Egedal Boligselskab

IRISHAVEN – ALMENE FAMILIEBOLIGER
Smørum – Irishaven nr. 276-278
december 2012

UDLEJNING

KAB, udlejningsområdet
Vester Voldgade 17
1552 København V
telefon: 33 63 10 00
udlejningen@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

ÅBNINGSTIDER
mandag-onsdag 10.00-14.30
torsdag 10.00-18.00
fredag 10.00-12.00 (kun for personlig henvendelse)

Bygherre
Egedal Boligselskab
c/o KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V.
www.kab-bolig.dk

Byggeforretningsfører
KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V.
www.kab-bolig.dk

Bygherrerådgiver
DOMINIA A/S
Studiestræde 50
1554 København V.
www.dominia.dk

Totalentreprise
GVL Entreprise A/S
Oldevej 6
Posboks 200
3520 Farum

Boksleverandør
BM Byggeindustri
Lupinvej 18
9500 Hobro

Arkitekt og Landskabsarkitekt
Tegnestuen Vandkunsten a/s
Krudtløbsvej 1
Qvintus 92
1433 København K.

Ingeniør
Sloth Møller
Gl. Køgelandevej 22
2500 Valby

Energikonsulent
Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S
Gammel Køge Landevej 22
2500 Valby

1	Forside
2	Kontaktinformation
3	Indholdsfortegnelse
4	**AlmenBolig+** koncept - KAB
5	Område og lokalitet
6	Bebyggelsen
7	Principsnit, boligeksempel
8	Facader
9	Situationsplan, friarealer og vejanlæg
10	Typeoversigt og adresser
11	Boligtypeoversigt
12	Boligtype D1
13	Boligtype D2
14	Boligtype C
15	Materialer og konstruktion
16	Indvendige materialer, installtion og øvrige faciliteter
17	Boligareal, BBR - Blok 1 og 2

Der tages forbehold for fejl og ændringer.

AlmenBolig+ er god plads, høj kvalitet, rimelig leje

AlmenBolig+ er en helt ny type lejebolig med lavere husleje end traditionelt nybyggeri. Målgruppen er boligsøgende, der kan og vil yde en ekstra indsats og er indstillet på selv at indrette boligen.

Gode naboskaber i mindre bebyggelser

AlmenBolig+ opføres i mindre boligafdelinger, typisk mellem 50 og 100 boliger. Det er boligafdelinger, der på den ene side er store nok til at være økonomisk robuste, og på den anden side er så overskuelige, at beboerne kan danne tætte naboskaber. Et godt og tæt naboskab er nødvendigt, hvis alle skal kunne se fornuften i at yde en fælles indsats.

Irishaven er en ekstraordinært lille afdeling på bare 13 familieboliger.

Den enkelte boligs udformning

Boligerne er mellem 88 og 111 m^2. Uanset størrelse er grundindretningen den samme.

Boligerne består af boligmoduler og stueetagen er indrettet med et fuldt færdigt badeværelse og et lille basiskøkken. Alle installationer er placeret i ydervæggene og baderumskernens vægge, så beboeren kan indrette sin bolig uden at skulle arbejde med el eller vvs.

Man kan flytte ind og bo i boligen, som den er, ved blot at anvende møbler som rum-inddelere. Der kan i boligtyperne D1 og D2 etableres skillevægge som angivet på plantegningerne.

Af brandhensyn kan boligernes faste vægge ikke nedtages.

Hvorledes opnås de lave huslejer?

Primært opnås lave huslejer ved at bygge enkle boliger i stort antal, men i mindre bebyggelser. Udover selve udformningen af byggeriet er beboernes egen indsats en væsentlig grund til de lave huslejer. Beboerne forventes at tage fat, når hækken skal klippes, hegnene males og stien ryddes for sne. Huse og udearealer planlægges, så de er lette at renholde og vedligeholde. Det betyder, at der ikke er store fælles arealer og fælleshuse, men at der satses på primært at etablere private terrasser og haver.

Men ikke kun huslejen er interessant, da også forbrugsudgifterne udgør en del af beboernes samlede boligbudget. Derfor opføres boligerne som lavenergiboliger, energi-klasse 2015, så varmeforbruget holdes på et minimum. Fælles solcelle anlæg giver yderligere besparelser på elregningen.

Hvem kan bo i AlmenBolig+?

Boligerne er principielt for alle, men det er afgørende, at de der flytter ind i boligerne, forstår og accepterer de særlige vilkår om beboerdeltagelse i fællesskabet, der er hele forudsætningen for boligformen. Der stilles krav til beboerne om et højt engagement – de skal være indstillede på selv at få tingene til at virke i hverdagen. Ligeledes er det en del af konceptet, at kommunikationen mellem boligorganisationen og beboeren foregår elektronisk via internettet. Beboerne afholder selv beboermøder, skriver referater osv.

Mere information
Se mere om **AlmenBolig+** boligerne på KAB's hjemmeside på www.kab-bolig.dk. Under 'Boligsøgende' – 'KAB's boligformer'.

Området omkring Irishaven

Egedal Boligselskabs nye boligafdeling Irishaven er beliggende på Irishaven 276 i Smørum, tæt på grønne, rekreative områder. De grønne områder, der ligger lige overfor bebyggelsen, rummer både søområde med mulighed for gåture og plæner til boldspil.
Irishaven er en del af et større, eksisterende boligområde, der er en blanding af parcel-, række- og etagehuse. I området er der et bilfrit stisystem, der hurtigt og sikkert forbinder dig med S-tog, butikscenter, skoler mm.

