

Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj
Att.: Selcuk Yilmaz

(fremsendt via www.bygogmiljo.dk)

BYGGEANDRAGEN

VEDRØRENDE:

Ansøgning om opførelse af 34 almene boliger, Fasanskellet 3, i Ishøj Kommune under konceptet Almen Bolig+.

BYGHERRE:

Der søges på vegne af Sydkystens Boligselskab
c/o KAB S.M.B.A
Vester Voldgade 17
1552 København V
Kontaktperson: Projektleder Henrik Lindegaard Bering

TOTALRÅDGIVER:

Scandi Byg a/s
Himmerlandsvej 3
9670 Løgstør
Kontaktperson: Michael Hansen

Underrådgivere:

ONV Arkitekter ApS, Kalvebod Brygge 30, 5. sal 1560 København V
JAJA Architects, Heimdalsgade 35, 3. sal Baghuset, 2200 København N
Bascon A/S, Baunegårdsvej 73A, 2900 Hellerup

FULDMAGT:

Fuldmagt af 8. december 2014

TEGNINGER OG BESKRIVELSER

Tegninger og beskrivelser i henhold til bilagsliste af 8. december 2014

TIDSPLAN:

Forventet byggestart: 1. marts 2015
Forventet fuldførelse: 30. april 2016

BESKRIVELSE AF PROJEKTET

Ved Ishøj Strandvej/Fasanskellet skal der opføres 34 boliger efter AlmenBolig+ konceptet. Dette koncept adskiller sig fra traditionelle familieboliger ved at henvende sig målrettet til beboere, som til gengæld for en lavere husleje end i almindelige almene boliger, selv vil tage vare på boligen og dens omgivelser.

Projektet bygger på et fabriksfremstillet basisbyggemodul med en central kerne til vådrumsinstallationer, teknik, trappe osv. Modulerne kan ligesom byggeklodser sættes sammen i både plan og højde, og byggesystemet skaber således et væld af muligheder for udformningen af den enkelte boligs størrelse.

Trekantsgrunden ved Industriskellet ligger mellem et supermarked mod nord-øst, en ny

boligbebyggelse, Faskanparken, mod nord-svest og et grønt område ved Pileskoven mod syd. Pileskoven er en del af kystkilen i fingerplanen, og grunden ligger dermed med direkte adgang til et større grønt rekreativt område.

1. FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING:

Bebyggelsen opføres i henhold til Lokalplan nr. 1.69 "Terrasseret boligbebyggelse ved Ishøj Strandvej/Fasanskellet"

I forbindelse med byggeri af Almen bolig + boliger på Fasanskellet 3, matr. nr. 19eb Ishøj By, Ishøj ansøger vi om dispensation fra Lokalplan nr. 1.69 "Terrasseret boligbebyggelse ved Ishøj Strandvej/Fasanskellet" på følgende punkter:

Dispensationsansøgning 1:

Der ansøges om dispensation for lokalplanens §6 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 6.2 om opførelse af maksimalt 3.300 m², i det bebyggelsen samlede etagemeterareal udgør 3.364 m².

Begrundelse:

Den samlede overskridelse anbringer i alt 1,93 % og begrundes med at byggeriet er tilpasset et boksmodulært industrielt fremstillet byggesystem.

Dispensationsansøgning 2:

Der ansøges om dispensation for lokalplanens §6 Bebyggelsens omfang og placering, stk. 6.5 om opførelse af et udhus pr. bolig eller samlet i tre grupper ved fælles grønt område.

Begrundelse:

Boligtype B01 har deres depotrum beliggende inde i boligen. Depotrum i terræn er opført i 5 grupper, med to depotrum i hver jf. terrænplan. Depotrummene er spredt i det fælles grønne område, i fem grupper, for at nedbryde dem til mindre kuber, så de ikke kommer til at fremstå som større. Større samlede volumener med 3-4 depotrum, vil ødelægge kig fra flere boliger og ud til det fælles grønne areal.

Dispensationsansøgning 3:

Der ansøges om dispensation for lokalplanens §7 Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 7.2 vedrørende tagflader, der skal fremstå med mos, stenurt og/eller græsarter.

