

**Arkitektskolen Aarhus
Ny bebyggelse, Århus**

Lejemålsbeskrivelse
UDKAST 2014/1/..

INDHOLD

1	ORIENTERING.....	4
1.1	LEJER	4
1.2	Formål	4
1.3	Baggrund.....	4
1.4	Projektorientering	4
2	BYGGESAGENS ORGANISATION.....	5
2.1	Organisation i programarbejdet	5
2.2	Byggestyregruppe	5
2.3	Udbudsform	5
3	FORUDSÆTNINGER.....	6
3.1	Myndighedsforhold	6
4	PROJEKTET	7
4.1	Overordnede ønsker og arealkrav	7
4.2	Bygningens disponering	7
4.3	Arkitektur og funktionalitet	7
4.4	Bæredygtighed	7
4.5	Målsætning	7
4.6	Brugere.....	7
4.7	AREALER.....	7
5	GENEREL BESKRIVELSE	9
5.1	ArkitektONISK VISION	9
5.2	Overordnede krav.....	9
6	FUNKTIONELLE KRAV	11
6.1	Generelle funktionskrav	11
6.2	Terræn.....	11
6.3	Bygningen.....	12
6.4	Overflader.....	13
6.5	Installationer og IT	13
6.6	INVENTAR M.V.	14
7	ENERGI OG INDEKLIMA	15
7.1	Energiklasse	15
7.2	Indeklima & KOMFORT	15
9	ØKONOMI	16
9.1	Anlægsbudget	16
9.2	Drift og vedligeholdelsesbudget.....	16
9.3	Økonomisk max ramme.....	16
10	TIDSPLAN.....	17
10.1	Mock-up, prøver og referencekontor	17
10.2	LEJERleverancer.....	18

BILAG

- 1: .
- 2: .

OM LEJEMÅLSBESKRIVELSEN

Beskrivelsen er udarbejdet af AAA i samarbejde med tilknyttede rådgivere. Dokumentet skal sikre, at der er enighed om AAA forventninger og krav til en ny bebyggelse, således disse fastholdes i byggeriets design- og udførelsesfase.

Nærværende dokument er udarbejdet som rammeskabende for aftale med bygherre.

Signaturer i programmet (mens det er under udarbejdelse):

Markeret med gult: AAA.

Markeret med grå: rådgivende ingeniør.

Tekster i orange er noter til videre bearbejdelse af AKC, pågår.

1 ORIENTERING

1.1 LEJER

Arkitektskolen Aarhus
Nørreport
Aarhus C

Kontaktperson: Torben Nielsen, Rektor
Tlf.:
E-mail:

1.2 FORMÅL

Nærværende beskrivelse indeholder de krav og forventninger som AAA har til en ny bebyggelse, der skal rumme studieplads for xxx studerende samt arbejdspladser for xxx medarbejdere.

I det omfang beskrivelsen ikke med fuld tydelighed beskriver alle af AAA ønskede forhold, skal den projekterende fremkomme med forslag til løsning af det pågældende. Løsningen skal være kvalitativ og i enhver henseende i overensstemmende med kravet om en tidssvarende bebyggelse.

1.3 BAGGRUND

Her indsættes baggrund for ønske om ny placering og bygning
– beskrivelse fra TNI.

1.4 PROJEKTORIENTERING

Størrelsen af byggeriet ligger fast og skal overholdes med 17.000 brutto m2.

Bebyggelsens beliggenhed er "Godsbanearealerne" i Århus midtby. Forslaget skal tage hensyn til Arealudvikling Århus' masterplan for godsbanearealer, kommuneplanen og kommende lokalplan for området.

Projektet skal i sin udformning og materialevalg leve op til de i denne beskrivelse.

Den samlede økonomiske ramme for lejemålet iht. afsnit "økonomisk ramme" skal overholdes.