Indkøb og institutioner

Indenfor en radius af 1 km. er der to kommunale folkeskoler. Balsmoseskolen ligger umiddelbart overfor Irishaven, på den anden side af stien. Ca. 1 km. sydligere på Flodvej ligger Boesagerskolen, der ligeledes kan nås via stisystemet. Der også er flere daginstitutioner i nærområdet ligesom Ledøje-Smørum Bycenter ligger på Flodvej. Her er der bl.a. dagligvarebutikker, apotek, posthus, cykelhandler. Overfor butikscentret finder du idrætscenter og bibliotek.
Ved Ballerup station, ca. 5 km. mod øst er et stort indkøbscenter med mere end 60 dagligvarebutikker, caféer, modeforretninger m. m.

Offentlig transport

Irishaven ligger 1 km. syd for Måløv Station. Linje C kører fra Frederikssund til Klampenborg, og linje H kører fra Frederikssund til Farum. Begge linjer stopper på Måløv Station og bringer dig til København på en halv time. Der kører seks S-tog i timen.

Egedal Kommune

Kommunen har en smuk og meget afvekslende natur. Landskabet er formet af istiden, med bakker og dale, skabt af smeltevandet. Mod nord er der skov. Her giver Naturparken mellem Farum og Slangerup gode muligheder for oplevelser.
De varierede bysamfund tæt på både naturen og hovedstaden gør Egedal Kommune meget attraktiv for bosætning. I de kommende ti år forventes en udbygning med cirka 1.000 nye boliger.

diagram

Irishaven

Irishaven i Smørumnedre er karakteriseret ved en smuk beliggenhed og fine landskablige relationer til henholdsvis Balsmose nordøst og et stort, grønt rekreativt område mod syd.

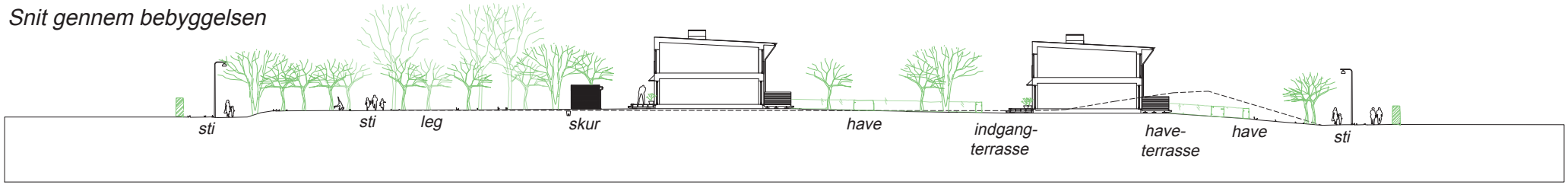
Bebyggelsen er opført som en traditionel rækkehusbebyggelse i to etager og består af to vinklede husblokke.

De vinklede bygninger åbner bebyggelsen mod Balsmose og skaber en nær kontakt, kun adskilt af et stiforløb, til det grønne område.

De vinklede bygninger skaber desuden varierede og forskelligartede uderum. Irishaven indeholder 13 **AlmenBolig+** familieboliger i størrelser, der spænder fra 88 m^2 til 111 m^2. Bygningerne er opført som præfabrikerede modulelementer i træ, og vi har tilstræbt et arkitektonisk udtryk, der afspejler den særlige produktionsform.

Bygningerne udføres med indskæringer i facaden. Dette skaber nicher for boligens indgang og man opnår derved en ønsket intimitet og privathed.