Begrundelse:

Da byggeriet opføres som Alment støttet Boligbyggeri og Byggeskadefonden derfor anser brug af grønne tage som et risikobefæftet forhold, og bygherre ikke ønsker at byggeriet er påtegnet et risikobehæftet forhold, ansøges derfor om udeladelse af grønt tag.

Til orientering har Totalentreprenør, KAB og Byggeskadefonden møde d. 15. december 2014, hvor et af punkterne der er til drøftelse, er brug af grønne tage.

Dispensationansøgning 4:

Der ansøges om dispensation for lokalplanens §7 Bebyggelsens ydre fremtræden stk. 7.2 vedrørende udhuse skal opføres i materiale, tilsvarende bebyggelsen med tag i tagpap.

Begrundelse:

Vi ser på grund af den økonomiske ramme der ligger til grund for byggeriet, at kravet om at tagflader skal fremstå i tagpap i stedet ændres til en stålplade.

Dispensationsansøgning 5:

Der ansøges om dispensation for lokalplanens §8 Ubebyggede arealer, stk. 8.5 vedrørende havearealer ikke må anlægges tættere på skel end 2 m.

På bebyggelsens sydvestlige side er haver etableret tættere på skel end 2 m. Blok 1 (Jf. terrænplan) har mod vest 1,5 m fra ydre side af hæk til skel. Den sydligste bolig har mod sydøst (mod fælles grønt rum) 90 cm til skel.

Begrundelse:

AB+ boligerne har have til begge sider. Af hensyn til havernes brugbarhed og kvalitet ønskes de anlagt tættere på skel idet, de ellers bliver meget små og uden funktion. Den ene bolig mod sydøst har samme udfordring, og for at undgå en for lille have, ønskes det at udvide den. Haven ligger umiddelbart ud til det grønne hegn af eksisterende træer.

Dispensationsansøgning 6:

Der ansøges om dispensation for lokalplanens Kortbilag 3, Sti, varekørsel og parkering vedrørende stiareal.

Der er på Bilag 3, foreslået en stiforbindelse der anlægges hele vejen rundt om blok 1 (i den sydvestlige del af bebyggelsen – jf. terrænplan).

Begrundelse:

Der er fra Ishøj Kommune ønsket stiføring mod vestligt skel frem mod fælleden mod syd. Det vil derfor være muligt at bevæge via Fasanskellet og vest for bebyggelsen mod fælleden mod syd. For at forbeholde bebyggelsens grønne fællesareal for beboerne, og undgå unødigt gående trafik gennem bebyggelsen ønskes det at undlade forbindelsen mellem den offentlige sti og stien i det indre fællesareal syd for blok 1.

Dispensationsansøgning 7:

Der ansøges om dispensation for vejudlæg på 2 x 3,75 meter mellem det kommende byggeri og eksisterende Nettobutik.

Begrundelse:

For at tilgodese flest mulige bolig m² i byggeriet og samtidig sikre at byggelinien overholdes, har det været nødvendigt at ændre på det samlede vejudlæg ind mod Netto.

Forholdet er drøftet med Netto og der er på tegning T-L-TE-1-40-03 af 04.12.2014 redegjort for, hvorledes der ved reduceret vejudlæg, fortsat kan oprettes kørende adgang med lastbil frem til Nettos vareindlevering.

2. BEBYGGELSESGULVAREALER

2.2 Grundens størrelse:

Matr. nr. 19eb, Ihøj By	6.211,0 m ²
Bruttoetageareal:	3.364,0 m ²
Bebygget areal ekskl. skure	1.284,0 m ²
Friarealer:	4.891,0 m ²

Bebyggelsesprocent(ekskl. udhuse)	54 %
Friareal af samlet grund	79 %

2.3 Afstandsforhold:

Der holdes overalt en min. fri afstand mellem bygninger (målt fra udkragede bygningsdele) og skel på 2,5 m.

2.4 Højde og antal

Bygningshøjder følger lokalplanens §6. stk. 6.4

2.5 Etagearealer

BBR-instruksens bestemmelse om altangang: *For bygninger med altangang fordeles arealet på alle bolig- og erhvervsenheder - dvs. også på enheder i stueetagen*

Princippet er herefter, at hvor der kun er to lejligheder i en bygning, der betjenes af en "altangang", betragtes den ikke som en altangang, men som en trappe med repos. Hvor altangangen betjener mere end 2 lejligheder i bygningen, er det en altangang. Hvis der er flere "trapper med repos", som hver for sig betjener 2 lejligheder, men som samlet betjener alle eller næsten alle lejligheder på 1. sal i en bygning, må de samlet betragtes som en altangang.

