HAVELEJLIGHEDER

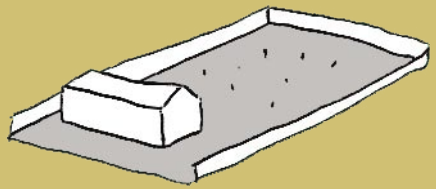
- en ny boligtype

version 3.2

UiD©2004

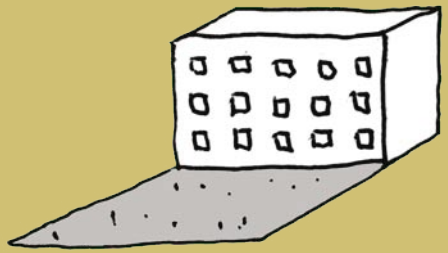
Hvilke boligtyper imødekommer nutidens krav?

Parcelhuset kan indrettes individuelt, adgangsforholdene er private og haven er ens egen



... men det er normalt ikke en mulighed hvis man vil bo i byen.

Lejligheden i et etagebyggeri er ofte den eneste mulighed, hvis man vil bo i byen



... men lejligheden tilbyder normalt ikke meget privathed eller individualitet.

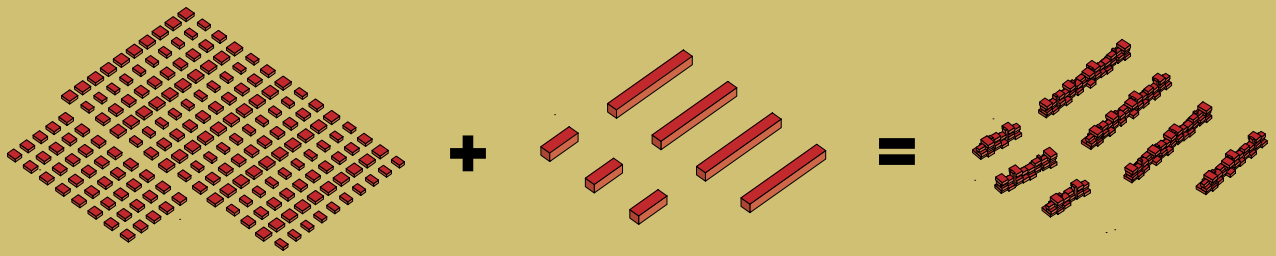
Kan man forestille sig en lejlighed i byen med parcelhusets kvaliteter?

Havelejligheden kan indrettes personligt.

Havelejligheden har egen have, som kan anlægges individuelt.

Havelejligheden har privat indkørsel, parkering og boligadgang.

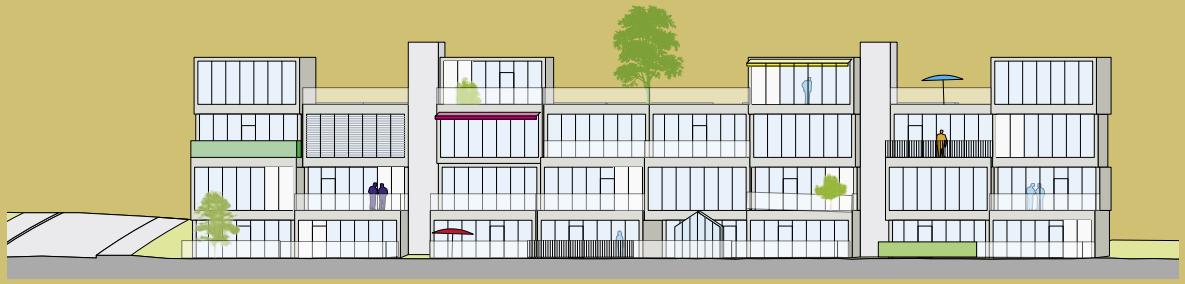
Havelejlighederne kombinerer etagebyggeriets effektive arealudnyttelse med parcelhusets kvaliteter i form af individuelle boliger med privat parkering, adgangsforhold og have.