Snit gennem bebyggelsen

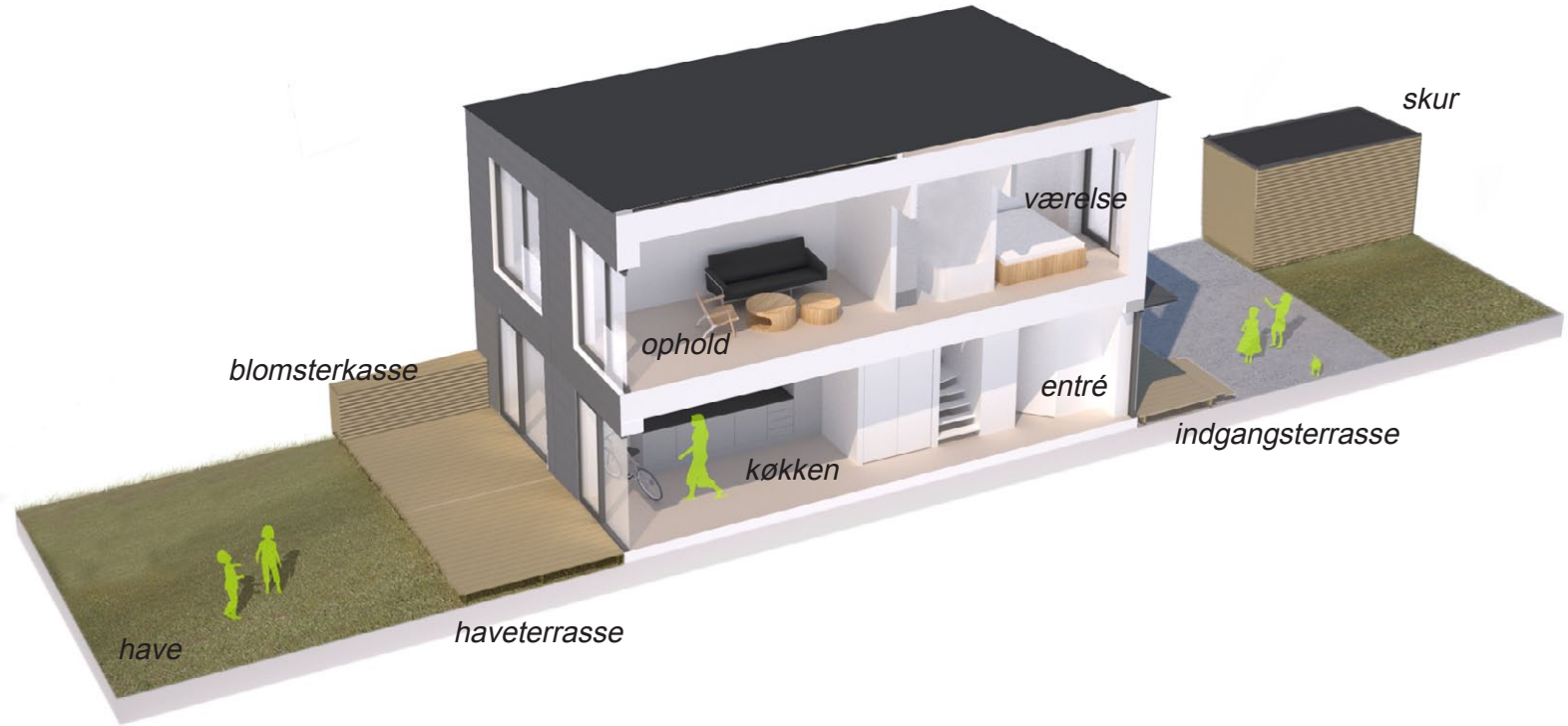


Boliger

Alle boliger har adgang fra adgangsterrassen, der løber langs bygningens nordside. Ved indgangsterrassen er depotskuret placeret.

Der er i forbindelse med boligens køkkenalrum direkte adgang til egen haveterrasse og privat havezone.

For at sikre et godt indeklima, etableres et komplet balanceret ventilationsanlæg med indblæsning, udsugning og højeffektiv varmegenvinding via modstrømsveksler.



Snit i boligen

Haveside

Indgangsside

AlmenBolig+	*Facader*
Irishaven, s. 8	*Have- og indgangsside*

Friarealer

Langs hver bloks indgangsside spænder et adgangsplateau (trædæk). Derefter et sekundært adgangsareal i grus, hvilket fungerer som fælles opholds- og legeareal. Her er depotskurene også placeret.

Til hver bolig etableres et privat have-areal, der afskærmes af bøgehække på langsiden og afsluttes med de-potskure eller bøgehække i baghaven. Arealet nord for blok 1, udlægges til åbent enggræs – et grønt areal til leg og ophold.

Spredt over området plantes forskellige frugttræer, eksempelvis æble-, pære-, og kirsebærtræer.

Legeareal mellem blok 1 og 2 indrettes i samarbejde med de fremtidige beboere på udlagt faldunderlagsareal.

Vejanlæg, stier og parkering

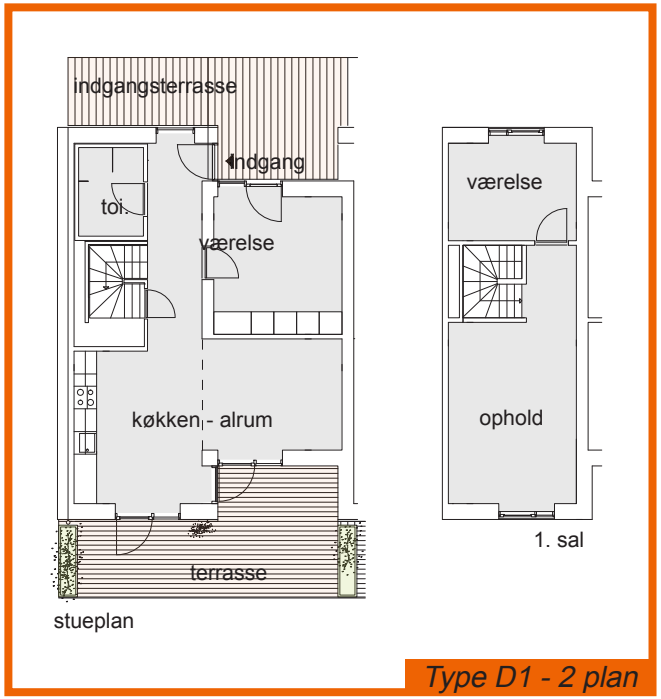
Tilkørslen til bebyggelsen sker via Irishave. Der er i tilknytning hertil etableret parke-ringsplads til 15 biler.

Grusbefæstelsede arealer er udført som hårdt stampet 'Slotsgrus'.