1.4.1 Arealforhold

Parcel bestående af byggefeltene XXX,
Areal: xxxx m2
Matrikel: xxxx

2 BYGGESAGENS ORGANISATION

2.1 ORGANISATION I PROGRAMARBEJDET

Lejer repræsenteres ved:

Torben Nielsen, rektor
Arkitektskolen Aarhus
(i nærværende dokument benævnt AAA)

Som rådgivere er tilknyttet:

Lejerrådgiver: Koordinerende
Arkitektfirmaet Kim Christiansen
Gammel Munkegade 6E
8000 Aarhus C
Kontaktperson:
Tlf.:
E-mail:

Kim Christiansen
+45 2728 4802
kic@kimcark.dk

Præprogrammering
Signal Arkitekter

...

...

Kontaktperson:
Tlf.:
E-mail:

Per Feldthaus
..
..

2.2 BYGGESTYREGRUPPE

Byggestyregruppen består af:

Signe ...
Peder Michael...
Torben Nielsen
Bente ...
Kim Christiansen

Arkitektskolen Aarhus

Det er byggestyregruppens opgave, på baggrund af løbende indrapportering fra de projekterende og udførende, at monitere projektets fremdrift, kvalitet og økonomi og i givet fald aftale korrigerende tiltag.

Byggestyregruppen mødes ved starten af hver projektfase og ved opstart af byggeriet. Derudover efter behov på opfordring af en af de deltagende parter.

2.3 UDBUDSFORM

Varetages af BYGST.

AKC input til processen iht. AAAs ønsker beskrives her.

3 FORUDSÆTNINGER

3.1 MYNDIGHEDSFORHOLD

Alle forhold omkring myndighedsbehandling samt forsyninger mv. håndteres af BYGST.

3.1.1 Bygningsmyndighed

Byggesagsbehandlingen forestås af:

Århus Kommune
Teknisk Forvaltning
Planlægning og byggeri

Projektet forudsættes realiseret uden væsentlige dispensationer fra bygnings- eller planlovgivningen.

4 PROJEKTET

4.1 OVERORDNEDE ØNSKER OG AREALKRAV

...

Tegnesale

...

Værksteder

...

Fælleskøkken

...

4.2 BYGNINGENS DISPONERING

...

4.3 ARKITEKTUR OG FUNKTIONALITET

...

Der lægges bl.a. stor vægt på følgende parametre:

- ...

4.4 BÆREDYGTIGHED

Bebyggelsen ønskes opført som **energiklasse 2015 iht. BR10 (skal drøftes)**. Dette skal opnås ved bl.a. at anvende:

- Mekanisk ventilation med stor varmegenvinding
- Konstruktioner med gode U-værdier og minimering af kuldebroer
- Evt. solceller

4.5 MÅLSÆTNING

Generel målsætning for byggeriets udførelse:

- ...

4.6 BRUGERE

Bebyggelsen skal være daglig arbejdsplads og skole for følgende grupper:

Studerende

- 800 studerende

Ansatte

- 145 medarbejdere
heraf xx VIP'er og xx TAP'er.

4.7 AREALER

Arealdisponeringen i bebyggelsen skal som udgangspunkt tage afsæt i præprogrammeringen gennemført af Signal Arkitekter november 2013.

[Indsæt endelige arealoversigt her.](#)

5 GENEREL BESKRIVELSE

5.1 ARKITEKTONISK VISION

...

5.1.1 Arkitektonisk idé

...

inkl. landskabsprojektets sammenhæng med bebyggelsen.

5.1.2 Rummelighedsbetragtninger

...

5.1.3 Overordnet plandisponering

...

5.1.4 Fleksibilitet

...

5.1.5 Tilgængelighed

Udlejer sikrer overholdelse af bestemmelserne på området beskrevet i Bygningsreglementet.

5.1.6 Adgangsforhold

...

5.2 OVERORDNEDE KRAV

5.2.1 Kvalitet

Byggeriet skal udføres i en kvalitet, der såvel i form som funktion og teknik giver en levetid på mere end 30 år uden større uforudset vedligeholdelse og reparation.

Valg af materialer og løsninger skal således foretages med henblik på, at udgiften til løbende vedligeholdelse og drift minimeres, uden at dette må forringe byggeriets æstetiske kvalitet.