Bebyggelserne er varierede, opført som et simpelt og standardiseret byggeri, der kan tilpasses individuelle beboergrupper og placeringer.

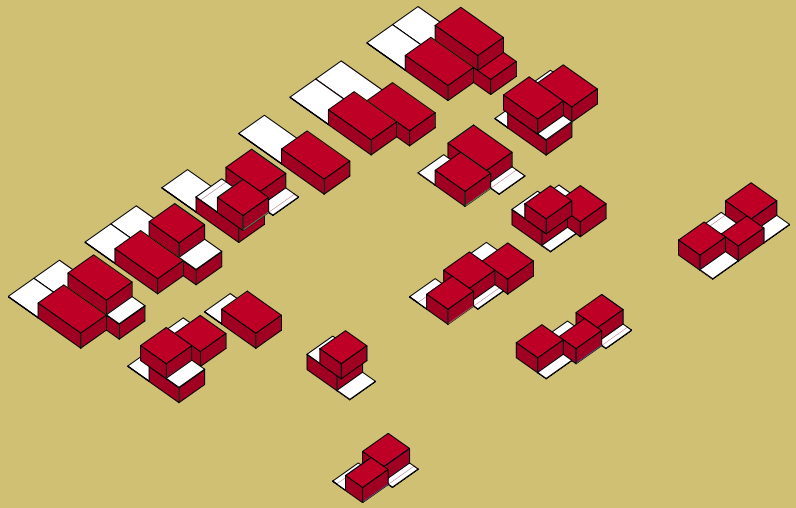
Bebyggelseerne er opdelt i en privat og en offentlig side. Dette giver beboerne mulighed for at være sig selv og for at møde andre.

Bebyggelserne kan have åbne og ensartede facader mod den private side...

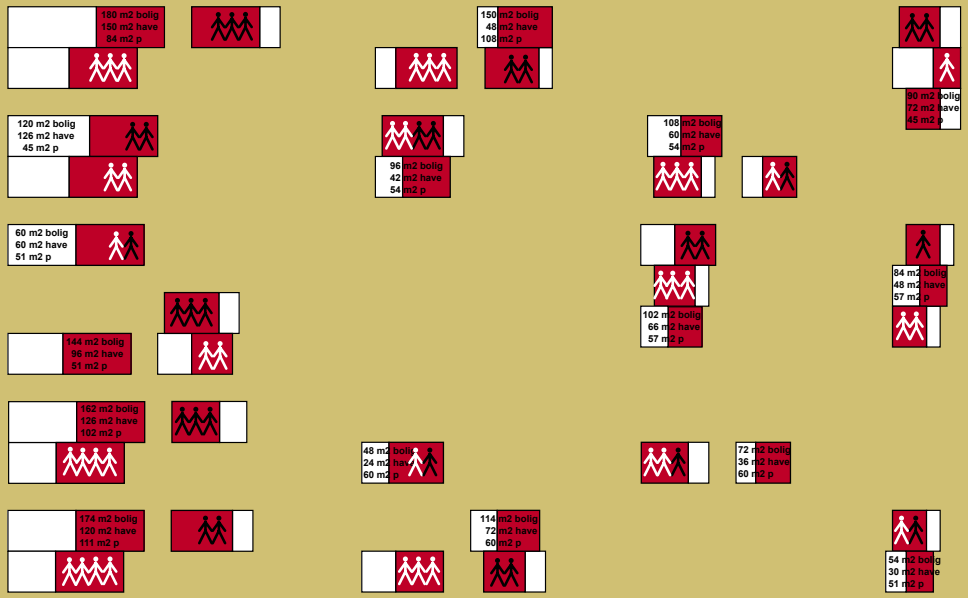


og mere lukkede og forskelligartede facader mod den offentlige side.

Alle havelejligheder er udformet efter de samme principper i et begrænset antal typer. De forskellige placeringer af de enkelte typer og forskellige kombinationer af have og lejlighed gør, at alle havelejligheder er unikke.



Havelejlighederne kan variere i størrelse fra den lille singlelejlighed med en lille have til den store familiebolig med en stor have.