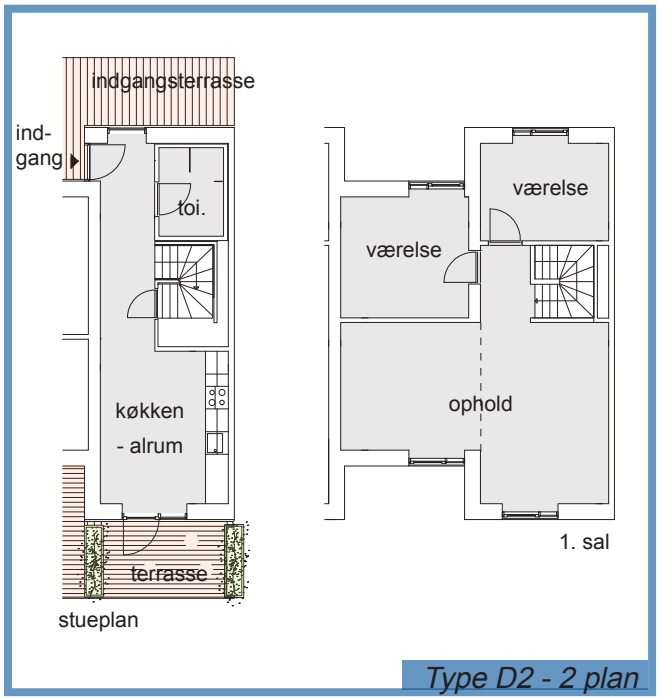
Cykelparkering etableres ved depotskure, tæt ved boligerne, med plads til i alt 30 cykler.

AlmenBolig+	*Situationsplan*
Irishaven, s. 9	*Friarealer, vejanlæg og parkering*

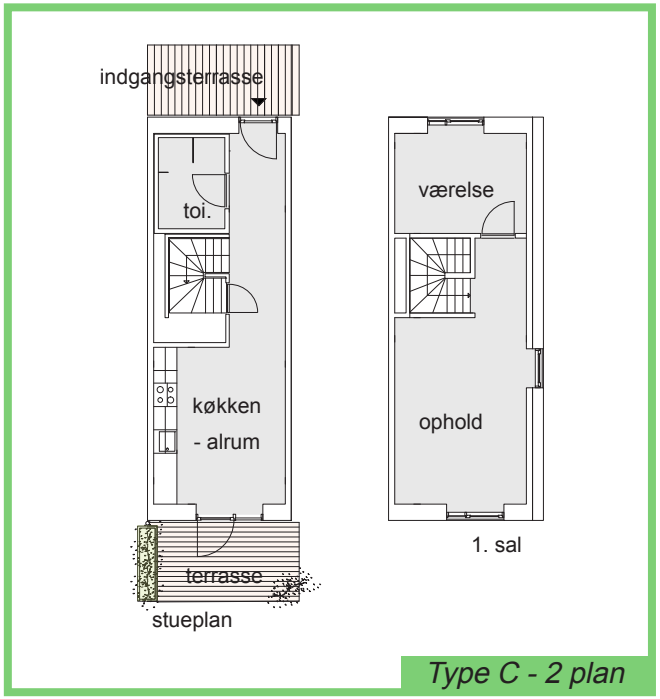
N
Nr.276-F
Nr.276-E
Nr.276-D
Nr.276-C
Nr.276-B
Nr.276-A
D1
D2
BLOK 1
Nr.278-G
Nr.278-F
Nr.278-E
Nr.278-D
Nr.278-C
Nr.278-B
Nr.278-A
C
BLOK 2
solceller
ophold
ophold
entré
køkken-
alrum
skur
indgang
haveterrasse
have
snit



