholdsrum.

Til alle boliger hører et redskabsrum, som er placeret samme sted som i dag, og har samme størrelse som i dag.



3. Vær
 Samlet netto : 77,6m²
 Bruttoareal : 94,0m²

4. Vær
 Samlet netto : 84,7m²
 Bruttoareal : 103,0m²

BOLIGTYPE A

PLANER 1:100



3. Vær
 Samlet netto : 77,9m²
 Bruttoareal : 94,0m²

4. Vær
 Samlet netto : 85,1m²
 Bruttoareal : 103,0m²

BOLIGTYPE B

PLANER 1:100

BOLIGER MED HØJT TIL LOFTET

Fra de gennemlyste opholdsrum er der nem adgang til den sydvendte terrasse.

Det centralt placerede ovenlys giver rigeligt med dagslys til boligen og de lyse trælisteloftet skaber en behagelig akustik.

Selvom boligen er åben og lys bevares privatheden imod de ydre omgivelser stadig.







FACADE MOD SYD



FACADE MOD NORD



TVÆRSNIT

FACADER & SNIT

1:100

BYGGETEKNIK, MATERIALER OG BYGBARHED

MATERIALEVALG / VEDLIGEHOOLD / HOLDBARHED / ENKEL SERVICE

Overordnet har vi valgt holdbare robuste materialer, der patinerer smukt og kræver et minimum af vedligehold.

Den valgte løsning, hvor fundamenter, terrændæk og skillevægge i størst muligt omfang bevares, er valgt på baggrund af flere tungtvejende grunde.

For det første er terrændækket af en sådan kvalitet, at det giver rigtig god mening at bevare det. Ved at forbedre sokler med ny isolering og fugtspærre, kan det eksisterende terrændæk, med tilføjelse af isolering under strøgulve, opfylde kravene i den nye varmetabsramme.

Samtidig undgår man store mængder byggeaffald fra byggepladsen samt en kompliceret byggeproces med indbygget stor risiko for beskadigelse af de eksisterende skillevægge.

Løsningen er i vores optik det mest optimale miljømæssige valg vurderet i forhold til affaldsmængder, materialeforbrug og energi forbrugt i byggeprocessen. Sammenholdt med, at de nye konstruktioner overholder BR15 har vi konkluderet, at man med denne løsning opnår et miljømæssigt godt koncept. Løsningen er yderligere medvirkende til at opnå den ønskede korte byggeproces.

Materialer ude

Tagene udføres med henholdsvis saksespær (v. skråloft) og gitterspær (v. vandret loft). Tagene udføres med kileløsning som afvanding af samlinger på langs, og dermed uden skotrender, hvilket er medvirkende til en byggeteknisk sikker løsning. Vandet føres ud i åbne tagrender ved gårdhaverne. Tagkonstruktionen er udluftet på længderetningen, hvilket også resulterer i en meget sikker tagløsning.

Tagbelægningen er sort listetækket tagpap.

Tagrender og nedløb udføres ligeledes i zink.

Mure skalmures i en blødstrøget grå teglsten udført med lys fuge.

Døre og vinduer er træ-alu partier, der overholder programmets krav. Vinduer og døre udføres sort-grå ude og hvide inde.

Under udhæng beklædes med vedligeholdelsesfrie oliebehandlede cedertræslistes.

Stern og let beklædning af gavle er beklædt med zink udført med stående fals.

Ved indgange udføres lovpligtig sikring af sokkel med elefantriste ved døre.

Materialer inde

Gulve uden for vådrum udføres som strøgulve med hvidpigmenteret lakeret lamelparket i eg eller asketræ.

Gulve i badeværelser udføres med betongrå keramisk granitklinker i format 30x60 cm.

Vægge i bruseniche beklædes med samme flise som gulv iht. gældende anvisninger.

Bruseniche afskærmes med glasskillevæg.

Øvrige vægge udføres med vådrumsbehandling og hvidmales.

Vinduesbundplader udføres i lys grå natursten.

Døre er glatte hvide celledøre med greb i børstet rustfri stål.

Køkken iht. tilbudslister.

Vægge er malerbehandlet iht. program.

Lofter udføres som glatte gipslofter.