Med størrelser og ejerforhold som kan varieres indenfor den samme bebyggelse eller mellem forskellige bebyggelser, kan man skabe enten mere ensartede eller mere forskelligartede beboersammensætninger.

Bebyggelserne kan opføres i varierende størrelser og udformningen af den enkelte bebyggelse kan tilpasses mange forskellige situationer. De kan med fordel placeres hvor f.eks. havnearealer eller grøn natur danner baggrundsscene for haverne.

Der er adgang til den enkelte havelejlighed via elevator, som deles af 3-5 lejligheder, privat trappe eller direkte fra egen indkørsel.

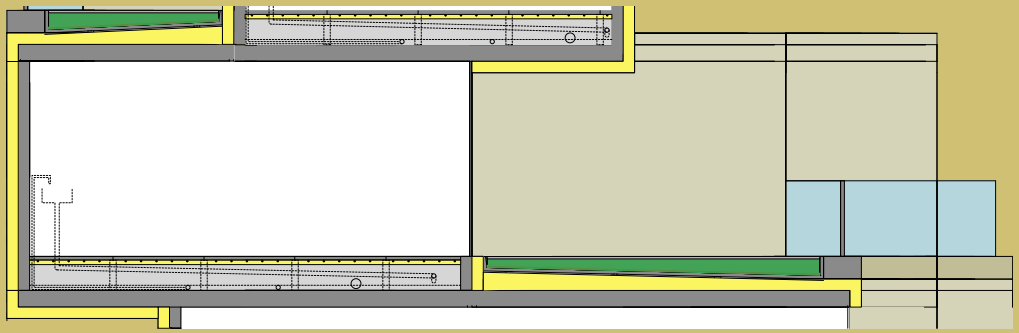
Til hver havelejlighed er der egen indkørsel og parkeringsplads. Indkørslen kan desuden indeholde cykelskur, carport eller lignende.

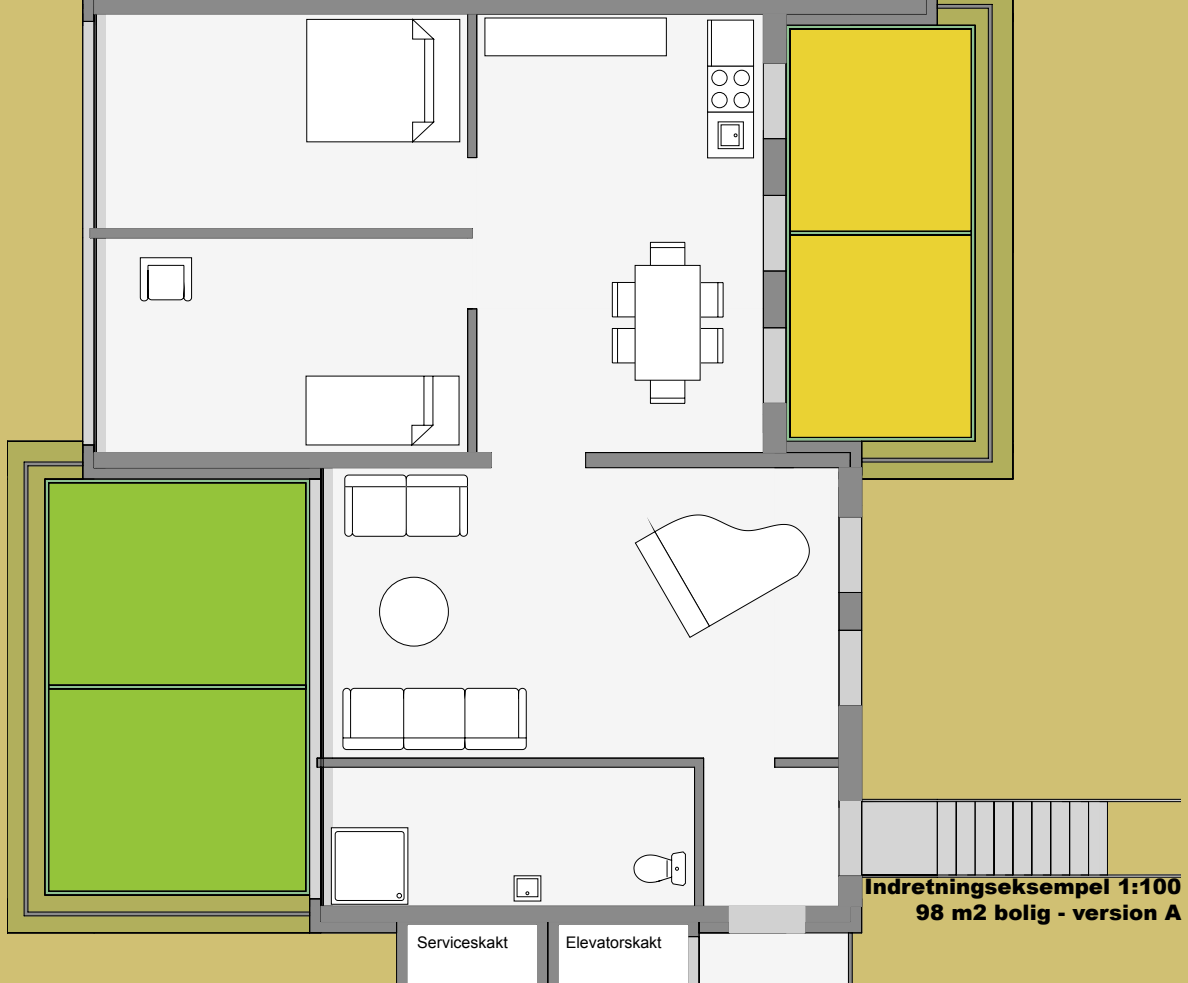
Haverne anlægges i betonkar, som kan fyldes med jord til græsplæne og blomster, grus, sand, asfalt eller kunstgræs.