Det betyder så for projektet på Fasanskellet 3:

- Blok 1 er en bygning med 7 lejligheder, hvoraf de 2 har adgang fra 1. sal. Der er 1 trappe med repos. Den betragtes ikke som altangang. Adgangsarealet fordeles derfor kun på disse to lejligheder.
- Blok 2 er en bygning med 9 lejligheder, hvoraf de 6 har adgang fra 1. sal. Der er en altangang med adgang til de 4 lejligheder og en trappe med repos med adgang til de resterende 2 lejligheder på 1. sal. I den situation må de to altangange samlet betragtes som en altangang, hvorefter det samlede adgangsareal fordeles på alle lejligheder i bygningen.
- Blok 3 er en bygning med 6 lejligheder, hvoraf de 4 har adgang fra 1. sal. Der er 2 trapper med repos. I den situation må de to trapper med repos samlet betragtes som en altangang, hvorefter det samlede adgangsareal fordeles på alle lejligheder i bygningen.
- Blok 4 er en bygning med 12 lejligheder, hvoraf de 4 har adgang fra 1. sal. Der er en trappe med repos i hver ende. De betragtes ikke som altangang. Adgangsarealet fordeles derfor kun på disse lejligheder to og to.

BBR-arealer er beregnet af landinspektørfirmaet LE34 og vedlagt dette byggeandragende.

2.6 Ubebyggede arealer:

2.6.1 Friarealer

Adgangsstier m.v.:

Interne stier i bebyggelsen udføres som flisebelagte stier.

FællessTiforbindelse frem til grønt område syd for bebyggelsen er drøftet med den kommende nabobebyggelse, som pt. er under opførelse af Lejerbo. Placering af sti i forhold til de 2 bebyggelser er drøftet og fastlagt.

Bevaringsværdige træer:

Eksisterende levende hegn mod syd bevarer, men der udtynes i beplantning i nødvendig omfang.

2.6.2 Parkering

Biler:

Den samlede parkeringsdækning udgør 34 pladser, svarende til 1 p-plads pr. bolig.

- heraf handicapparkering (2,5 x 5,0 m med 1 m udstigning) -1 stk.
- heraf kassebilkparker (5,0 x 8,0 m) – 1 stk

Cykler:

Der etableres 51 cykel-parkeringspladser, svarende til 1,5 stk. cykelparkering pr. bolig.

2.6.3 Adgangs- og tilkørselsarealer:

Tilkørsel til bebyggelsen sker fra Fasanskellet

3. BYGNINGERNES INDRETNING

3.1 Generelt

Samtlige boliger indrettes som fleksible basisboliger med alle nødvendige faste installationer, interne trapper m.v., men uden hårde hvidevarer og rumopdeling til værelser.

Det forudsættes derfor, at beboerne selv monterer eller får monteret lette vælgge og døre til den ønskede indretning og værelsesantal.

Et udvalg af de indretningsmæssige muligheder er illustreret i Arkitekt-myndighedsprojekt.

3.2 Adgangsforhold/tilgængelighed

Adgang til boligerne i stueplan etableres fra flisebelagte adgangsstier frem til entredør. Adgang til boliger på 1. sal sker via udvendig trappe og altangang.

3.3 Boliger

Den generelle fri rumhøjde er ca. 2,50 meter.

I badeværelser er lofthøjden 2,23 meter.

I enkelte boligtyper er integreret depotareal på 3 m². (boligtype B01)

Øvrige depotarealer er placeret i terræn eller under udvendig trappe til 1. sals bolig.

4. KONSTRUKTIONER

4.1 Generelt

- BR10
- Eurocodes (Dansk Standard)
- SBI-anvisning 223 (Dokumentation af bærende konstruktioner)
- Eksempelsamling om brandsikring af byggeri (april 2006)

4.2 Dimensionering af konstruktioner

Både bygninger i 1 og 2 plan, opføres som præfabrikerede boksmoduler med en dimension på ca. H: 3,2-4,1 x B:4,0-4,20 x L: 8,0/11,8 m. og med bærende konstruktioner i træ.