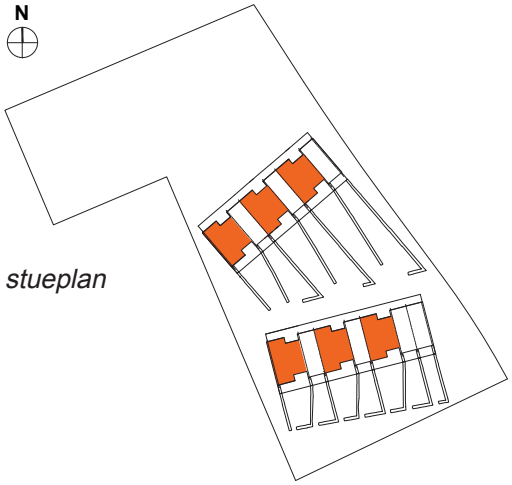
Type D1 - 2 plan



Type D2 - 2 plan

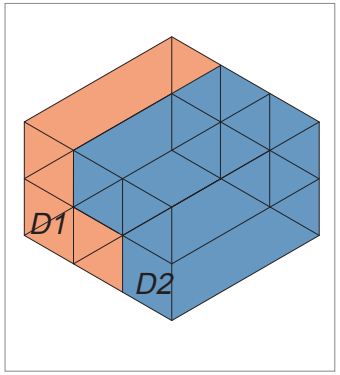


Type C - 2 plan



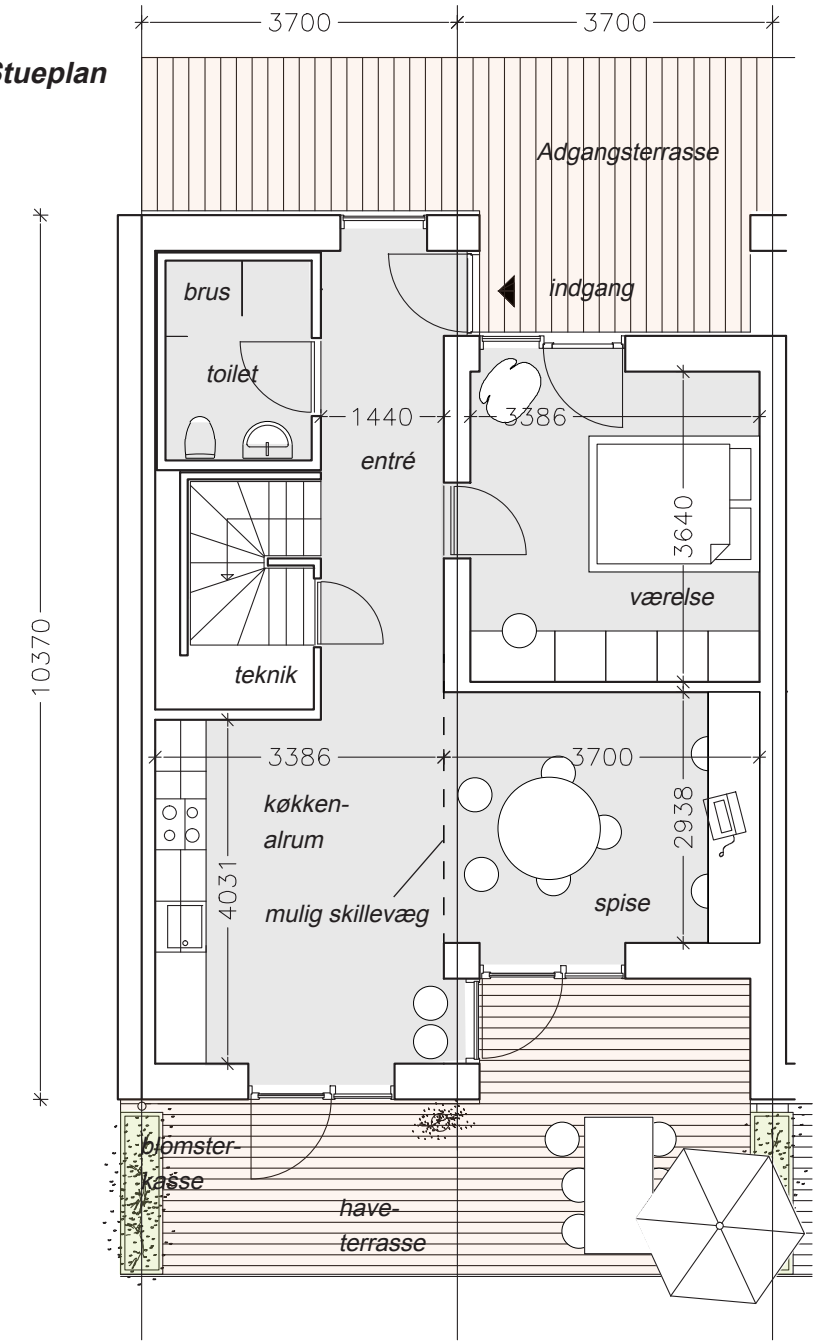
Type D1

eksempel

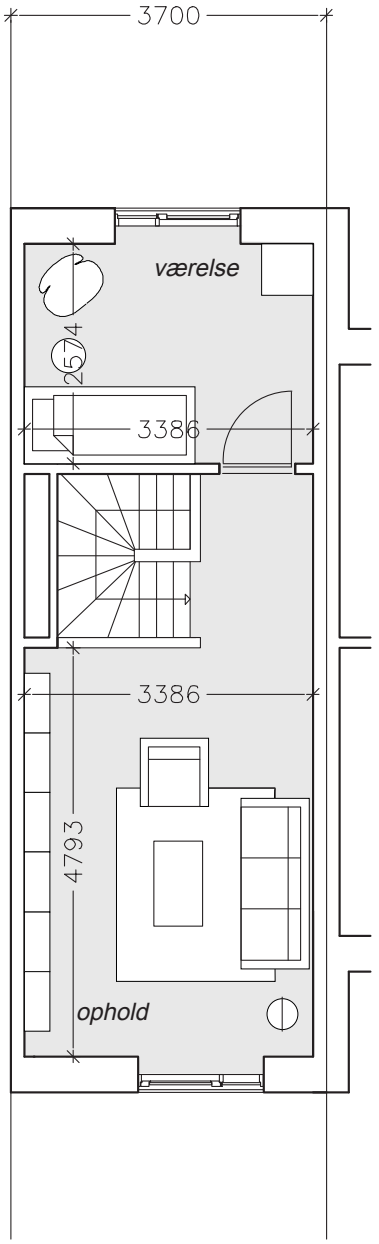


Boligtype D1 – 2 plan:
Antal: 6 stk.