I haverne kan der indrettes lukkede eller overdækkede opholdsrum under udhæng og der kan opstilles fritstående redskabsskur eller drivhus. Omkring haverne opsættes skærme, plankeværk eller hæk.

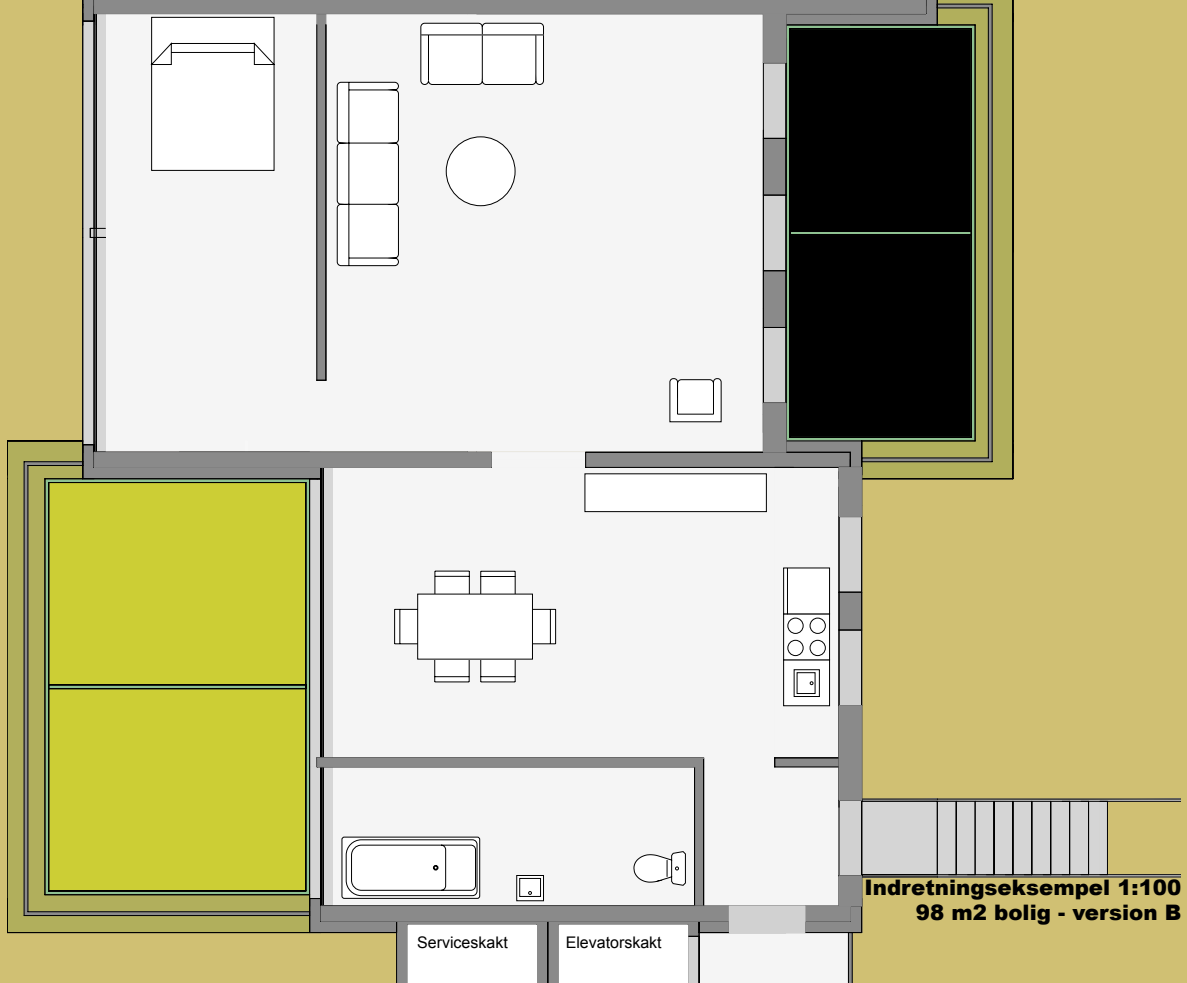
Lejlighederne leveres som råhuse. Beboerne kan enten bestille færdiggørelse inden indflytning eller selv færdiggøre efterhånden som de får råd.

Det indvendige gulv i lejligheden er hævet så det er i niveau med det ydre terræn. Den ekstra gulvhøjde udnyttes til installationsføringer. Dette giver stor fremtidig fleksibilitet og valgfrihed mht ruminddeling og placering af elementer.

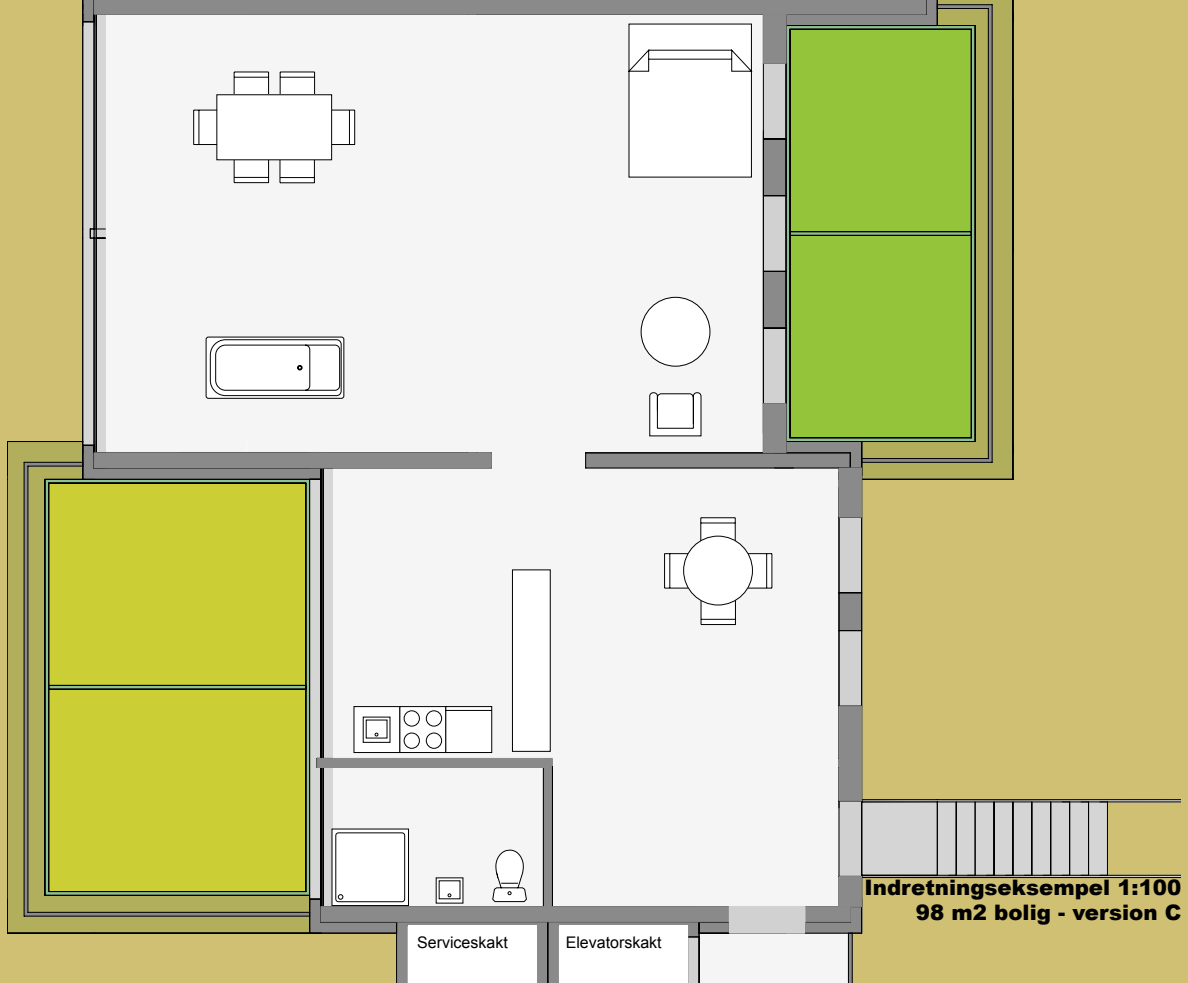




Indretningseksempel 1:100
98 m2 bolig - version A



Indretningseksempel 1:100
98 m2 bolig - version B



Indretningseksempel 1:100
98 m2 bolig - version C

Konstruktion

Bygningen er baseret på kendte og velafprøvede konstruktive principper. Dens variation fremkommer ved at benytte helvægselementer. Der er udarbejdet spilleregler, der sikrer at de statiske og byggetekniske konsekvenser af variationen holder sig indenfor rimelige grænser, og derfor ikke belaster råhusprisen væsentlig.

Bygningerne er opbygget over et enkelt tværskillevægssystem med en fast afstand mellem tværvæggene indenfor normale enkelspændte dækelementers økonomiske spændvidde. Bygningens variation opstår ved vandrette forskydninger af planerne, hvorfor tværvæggene ikke kun skal virke i tryk, men også skal virke som skiver. I en del tilfælde er underliggende etager ophængt i overliggende etagers vægge som bærer med en udkragning. Udføres tværvægsskiverne som etagehøje helvægselementer, vil udkragningerne kunne udføres uden væsentlige omkostningsforøgelser for råhuset. Der er opstillet designprincipper, der sikrer, at skivekræfterne i væggene holder sig indenfor rimelige grænser.

Tværvæggen kan som nævnt udføres som helvægselementer, eller som filigran vægge. Det er endvidere muligt at de kan udføres som armerede murede væg-elementer. En undersøgelse heraf er igangsat.

Bygningens stabilitet er sikret på almindelig vis ved langsgående helvægselementer, der virker som skiver. Disse vægge sikrer bygningens længdeafstivning etage for etage mellem tværvæggene. De behøver derfor ikke at være anbragt lodret over hinanden, hvorved bygningens variabilitet bevares.

Ved at benytte de bærende og afstivende vægges evne til at fungere som skiver udnyttes statiske ressourcer i bygningen, som normalt ikke tages i anvendelse. Formålet er at skabe et mere variabelt råhus uden at gå på kompromis med den statiske effektivitet og økonomien.