Med hensyn til tekniske installationer skal der vælges produkter og løsninger med anerkendte fabrikater hvor reservedele let kan fremskaffes.

Utilgængelige eller svært tilgængelige dele skal udføres af materialer, der ikke kræver vedligeholdelse indenfor levetiden.

5.2.2 Materialer

Materialer vælges under hensyn til indeklima, design, kvalitet og pris. Bygningens kommende brugeres aktiviteter stiller høje krav til slidstyrke, og der skal gøres praktiske overvejelser i relation til drift og vedligehold koordineret hermed.

Alle materialer skal være 1. classes handelsvarer. For varegrupper, hvor der eksisterer anerkendte kontrolordninger, skal der vælges materialer og leverandører, omfattet af disse.

For varegrupper, hvor der ikke indenfor de kontraktlige bestemmelser er fastlagt specifikke kvalitetsniveauer, skal der vælges materialer, der i kvalitetsniveau er anerkendt som værende god

kvalitet i den pågældende branche. Såfremt der ikke er enighed om andet sammenligningskriterie, anvendes materialepris iht. leverandørernes nettoprislister.

Ved alle synlige og/eller teknisk væsentlige materialer skal der forelægges materialeprøver til godkendelse bilagt egnetheds- og holdbarhedsdokumenterende referencer fra tilsvarende anvendelser samt relevante tekniske data.

Der skal sikres fornøden CE-mærkning af anlæg og enkeltprodukter. Fremskaffelse og udarbejdelse det nødvendige dokumentationsmateriale, f.eks. overensstemmelseserklæring for samlede leverancer, vil være en del af projektets udførelse.

5.2.3

Drift og vedligeholdelse

Iht. standard fra BYGST.

Tilføje evt. særlige ønsker fra AAA til D&V-materialet.

6 FUNKTIONELLE KRAV

6.1 GENERELLE FUNKTIONSKRAV

6.2 TERRÆN

Udearealerne skal rent funktionelt indrettes således, at der er umiddelbar adgang fra stisystem og p-pladser til bebyggelsens indgange. Infrastrukturen skal tage hensyn til skolens behov for transport af materialer, studieprojekter mv. - både ind og ud af bebyggelsen.

Materialer, der anvendes til udearealer, skal udføres enkle og i naturlige, robuste materialer med et lavt behov for vedligeholdelse.

6.2.1 Adgangsveje

Projektet skal indeholde interne veje samt vejtilslutning til adgangsvejen, indenfor det markerede byggefelt. Belægninger skal have fald væk fra bygningerne, og med rigeligt fald mod regnvandsbrønde og render.

Stier i terræn skal have en passende bredde, samt overholde evt. krav opstillet i lokalplan. Der skal udføres afvanding fra befæstede vejarealer og pladser. Evt. stier hvorpå der ikke kan ske kørsel med biler, lastbiler og lign. ønskes udført med faste belægninger under hensyntagen snerydning samt rationel drift og vedligeholdelse.

Belysning i terræn udføres i en kvalitet og et design, der stemmer overens med bebyggelsens øvrige arkitektur.

6.2.2 Adgang for post/vareindlevering

...

6.2.3 Udearealer, beplantning og belysninger

herunder opholdsareal v. kantine.

6.2.4 Bilparkering

I henhold til Århus Kommune, skal der etableres følgende p-arealer.

- 170 p-pladser – dette ønskes reduceret til 100, da der ikke er behov i det foreskrevne omfang.
- Der udlægges heraf et antal handicappladser, der skal dimensioneres efter gældende normer.

Parkeringsområdet skal afmærkes med skiltning. Samme forhold gælder handicap P-pladserne. Skiltene udføres i solide materialer, som kan faststøbes. Endeligt design skal godkendes af lejer.

6.2.5 Cykelparkering

...

6.2.6 Affaldshåndtering

...

6.2.7 Inventar og skiltning i terræn

...