Tag og dæk spænder fra lejlighedsskel til lejlighedsskel (gavle). Lodret last føres via

lejlighedsskel og gavle til fundamenter. Alle konstruktioner beklædes med tegl i gule nuancer, der sikrer bygningen mod brand.
Vandret last føres i tilfældet for vind mod facade via lejlighedsskel og gavle til fundament. I tilfældet vind mod gavl, føres lasten til fundament via vægskiver i facade. Eventuelle trækforankring og glidningsbeslag indstøbes i fundamenter.

Bygningsbasis:

Bygningerne monteres på punktfundamenter med bærejern inde under bygning. Fundamenter føres til frostfri dybde 900 mm under fremtidig terræn.

Under bygning afrykkes muldrag. Der udlægges sand som afrettes.

Der udføres omfangsdræn.

Rundt om hele bygningen etableres "L-elementer", der er afsluttet med galvaniseret rist. Dette sikre at der er niveaufri adgang til bygning samt at der konstant sikres udluftning under bygning.

Gulvkonstruktionen udføres med konstruktioner i isolerede I-bjælker. Gulvkonstruktionen isoleres med 400 mm mineraluld.

Materialevalg:

Facadebeklædning udføres som ventileret konstruktion beklædt med teglsten hxb = 240 x 113 mm. med vandret overlap på ca. 30 mm.

Tage udføres med tagpap.

Facadepartier/vinduer udføres med træ/alu eller kompositvinduer med 3-lags energiglas.

Der udføres delvis sol-screens på faste vinduespartier, hvor dette er krævet i henhold til B-SIM beregning. Hvor der er oplukkelige vinduespartier og døre, udføres ikke sol-screens.

Trappe og -altanværn udføres i varmforzinket stål.

Synlige nedløb, inddækninger og ventilationsafkast udføres i alu/zink.

Vægge udføres med indvendig beklædning af spartlede og malede gipsplader.

Gulve udføres som lamelparket på pladeunderlag.

Badeværelser udføres som præfabrikerede badekabiner med bund og opkant i beton med gulvclinkebelægning, samt iht. SBI-anvisning 200, Vådrum.

5. BRANDFORHOLD

5.1 Generelt:

Byggeriet opføres som etagehusbebyggelse, hvorfor der projekteres i anvendelseskategori 4.

5.2 Flugtveje og redningsforhold:

Der er plads for indkørsel for redningsmandskabet fra Fasanskellet jf. branddiagram

Det vil være muligt for redningsmandskabet at nå frem inden for en afstand af 40 meter fra enhver indgangsdør til bygningen.

Til hvert opholdsrum (stue, køkken og ved opdeling i værelse), etableres der i facadeparti min. 1 stk. redningsåbning iht. BR10.

Gulvkoten i 2 plansboliger er beliggende maks. 9,60 meter over terræn, således at der kan ske redning ved hjælp af håndstiger.

5.3 Konstruktive forhold

Bebyggelsen opføres med bærende konstruktioner af træ, projekteret i henhold til Brandteknisk Vejledning 33 (BtV 33), Træbygninger Brandbeskyttelsessystemer og brandstop m.v. oktober 1999.

De bærende bygningsdele udføres som bygningsdel klasse R 60 D-s2, d2 [BD 60][Klasse B materiale]

Interne etageadskillelser i de enkelte boliger udføres med bærende bygningsdele som bygningsdel klasse R30 [BD 30]. Loftsoverflader udføres som klasse K1 10 B2-s1,d0.

Til de bærende bygningsdele samt til udvendig isolering af tagkonstruktion, anvendes kun isoleringsmaterialer mindst som materiale klasse B-s1, d0 [klasse A materiale].

Facadebeklædning udføres som ventileret konstruktion med tegl som bygningsdel k₁ 10 B-s1, d0 [klasse 1]

5.4 Brandtekniske installationer:

Alle boliger udstyres med et røgalarmanlæg, som tilsluttes bygningens normale strømforsyning.

5.5 Brand- og røgspredning:

Ventilation:

Indtag/afkast udføres med en minimum afstand på 2,5 meter målt vandret til indtag/afkast fra anden bolig.