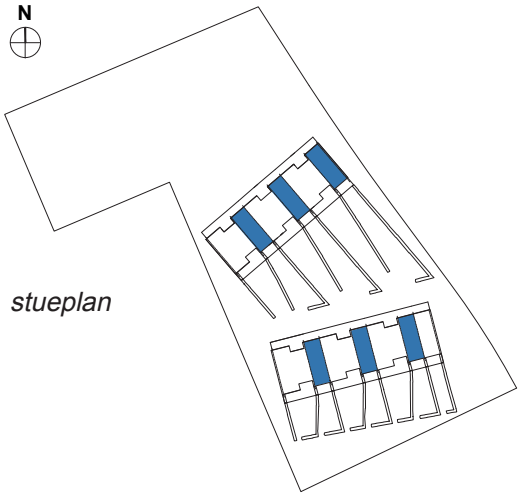
Stueplan



1. sal

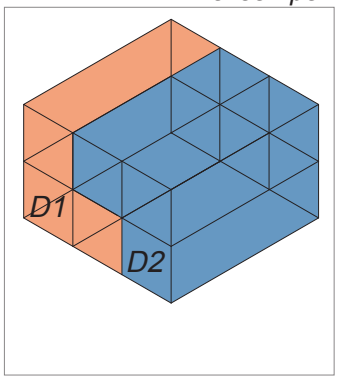


AlmenBolig+	*Boligtype D1*
Irishaven, s. 12	*2 plan, 106,1m² / 111,5m² (i gavl)*



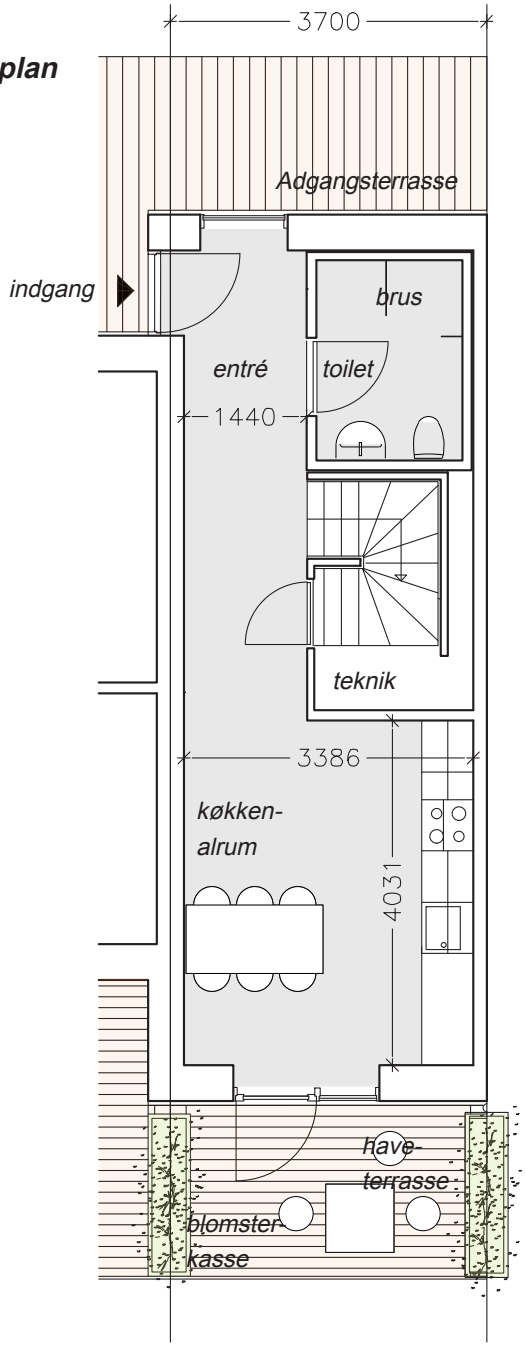
Type D2

eksempel

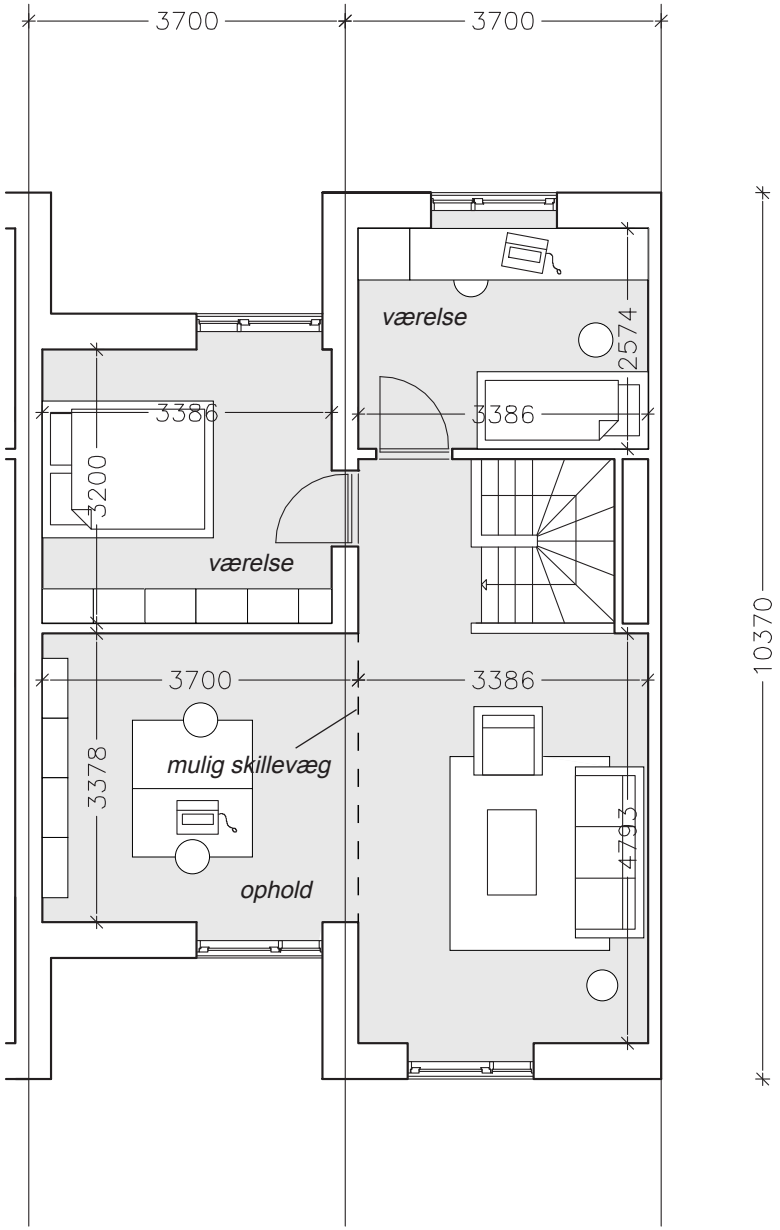


Boligtype D2 – 2 plan:
Antal: 6 stk.