6.3 BYGNINGEN

Bygningen består af 5 hovedområder. Hertil kommer diverse supportfunktioner:

- Studierummet
- Back office
- Inspirationsrummet
- Det sociale rum
- Produktionsrummet

6.3.1 Studierummet

- 6.3.1.1 Arbejdspladser / tegnesalen**
- 6.3.1.2 Undervisningsrum**
- 6.3.1.3 Flexrum**
- 6.3.1.4 Thekøkken / uformelt mødested**
- 6.3.1.5 Multirum: Auditorie / performance**
- 6.3.1.6 Udstillingsområde**
- 6.3.1.7 Arkiv / opbevaring**
- 6.3.1.8 Spayrum**
- 6.3.1.9 Kopi/print**
- 6.3.1.10 Toiletrum / bad**
- 6.3.1.11 Affald**

6.3.2 Back Office

- 6.3.2.1 Arbejdspladser / kontorer**
- 6.3.2.2 Gæstelejigheder**

6.3.3 Inspirationsrummet

- 6.3.3.1 Front office**
- 6.3.3.2 Udstillingsområde**
- 6.3.3.3 Butik**
- 6.3.3.4 Bibliotek**
- 6.3.3.5 Mediesamling**
- 6.3.3.6 Back office**
- 6.3.3.7 Toiletrum / rengøring**

6.3.4 Det sociale rum

- 6.3.4.1 Kantine / spiseområde**
- 6.3.4.2 Kantinekøkken**
- 6.3.4.3 Depot**
- 6.3.4.4 Toiletrum / bad til personale**

6.3.5 Produktionsrummet

6.3.5.1 Værksteder / "mock up"

Grovværksteder: Træværksted, metalværksted, mulighed for støbninger, 3D printer, fræsemaskiner, laser-cutter, osv. (alt det der lugter/støver/larmer).

Finværksted: Papir, skum, pap, montage...

6.3.5.2 Teori og undervisning

Teori- og undervisningslokaler i nærhed til værksted (til intro forløb, kurser, workshops, osv.).

6.3.5.3 Supportfaciliteter / eksterne samarbejdspartnere

Supportfaciliteter for medarbejdere i værkstedsområdet: Kontor, pauserum/stillerum, flex-rum, kopi/print/depot, tekøkken, wc/bad/rengøring, osv.

Faciliteter for eksterne samarbejdspartnere /mini-kontorhotel.

6.3.6 Supportfunktioner

6.3.6.1 Garderobe

Garderobe til opbevaring af overtøj etc.

6.3.6.2 Toiletrum

..

6.3.6.3 Depotrum

...

6.3.6.4 Interne adgangsveje

...

6.3.7 3-værelseslejlighed

Lejlighed til brug for overnatning af gæstelærere mm. Lejligheden tænkes at indeholde **xx** enkeltsoveværelser, et fælles opholdsområde, et lille køkken samt toilet og bad.

6.4 OVERFLADER

6.4.1 Gulve

6.4.2 Vægge

Værksteder

Vægge må gerne fremstå rå, men alternativer bør overvejes, idet omkostningerne skal være en vigtig del af overvejelserne.

Udstillingsområder

Væggene i udstillingsrummet skal dog være nemme at hænge billeder op på ved at skrue direkte i væggen.

6.5 INSTALLATIONER OG IT

6.5.1 EI-Installationer

Der skal være et tæt samarbejde mellem projekterende og brugere omkring fastlæggelse af installationer, belysning mv., så det sikres, at der er forberedt for alle de ønskede funktioner i bygningen; herunder tilstrækkeligt med grupper og udtag til diverse materiel.

6.5.2 Trådløst netværk

Bygningen skal være dækket af trådløst netværk til brug for både studerende og medarbejdere.

Fast kabling i udvalgte områder?

6.5.3 Elevatoranlæg

6.5.4 Sikkerhed og låsesystem, ADK/AIA

...

6.5.5 Overvågning, ITV

...

6.5.6 Automatik brand, ABA/ABDL

...

6.5.7 Belysning

...

6.5.8 Parkeringsanlæg

...

6.6 INVENTAR M.V.

6.6.1 Indvendig skiltning

...

6.6.2 Kunstnerisk udsmykning

...