Byggeteknik

Projektets grundide, at etablere etageboliger med haver, indebærer en særlig fokus på de byggetekniske forhold omkring tætheden af terrassebelægninger mv. Store udgifter til renovering af terrasseområder i tidligere tiders etagebyggeri, nødvendiggør en særlig hensyntagen til dette område.
Terrasserne opbygges på kar, der fremstilles industrielt, og under skærpet fabriksmæssig kontrol, ligesom materialevalg og konstruktiv udformning vil blive gjort til genstand for omhyggelig projektmæssig bearbejdning.
Ved at etablere den primære vandtætning i selvstændige enheder, vil samlingerne mellem disse og bygningens øvrige komponenter kunne foregå let tilgængeligt og hævet fra det niveau hvor der konstant står vand.

Bevægelserne mellem karrene og omgivelserne bliver simple forskydninger og dilatationer. Den konstruktive udformning kan her udføres således, at der ikke opstår en kompliceret spændingstilstand, som kan forårsage lokale spændings-koncentraioner, og medfølgende brud med mulighed for lækager. Det overvejes, om man yderligere kan udvikle et elektronisk kontrolsystem, som med små anlægsomkostninger, kan indicere og følge fugtforholdene i de utilgængelige områder under vandtætningen.

Terrassekonstruktionens bygningsfysiske sikkerhed søges derved opnået gennem udvikling og kontrol af industrielle produkter, gennem en simpel og tilgængelig samling mellem komponenterne, og evt. gennem en udnyttelse af IT overvågning.

VVS

Vand og EL føres i skakt bag elevatortårne, med let adgang for teknikere. I lejlighederne er gulvene hævet, så de er i niveau med udendørs terræn. Det hævede gulv udnyttes til gulvvarme og installationsføringer. Dette giver stor fleksibilitet mht placering af køkken, toilet og bad. Gulvene anlægges i felter af f.eks. krydfinérplader, som giver let adgang til installationsføringer. Ved at placere installationerne i en bestemt orden, kan gulvhøjden i en del felter anvendes til andre forsænkede elementer.

Byggeproces

Byggeriet leveres som råhus, der kan opføres i etaper, med simple og standardiserede byggesystemer.
Anlæg af haver, etablering af afskærmning omkring haver, eventuel etablering af opholdsrum i haver og carport/cykelskur i indkørsel, beklædning af udvendige facader, indvendige vægge, gulve og lofter i boligen, opsætning af køkkenelementer ... kan enten bestilles inden indflytning eller efterhånden som man får råd.

Pris

Havelejlighederne kombinerer parcelhusets kvaliteter med etagebyggeriets fordele i tættere byområder. Det er hensigten, at prisen for havelejligheder skal ligge et sted imellem prisen for en lejlighed i et almindeligt etagebyggeri og prisen for et parcelhus med grund.

Det forventes, at prisen for råhus versionen af havelejlighed vil svare nogenlunde til prisen for en fuldt apteret lejlighed i et almindeligt etagebyggeri. Udgifterne til aptering er i høj grad variable og kan tilpasses beboerens egne muligheder og behov. Tilgengæld for en relativ høj pris for en lejlighed uden aptering tilbydes personlige boliger med mulighed for individuel indretning, privathed og egen have, i et byggeri med stor indbygget fleksibilitet, placeret i et byområde.

Målgruppe

Havelejlighederne henvender sig til den store - og voksende - gruppe af mennesker, som ønsker en individuel bolig med privathed og egen have. Og som samtidig gerne vil bo i byområder. Noget som det idag er næsten umuligt at finde.
Lejlighederne kan udbydes enten som ejer-, andels- eller lejeboliger ... eller som kombinationer heraf.

Havelejligheder © UiD

UiD / Henrik Valeur, Fredrik Fritzson og Søren Christian Madsen i samarbejde med rådgivende ingeniører Ole Vanggaard, Henrik Elmegaard (konstruktion og byggeteknik) og Bo Andersen (VVS).