Indtag/afkast fra samme bolig placeres tæt på hinanden, med minimum afstand på 1 meter målt vandret, så der ikke kan ske kortslutning mellem luftstrømme.

Brandteknisk notat af xx.xx 2014, udarbejdet af DBI eftersendes

6. INDEKLIMA

6.2 Termisk indeklima

6.3 Akustiske forhold

Vi går ud fra at der i forbindelse med lokalplanens placering af byggefelter er taget højde herfor, hvorfor der ikke foretages særlige tiltag vedr. lyddæmpning af facader og facadepartier (afsnit Støj, side 8/19)

Vandrette og lodrette lejlighedsskel udføres til min. lydklasse C iht. BR10 (DS 490, Lydklassifikation af boliger)

6.4 Lysforhold

Der monteres partielt udvendig sol-screens for regulering af solindfald og indetemperatur i boliger.

7.0 ENERGIFORBRUG

7.1 Generelt

Fasanskellet bygges efter kravene til lavenergibyggeri 2020, og alle blokke har dermed et energibehov mindre end 20,0 kWh/ m²*år.

Da Ishøj Fjernvarmeværk har stillet krav omkring etablering af fælles varmecentral for bebyggelsen, er det ved fremsendelse af dette andragende endnu ikke afklaret, hvorledes det samlede varmetab fra ledninger i terræn indvirker på energiberegningen. Der på pt. afklarende møder mellem Ishøj Fjernvarmeværk, VEKS samt Scandi Byg (på bygherres vegne) Energiberegning vil blive eftersendt, straks ovenstående forhold er afklaret.

8.0 INSTALLATIONER

8.1 Fordelingsanlæg til varme og varmt brugsvand:

Fjernvarmeinstallation i boliger udføres således at Ishøj Fjernvarmeværks's generelle krav til fjernvarmeinstallationer kan overholdes.

8.2 Ventilationssystem

I hver bolig etableres boligventilationsaggregat med modstrømsveksler og med udsugning i køkken og bad, samt indblæsning i værelser og opholdsrum. Emhætte udføres med mekanisk udsug over tag via ventilationsanlæg.

8.3 Vand- og afløbsinstallationer

Der udføres omfangsdræn omkring blokke. Faldstamsudluftninger føres over tag.

8.4 Installationer i terræn

Tagvand fra boliger ledes via gravitationssystem i nedgravede rør til eksisterende offentligt regnvandssystem.

Regnvand på belægnings og græsarealer i gårdrum ledes via nedgravede rør til eksisterende offentligt regnvandssystem.

Omfangsdræn omkring boliger ledes via pumpebrønde til gravitationssystem.. Pumpebrønde sikrer, at der ikke kan sker tilbageløb af regnvand fra tage og belægnings ud i omfangsdrænet.

Venlig hilsen
Scandi/Byg a/s


Michael Hansen
Projektchef

Bilagsliste:

BYGHERRE:

1. Fuldmagt, dateret d. 08.12 2014
2. Byggeandraget af 10.12.2014

ARKITEKT:

3. Myndighedsprojekt - Arkitekt af 31.11.2014
4. Myndighedsprojekt - Landskabsprojekt af 01.12.2014

KONSTRUKTIONER:

5. Brandteknisk notat af x.xx. 2014, udarbejdet af DBI eftersendes
6. Konstruktionstegninger - snit mm.
7. Statisk dokumentation eftersendes

INGENIØR:

8. Notat vedr. energirammeberegninger Blok 01 til 04 eftersendes
9. Notat008 vedr. indeklimaberegninger af 28.11.2014
10. Notat009 vedr. regnvandberegning af 01.12.2014
11. Notat010 vedr. vand-, spildevand, regnvand og fjernvarme af 01.12.2014
12. Tryktabsberegning af 28.11.2014
13. K0.291 Overordnet ledningsplan, kloak-installation, 28.11.2014
14. K0.292 Overordnet ledningsplan, vand-installationer, 28.11.2014
15. K0.691 Overordnet ledningsplan, el-installation, 28.11.2014

LANDINSPEKTØR

16. BBR-Fortegnelse nr. 2
17. Oversigtsplan/BBR-arealer på enhedsniveau, 27.11.2014