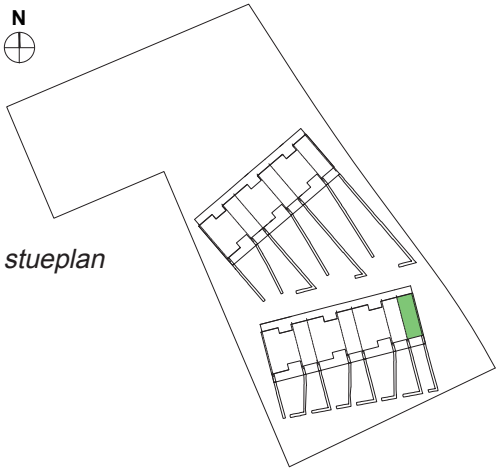
Stueplan



1. sal

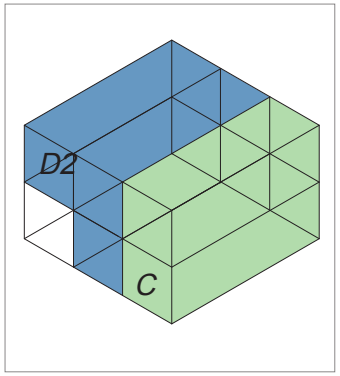


AlmenBolig+	*Boligtype D2*
Irishaven, s. 13	*2 plan, 106,1m² / 111,5m² (i gavl)*



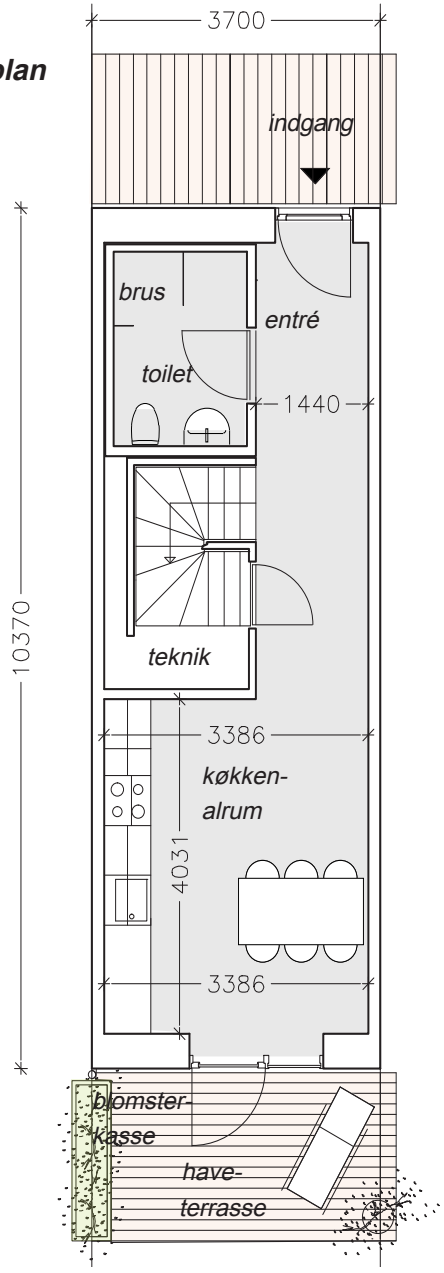
Type C

eksempel

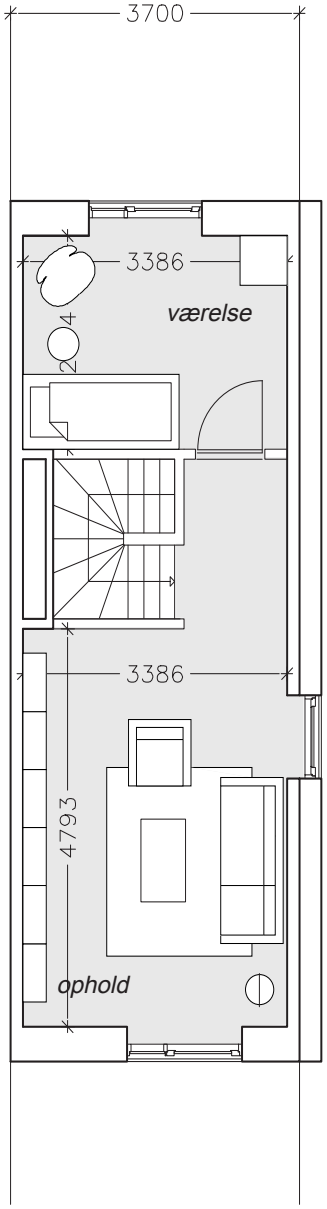


Boligtype C – 2 plan:
Antal: 1 stk

Stueplan



1. sal



AlmenBolig+	*Boligtype C*
Irishaven, s. 14	*88,2 m²*

Materialer og konstruktion

Bygningerne er opført af præfabrikerede elementer, fremstillet som "bokse", med en bredde på 3,7 m og en længde på ca. 10,4 m. Højden svarer til én etage.

Modulelementerne er opbygget i trækonstruktion, der er færdigapteret fra fabrik. Tagelementer er integreret i øverste modul.

Facaderne er opbygget af sorte facadeplader (power board) og vinduer udført som træ/alu-vinduer med lavenergi ruder. Tagrender og nedløbsrør er udført i zink. Tag fremstår med sort tagpap.

Adgangsramper til boliger samt adgangsplatforme og terrasser udføres i træ.

Skure og indhegninger er udført som uisolerede, lette, listebeklædte trækonstruktioner.

Indvendige materialer

Gulv:	Parketgulve i asktræ. Badeværelse: 10x10 cm klinker – grå.
Lofter:	Alle lofter er hvidmalede gipslofter.
Vægge:	Gipsvægge med hvidmalet savsmulstapet. Badeværelse: 15x15 cm hvide fliser.
Vinduer/yderdør:	Træ/alu-vinduer: Fremstår indv. med hvid-lakerede karme og sortmalede gående rammer.
Døre:	Alle indv. døre fremstår med hvidlakeret dørplade og karme.
Trappe:	Indvendig trappe er udført i hvidmalet træ med trin i fyrretræ. Håndlister er monteret på væg.
Køkken:	Invitakøkken med elementer i hvid standard. Der er klargjort til køleskab/frys, opvaske-maskine og komfur. (Hvidevarer er ikke inkluderet, men emhætten er en integreret del af ventilationsanlægget).
Sanitet mv.:	Toilet er med dobbelt skyl. Blandingsbatterier er med keramisk skive. Brusearmatur er termostatisk.