7 ENERGIG OG INDEKLIMA

7.1 ENERGIKLASSE

Byggeriet skal som minimum opfylde kravet til **energiklasse 1/2015 iht. BR10 (skal drøftes)**, så unødigt energiforbrug undgås. Dette skal opnås ved bl.a. følgende mulige foranstaltninger:

- Effektiv isolering, herunder anvendelse af lavenergiruder.
- Minimering af kuldebroer
- Udnyttelse af solindfaldsvarme
- Styring af varmeanlæg efter udetemperatur og tidspunkt
- Varmegenvinding på ventilationsanlæg
- Det specifikke elforbrug på ventilationsanlæg minimeres
- Vandbesparende armaturer
- LED lys for udvendige belysning og indvendige faste armaturer

Krav i Bygningsreglementet skal altid medtages.

7.2 INDEKLIMA & KOMFORT

Der skal ved projekteringen af byggeriet lægges vægt på at sikre et godt indeklima.

7.2.1 Brugsmønstre – personbelastning

Forudsætninger for dimensionering.

7.2.2 Dagslys krav

7.2.3 Solafskærmning

7.2.4 Ventilation

7.2.5 Træk

Trækgener undgås ved at montere vinduer med tilstrækkeligt lave U-værdier. Ved særlige steder kan risiko for kuldenedslag fra særligt store vinduespartier tillige modvirkes ved strategisk placering af radiatorer/konvektorer.

7.2.6 Luftfugtighed

Udover Bygningsreglementets krav skal der være mulighed for ved let betjente vinduesgreb at foretage periodevis udluftninger af vådrum.

7.2.7 Statisk elektricitet

Statisk elektricitet skal i videst muligt omfang undgås, bl.a. ved anvendelse af antistatiske belægninger og beklædninger.

7.2.8 Akustik

trinlyd, støj fra tekniske installationer, lydregulering mv. - Input fra ingeniør.

9 ØKONOMI

9.1 ANLÆGSBUDGET

Se nærværende bilag 2.

9.2 DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSBUDGET

9.3 ØKONOMISK MAX RAMME

Den samlede økonomiske max ramme er på: DKK xxxxxxxx,- inkl. moms

Rammebeløbet skal indeholde alle de ydelser der er nødvendige for projektering samt totalentreprisens gennemførelse. I totalentreprisen skal blandt andet indeholdes omkostninger til byggeriet, bygge- og grundmodning inden for entreprisegrænsen, fundering, sænkning/hævning af terræn indenfor entreprisegrænsen, udtørring, alle særlige som udvidede vinterforanstaltninger, alle tilslutningsafgifter, projekteringsledelse, byggeledelse, byggetilladelse, gebyr for myndighedsbehandling samt overtagelse af aftale om teknisk rådgivning og bistand.

10 TIDSPLAN

Overordnet hovedtidsplan – se bilag 3.

10.1 MOCK-UP, PRØVER OG REFERENCEKONTOR

Der udføres et prøverum som reference for det færdige byggeri. Dette skal etableres for afklaring og godkendelse af diverse detailløsninger, inden apteringsarbejderne påbegyndes.

Der skal fremvises prøver på samtlige synlige dele – herunder også overflader – for lejers godkendelse. Prøverne skal fremvises betids således en evt. kassation ikke risikerer indflydelse på tidsplanen.

10.2 LEJERLEVERANCER

Entreprenøren skal ved alle lejerleverancer, hvor dette er relevant, deltage i planlægning og samordning af arbejder med lejers leverandører eller entreprenører. Det er entreprenørens pligt at indkalde i god tid.

Det er en betingelse, at lejers leverandør eller entreprenør deltager i entreprenørens ugentlige underentreprenørmøder og indretter sig efter gældende tidsplaner. Efter nærmere aftale med entreprenøren skal det tillades, at lejerleverancer udføres i byggeperioden.

Jævnfør nedenstående oversigt, omfatter entreprisen ydelser i relation til den enkelte lejerleverance, eksempelvis føringsveje, elstik mv.

Pos.	Emne	Rum	Omfang	Totalentreprenørens ydelser
1.				
2.				
3.				
4.				