Øvrige faciliteter

Depotskur:	På adgangssiden er der placeret et depotskur på 5 m^2 til hver bolig.

Basisinstallationer

Vandinstallation:	Der er installeret separat måler for brugsvand. Der er klargjort installationer til vaskemaskine og tørretumbler i niche i badeværelse. (Hvidevarer er ikke inkluderet)
El-installation:	Der installeres planforsænkede afbrydere og stikkontakter ved døre, alm. stikkontakter ved gulve. Der er forberedt for 230/400V f. hårde hvidevarer Der etableres lampestikkontakter ved loft.
Telefon/Antenne:	Der er monteret 1 stk. TDC-telefonstik og 1 TV/ radio antennestik tilsluttet Smørum-net.
Røgalarm:	Hver etage er forsynet internt med forbundne 230 V røgalarmer med batteri-backup.
Solceller:	Der er opsat fælles solcelleanlæg på taget.

Miljø, affald

Affaldsopsamling sker centralt ved p-pladsen i dertil indrettet affaldsgård.

Affalds- og genbrugshåndtering sker ved MOLOK-affaldshåndterings-systemet.

IRISHAVEN – AREALOVERSIGT

	TYPE	vej	ADRESSE nr	etage	RUM stk	BOLIG m^2	GAVL-VINDUE stk	SKUR m^2	BAGHAVE m^2	ADGANGS-PLATFORM m^2	HAVE-TERRASSE m^2	BAGHAVE ORIENTERING verdenshørne
BLOK 1	D1	Irishaven	276-A	st	4	111,5	-	5	73	10	20	S-Ø
	D2	Irishaven	276-B	st	4	106,1	-	5	82	12	7,5	S-Ø
	D1	Irishaven	276-C	st	4	106,1	-	5	102	13	20	S-Ø
	D2	Irishaven	276-D	st	4	106,1	-	5	113	12	7,5	S-Ø
	D1	Irishaven	276-E	st	4	106,1	-	5	133	13	20	S-Ø
	D2	Irishaven	276-F	st	4	111,5	1	5	142	12	7,5	S-Ø
BLOK 2	D1	Irishaven	278-A	st	4	111,5	-	5	56	10	20	S
	D2	Irishaven	278-B	st	4	106,1	-	5	47	12	7,5	S
	D1	Irishaven	278-C	st	4	106,1	-	5	61	13	20	S
	D2	Irishaven	278-D	st	4	106,1	-	5	52	12	7,5	S
	D1	Irishaven	278-E	st	4	106,1	-	5	67	13	20	S
	D2	Irishaven	278-F	st	4	106,1	-	5	57	12	7,5	S
	C	Irishaven	278-G	st	3	88,2	1	5	39	7	7,5	S

NB: Haveareal er cirkamål

NOTER: