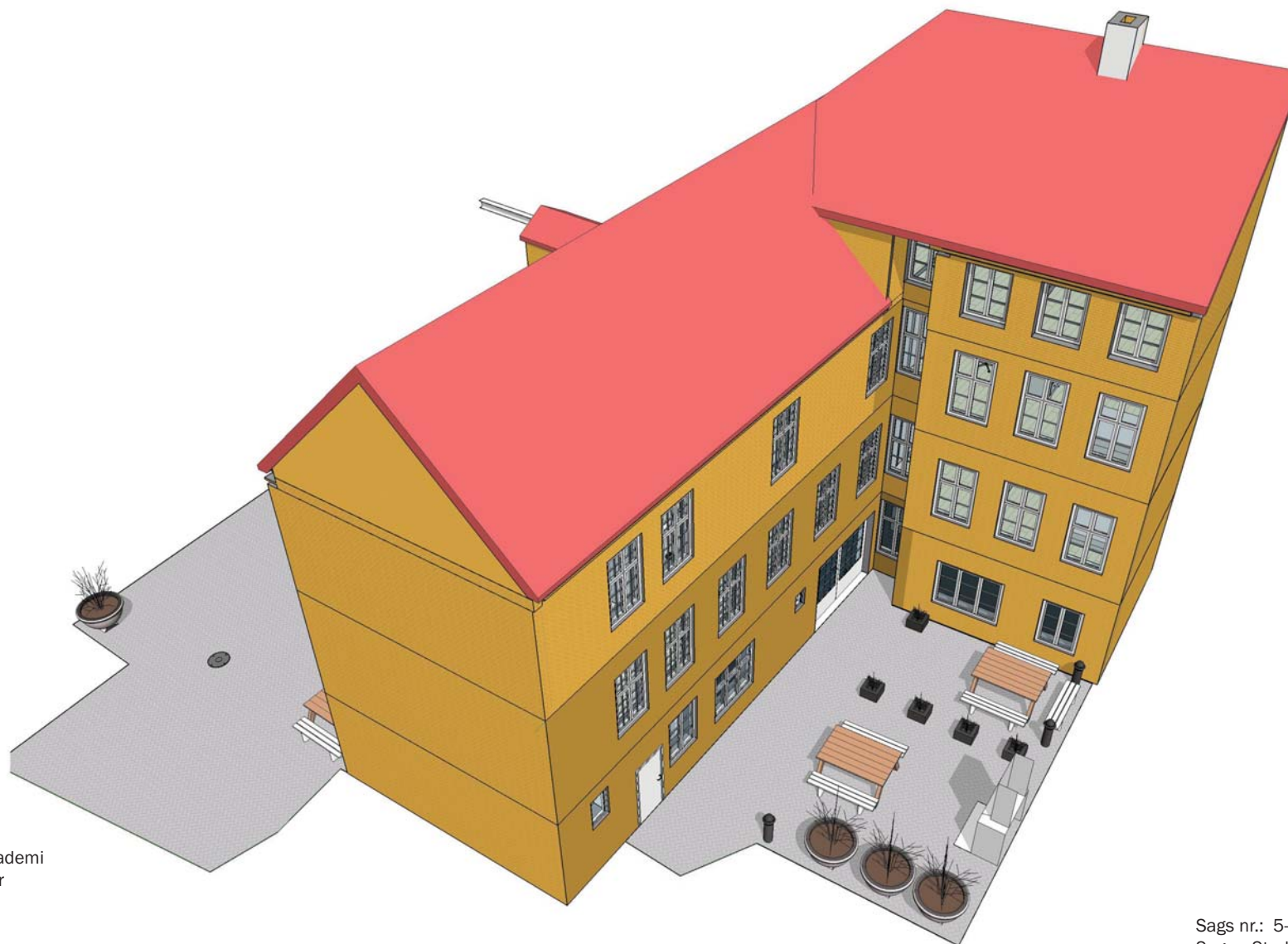


Dispositionsforslag

Stuðiestræde 13D



København's Erhvervsakademi
Efterår 2007, 5 semester

Maren Gjerde Viken
Silje Bang-Larsen
Robert Julian Knudsen
Thomas von der Maase

Sags nr.: 5-2007
Sag: Stuðiestræde 13
Sted: Stuðiestræde 13, København
Matrikel 59, Nørre kvarter

Indledning	3
Beskrivelse af bygningene	4
Situationsplan	5
Eksisterende forhold	
Planer	6
Facader	8
Fremtidige forhold, forslag	
Planer	11
Gårdsplan	13
Facader	14
Snit	18
Visualisering	19
Materialer	22
Tidsplan	24
Økonomi	25
Bilag: referat fra møde med Center for Bydesign	26

Indledning

Dispositionsforslag for Studiestrædet 13 D

Dispositionsforslaget omfatter/gælder renovering af bygning 2 og 5 i Studiestrædet 13 D, for Andelsboligforeningen 59 Nk

Der er efterfølgende for tilstandsrapport udarbejdet et dispositionsforslag for bygningerne, i samarbejde og korrespondance med administrator Erik Thor-Jensen fra andelsboligforeningen.

På baggrund af dette fremsendes nu det færdige dispositionsforslag.

Bekrivelse af bygningene

Planløsning 1 og 2 sal.

Bygningerne bliver i dag benyttet til kreativt erhverv, hvilket ønskes bibeholdt efter renoveringen, således at betegnelsen bliver "erhverv med beboelse". Med det i tanke har vi udarbejdet forslag til en relativt åben planløsning. 1 og 2 Sal planløses hver som en lejlighed, med mulighed for erhverv i den sydlige ende af bygning 2, hvor der er mulighed at adskille beboelse og erhverv med en letvæg. (ca. 30 m².) Det samlede areal udgør 141 m² brutto.

Placeringen for wc, bad og køkken ligger fast for begge etager, med hensyn til vertikale rørgennemføringer i skakt. Installationerne føres fra nyt teknikrum i bygning 2 til ny skakt ved trapperummet. Dette er en meget hensigtsmæssig placering da der bliver anlagt sprinkleranlæg i trapperummet (Trappen er eneste trappe og må derfor brandsikres ifølge lov om funktionsbaserede brandkrav.)

Det foreslås at bevare skorsten i bygning 2 og 5, der muliggør brændeovne i lejlighederne.

Stuen

Stueetagen i bygning 5 foreslås fortsat benyttet som lager el. andet til udlejning. Stueetage bygning 2 indrettes til teknikrum, mødelokaler for andelsforeningen, cykelparkering, skralderum og en ny gennemgang til lille gård da der planlægges et nyt haveanlæg.

Tag

Taget renoveres ved udskiftning af ca. 20% af bygningsdelene og udnyttes ikke til beboelse.

Skorstene ved trappeopgang fjernes helt. De øvrige 2 skorsten midt i bygning 2 og 5 renoveres, med mulighed for brændeovnstilslutning. Der etableres oprindelig hejlskivst som ønsket i byggeprogrammet

Facader

Facadernes udtryk bibeholdes, men det foretages nødvendige udbedringer. Vinduer og porte trænger til retablering, og nogle vinduer må skiftes helt, men bibeholder det oprindelige udtryk. Alle vinduer monteres med koblingsrammer. Hejsedørene på den vestvendte facade i bygning 2 bliver forsynet med udvendigt rækværk og fungerer således som franske altaner.

Efter istandsættelse af facaderne bliver de overfladebehandlet og indfarves i de oprindelige jordfarver, som omkringliggende huse i gården. En rød farve i store gård, og gul (okker) i lille gård.

Indvendige vægge

Indervægge pudses op og bindingsværk bevares, med undtagelse af vægge mod trappe rum som ikke overholder brandsikring reglerne. Disse genopføres i teglsten og pudses.

Gård og lille gård

Gård og lille gård belægges med brosten og der indrettes bede med lav bevoksning af enkelte små træer. Lille gård er tænkt til hygge område til brug for hele andelsforeningen. Gården er beholdt som logistisk afviklings område med 2 parkerings felter. Affaldscontainere er flyttet til skralderum under bygning 2. Cykelparkering etableres i forbindelse med indretning af teknikrum.

Materialer

Om muligt skal de originale bygningsdele bibeholdes og retableres. Ved udskiftning benyttes materialer af tilsvarende kvalitet og originalitet. Jfr. Materialeliste

Forbedringer

Tagkonstruktionen isoleres ved renovering med 245 mm mineraluld og terrændæk udstøbes på 260 mm isoleringsbats. Vinduerne isoleres ved montage af koblingsrammer (U-værdi 1.7 på hele vinduet). Fjernvarme anlægget og tilhørende rørføring isoleres ved installationen. Hvis dispositions forslaget kan godkendes undersøger vi ved energirammeberegning i projektforslaget om yderligere tiltag er økonomisk rentable.

Økonomi

Foreløbigt prisoverslag inklusive 33% tilskud på ydre bygningsdele og kondemnable forhold fra Københavns Kommune er anslået til Kr. 7.480.882, eksklusiv moms. Der vurderes en usikkerhed på +/- 10 %.

Det vurderes af foreningen vil kunne sælge de 2 lejligheder for ca. 20.000 pr m² i alt kr. 6.840.000 til nye andelshavere og deraf minimere foreningens egen udgift til kr. 1.000.882. Huslejestigning for de øvrige beboere, antages ifølge seneste årsregnskab ikke at være aktuelt. Dette forhold må dog afklares gennem administrator.

Tid

Renoveringen ventes at pågå i 220 dage, med start 26.5.2008.

Beliggenhedsplan

Adresse:

Studiestræde 13D
1455 København K

Ejerlav: Nørre kvarter, København
Matrikel nr.: 59

Bygning og gårdanlæg er angivet med rødt.

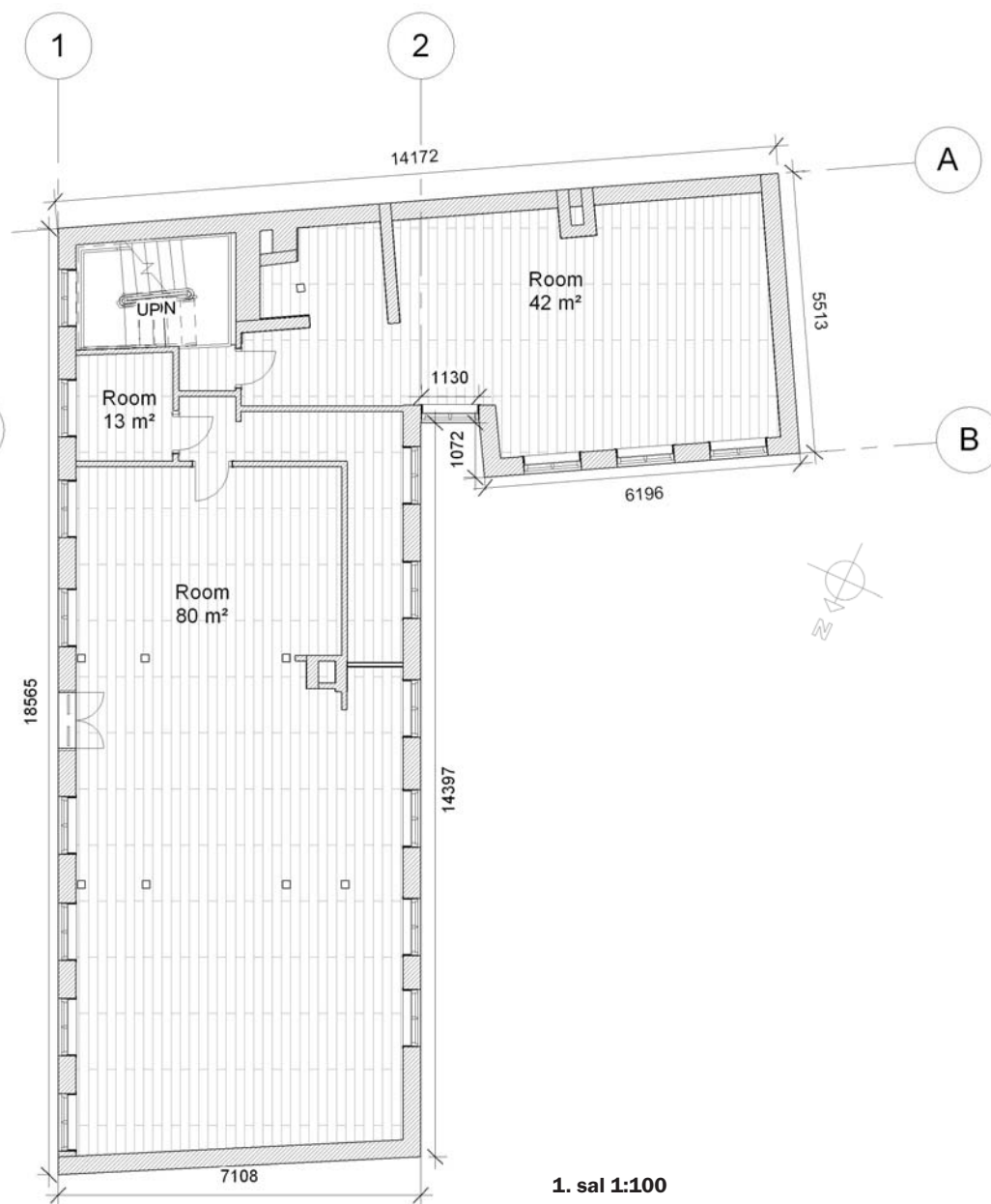
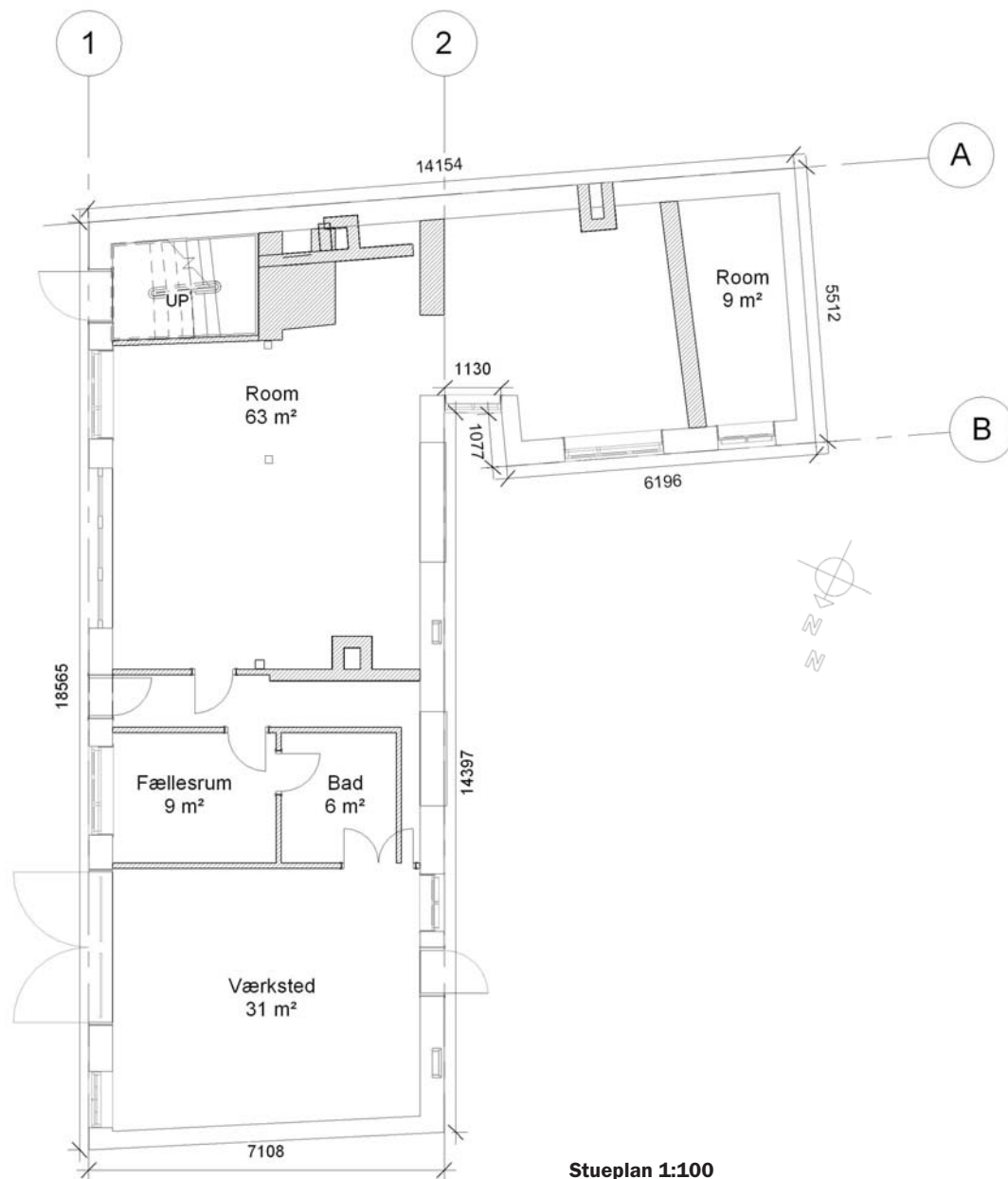
Bebyggelsesprocent:

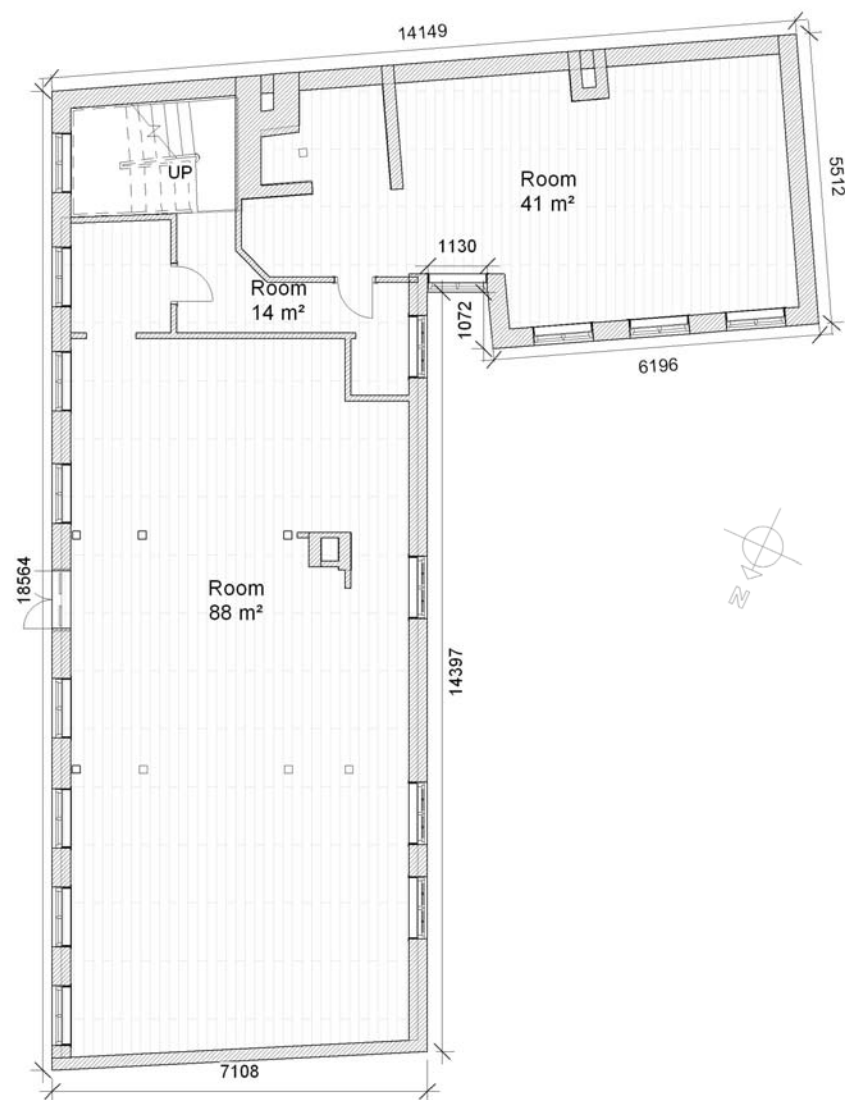
Matriklens samlede areal er 938 m²
Det samlede bebyggede areal er 629 m²
Bebyggelsesprocenten er 67 %



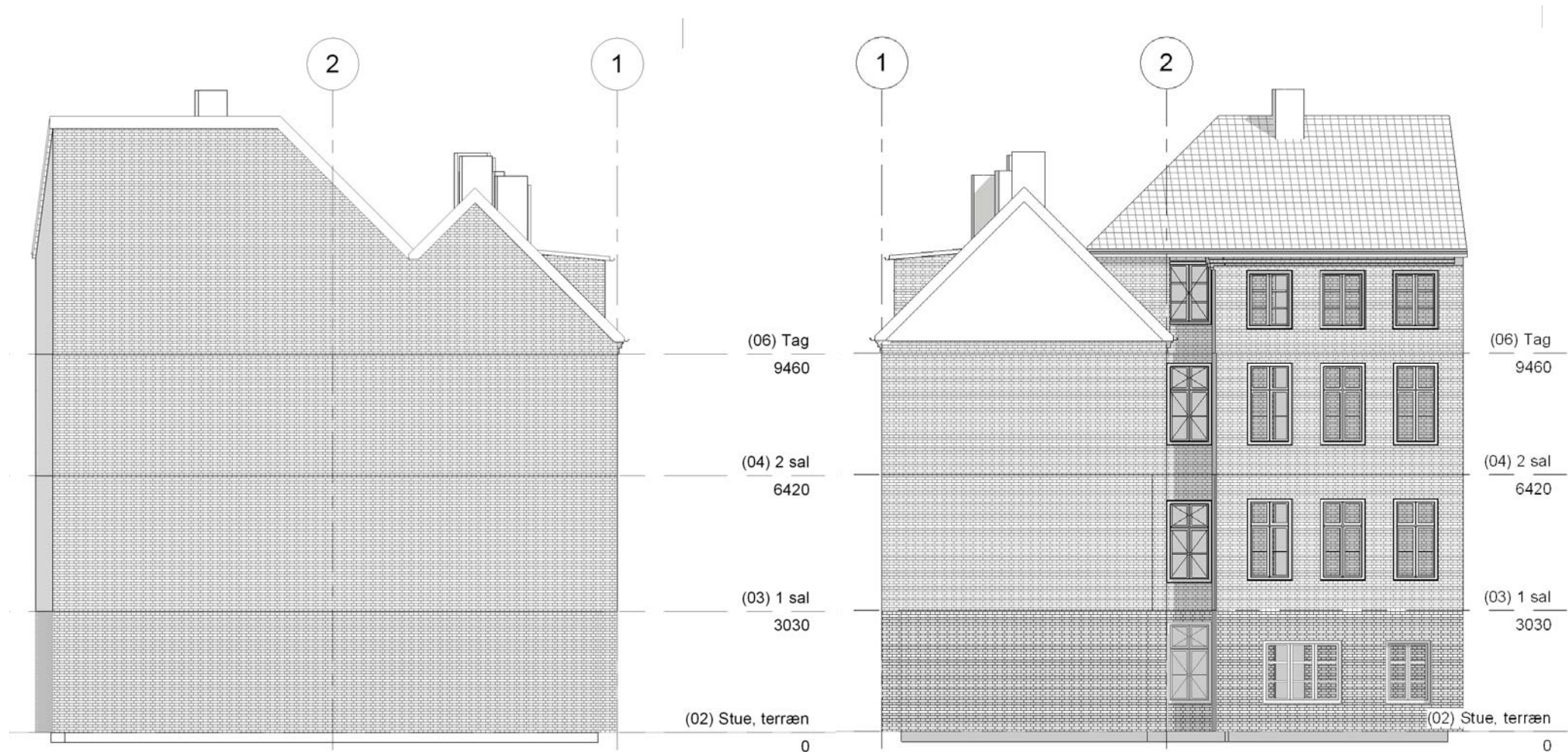
1:500

Planer (eksisterende forhold)





2. sal 1:100



Syd 1:100

Nord 1:100



Vest 1:100

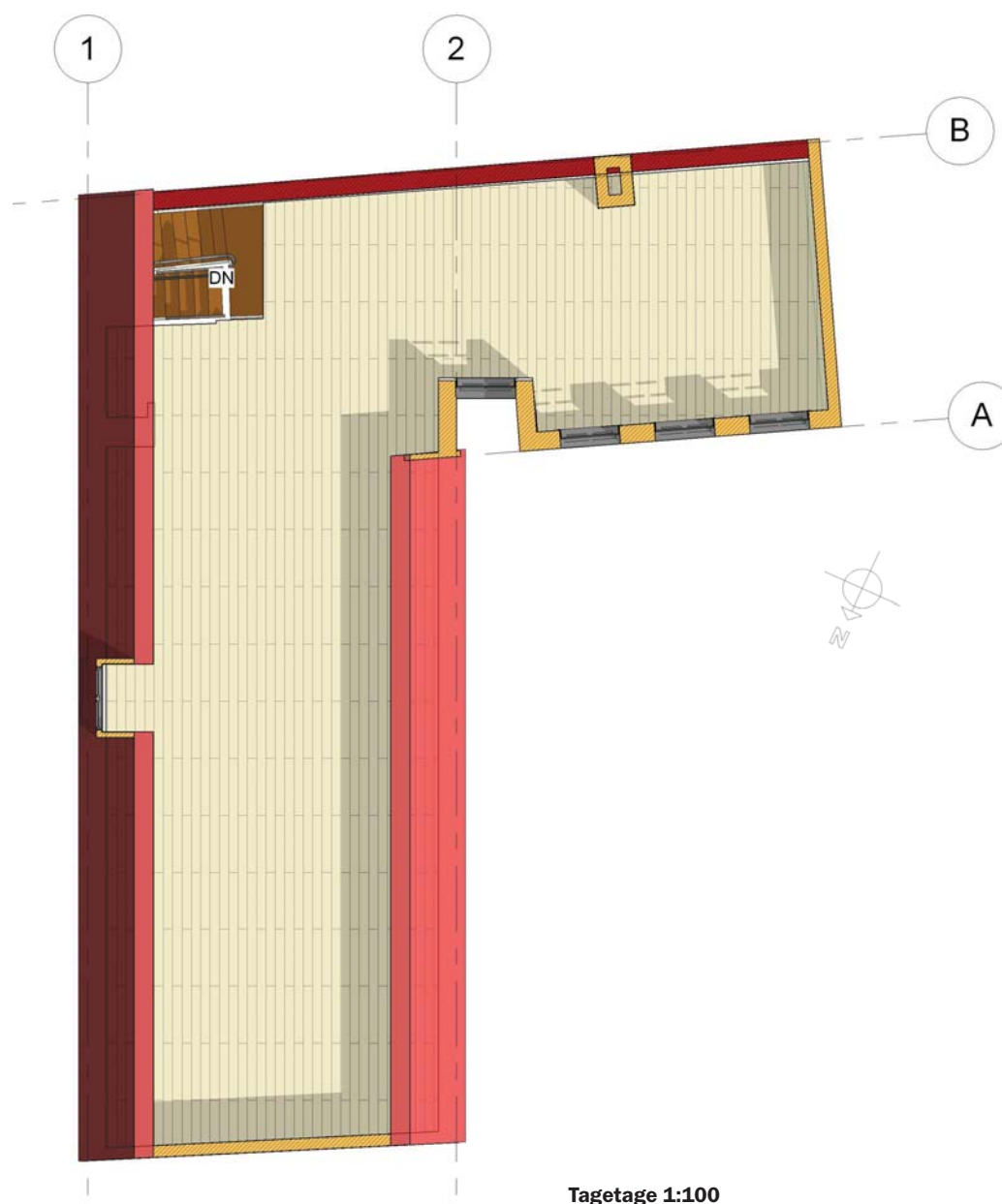


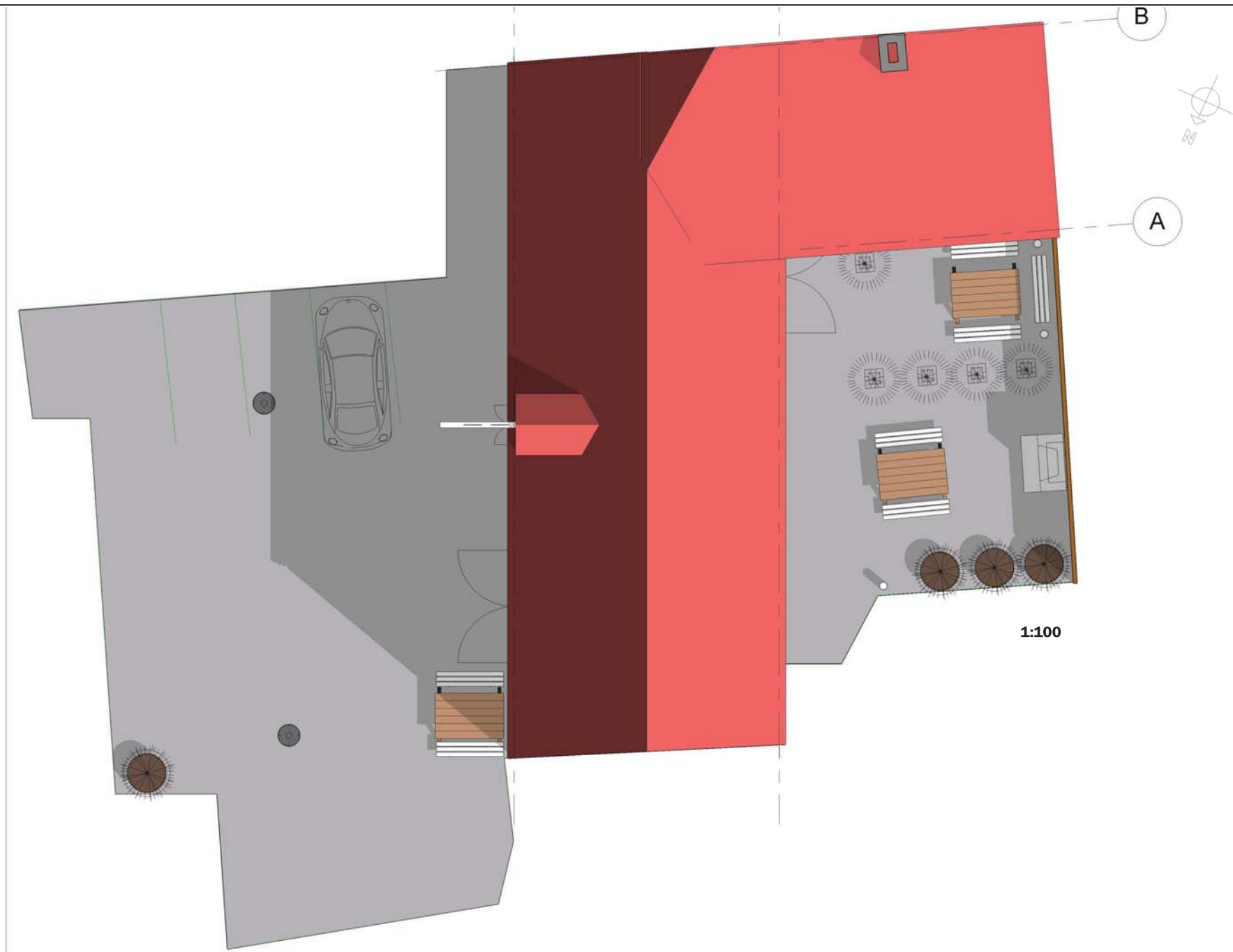
Øst 1:100

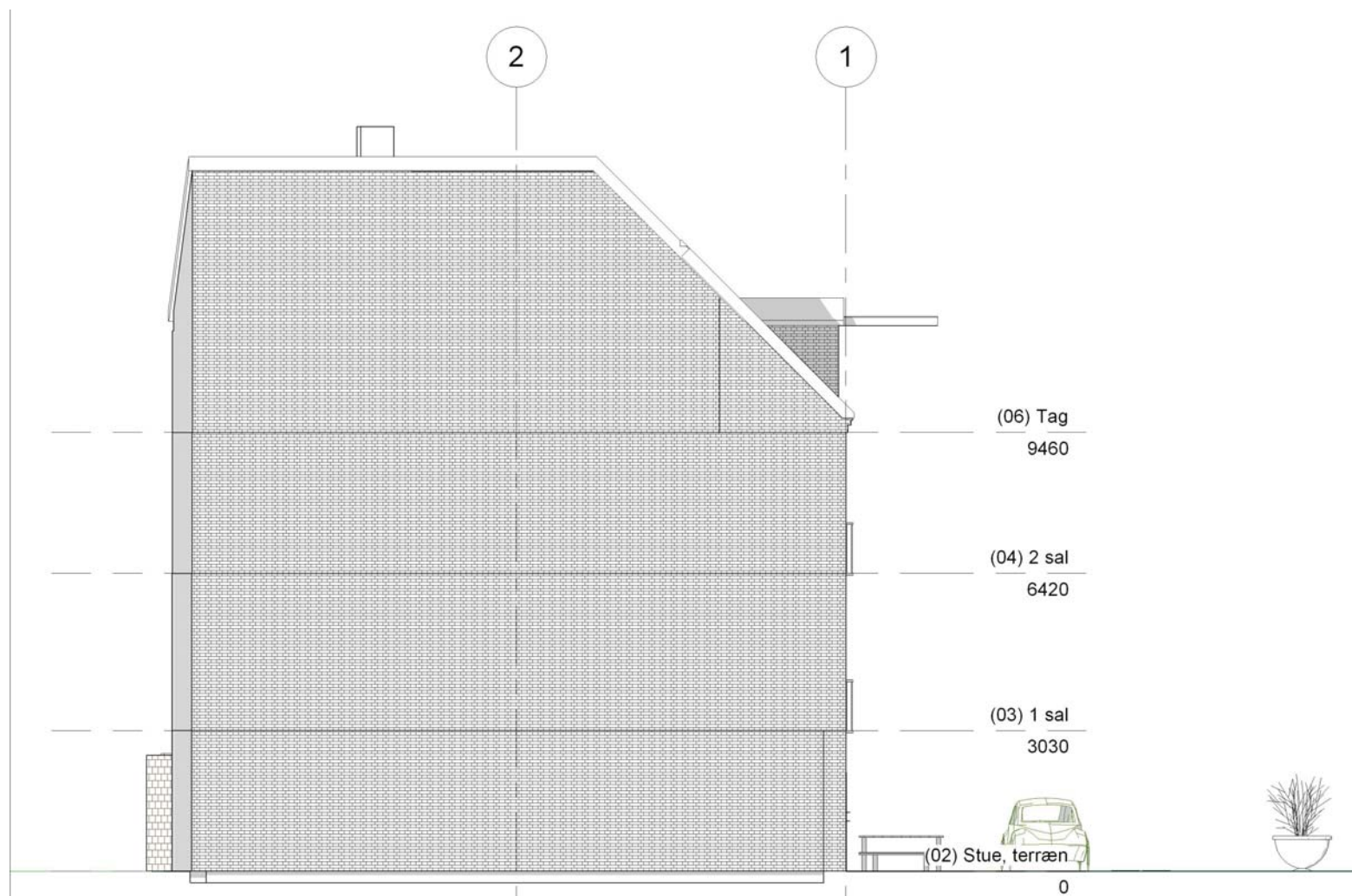




Fast inventar er ens på 1. og 2. etage. Rumopdelingen i stueområdet kan variere på etagerne. Her har vi vist en mulig opdeling af stuen som giver et ekstra værelse, der kan bruges som arbejds- eller soveværelse. Væggen er en let skillevæg og kan også placeres længere inde i stuen eller helt udledes.







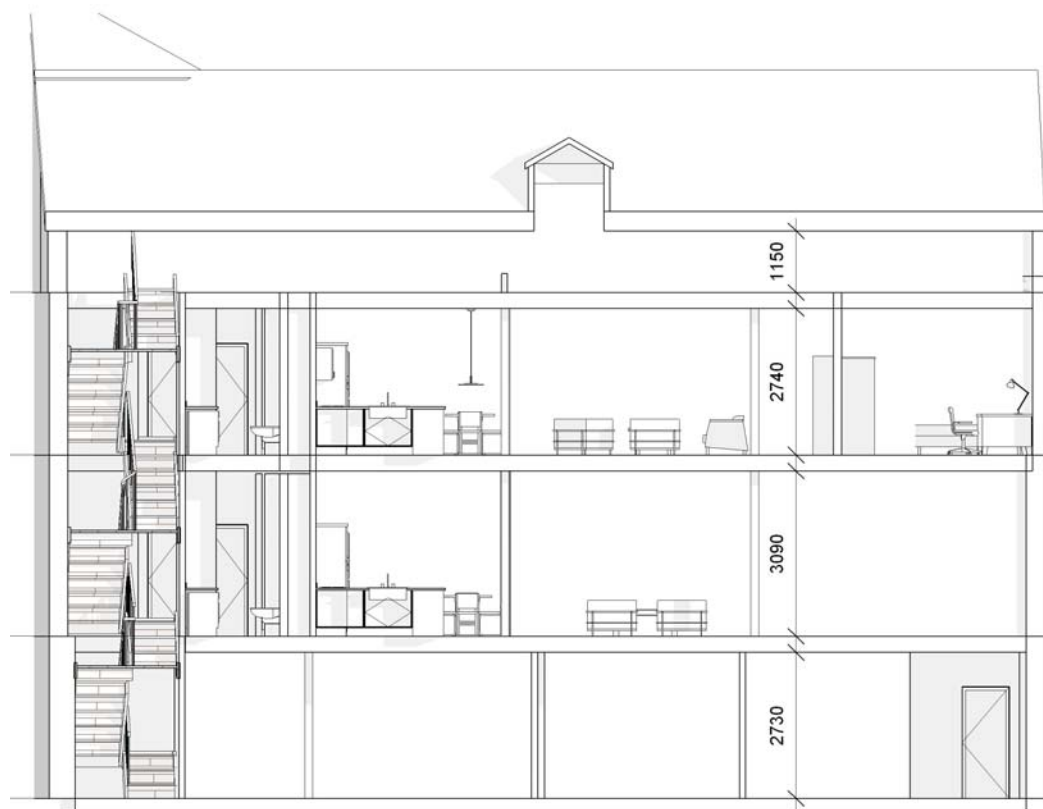




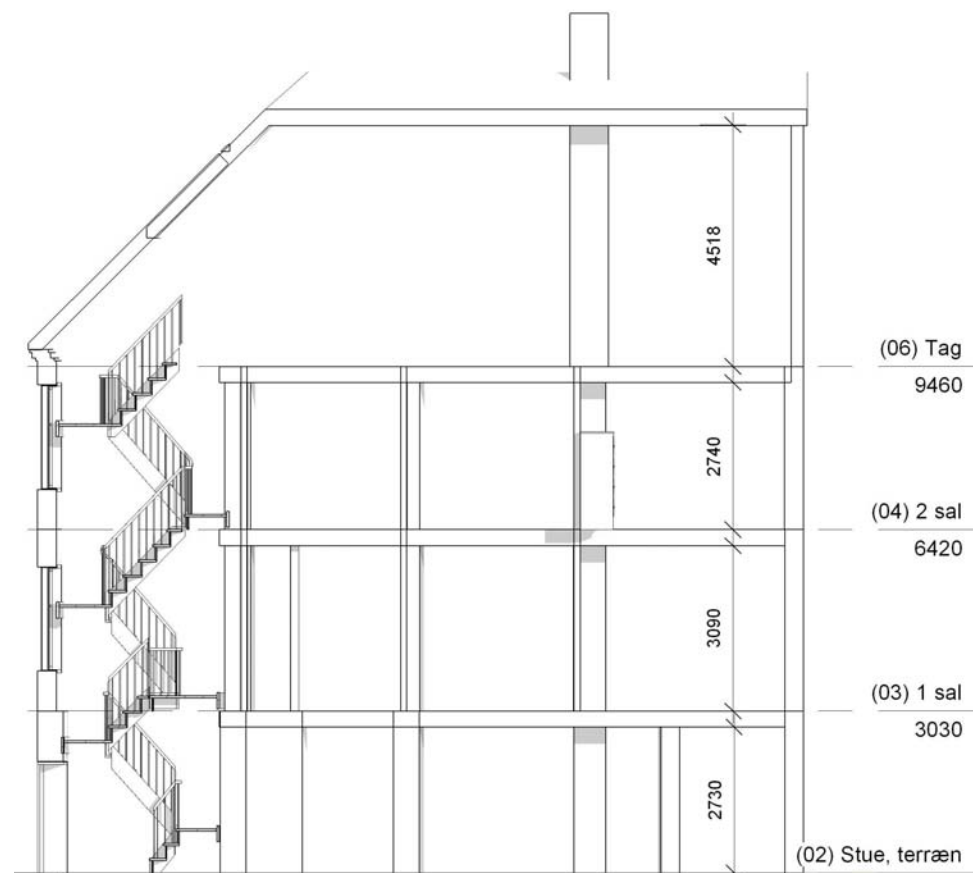
Vest 1:100



Øst 1:100



Snit Bygning 2, 1:100



Snit Bygning 5, 1:100









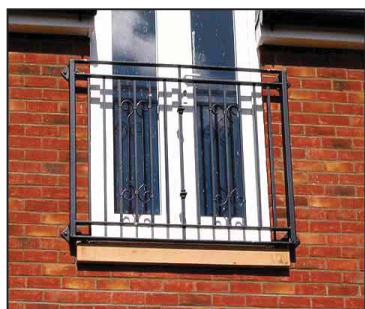
Tag

Skadede sten udskiftes partielt med tilsvarende genbrugssten ved retablering tagkonstruktionen.



Facade

Farver på facade udføres i de originale jordfarver. Rød mod gården og okker gul mod den lille gård. Facaderne vil da stå i stil med de om-liggende huse.



Altan og hejseværk

Ved hejsedøren fæstes et enkelt rækværk hvilket fungerer som fransk altan. Der retableres oprindeligt hejseværk i forbindelse med kvist over hejsedørene.



Vinduer

Vinduer renoveres og monteres med koblede ekstra rammer for at isolere bygningen bedre. De vil males i kridthvidt linoliemaling. Den 3/4 staf profilering der er på de oprindelige 1800 tals vinduer udføres på de nye.



Døre og porte

Porte restaureres på samme som vinduerne og opgangsdøren skiftes til anden tidstypisk model.



Gårdbelægning

Det foreslås at gårdrummet belægges med brosten i bornholmsk granit

Vægge

Pudses op og males med silikatmaling i lyse farver

Loft

Males med silikat og stuk retableres i oprindelig form



Gulve

Nye Plankegulve af hvidolieret fyrretræ.



Køkken

Bondekøkken med låger i lyse farver og bordplade i corian med nedfældet vask



Trapper

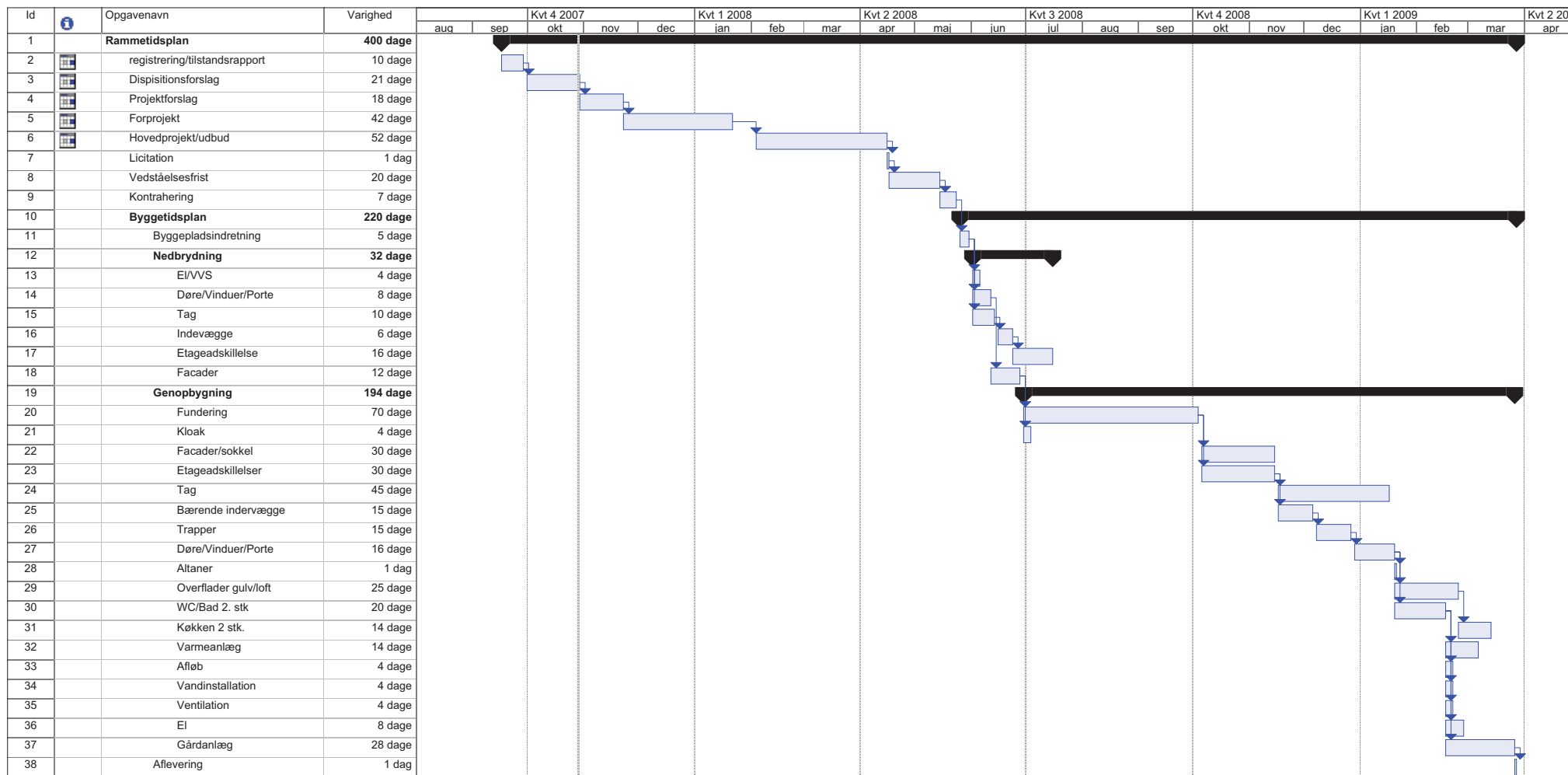
Trappen udskiftes med tilsvarende ny med samme forløb vanger og stød males hvide og trin i lakkeret fyrretræ



Bad og Toilet

Neutralt bad i klassisk stil med vaskesøjle

Tidsplan - ramme/hovedtidsplan



Økonomi - forløbige prisoverslag

AKTIVITET	Overslag	Usikkerhed	Skønnet pris
Tagværk	1.278.000	127.800	1.405.800
Kælderrundering	726.000	72.600	798.600
Facader/sokkel	640.000	64.000	704.000
Vinduer	715.000	71.500	786.500
Udvendige døre	38.000	3.800	41.800
Trapper	256.000	25.600	281.600
Porte / gennemgange	60.000	6.000	66.000
Etageadskillelser	846.000	84.600	930.600
WC / bad	190.000	19.000	209.000
Køkken	120.000	12.000	132.000
Varmeanlæg	315.000	31.500	346.500
Afløb	135.000	13.500	148.500
Kloak	150.000	15.000	165.000
Vandinstallation	175.000	17.500	192.500
Gasinstallation	66.000	6.600	72.600
Ventilation	180.000	18.000	198.000
El / svagstrøm	397.000	39.700	436.700
a.Øvrige ombygningsarb.	820.000	82.000	902.000
Private friarealer	250.000	25.000	275.000
DPO IALT	7.357.000	735.700	8.092.700
Rådgiverhonorar	551.000		551.000
Inst. Ingeniør	50.000		50.000
Konstr. Ingeniør	66.000		66.000
Anerkendt Statiker	50.000		50.000
Geotekniker	13.000		13.000
Annen rådgivning			
Jurist	48.000		48.000
Bank og forsikring			
Kautionsist			
Kalkulation og tilbudsomkost.			
Projekteringsledelse			
Projekt- og byggeledelse	228.000		228.000
Byggeplads	552.000		552.000
Sikkerhed og velfærd			
Vinter og vejrlig			
KAP. OMK. IALT	1.558.000		1.558.000
Omkostninger og DB			
Risikotillæg / markedsfradrag			
SAMLET SUM	8.915.000	735.700	9.650.700
KVADRATMETERPRIS	Bygget etageareal udgør m²:		573
	Kvadratmeterpris:		16842

Der vil i næste fase sendes ansøgning til kommunen om tilskud til renovering. Foreløbig regner vi med 33% af byggeudgifterne dækkes af kommunen.

Den anslåede samlet sum og kvadratmeterpris bliver da følgende:

DPO IALT	5.967.040	485.562	6.452.602
Rådgiverhonorar	363660		363.660
Inst. Ingeniør	33000		33.000
Konstr. Ingeniør	43560		43.560
Anerkendt statiker	33000		33.000
Geotekniker	8580		8.580
Annen rådgivning			
Jurist	31680		31.680
Bank og forsikring			
Kautionsist			
Kalkulation og tilbudsomkost.			
Projekteringsledelse			
Projekt- og byggeledelse	150480		150.480
Byggeplads	364320		364.320
Sikkerhed og velfærd			
Vinter og vejrlig			
KAP. OMK. IALT	1.028.280		1.028.280
Omkostninger og DB			
Risikotillæg / markedsfradrag			
SAMLET SUM	6.995.320	485.562	7.480.882
KVADRATMETERPRIS	Bygget etageareal udgør m²:		573
	Kvadratmeterpris:		13056

Alle beløb er uden moms

Bilag: referat af møde med Center for Bydesign

Referent: RJK

Tilstede: Silje (SJL), Robert (RJK), Thomas (TRM), Maren (MGVI) Fra Streamline
Helene Jørgensen (HJ) Fra Bydesign

Dagsorden: Mødets hensigt er at afklare center for bydesign's arkitektoniske holdninger i forb. Med ændringer på ejendommen Studiestræde 13D (bygn. 2 og 5)

Dokumenter: RJK, har fremsendt planer og bydesign har modtaget disse inden mødet

Bygningsdele der ændres i dispositionsforslag fremførtes som nedenstående:

1. Tagkonstruktionen ønskes ændret i forbindelse med indretning af en 3. sal
Over bygn. 2. således kan taget over de to bygninger komme på niveau,
Ligesom den vandrette skotrende mellem de to bygninger forsvinder.
2. Skorstene nedtages for at udnytte denne plads til badeværelser
3. Facader beklædes med isoleringsbats og pudses efterfølgende i indfarvet
Kalkmørtel.
4. Vinduer og porte renoveres og skiftes i ca. 10 % af tilfældene. Der
monteres koblingsramme el. optoglas.
- 5 Eksisterende kviste nedtages og der etableres nye kviste og el.
ovenlysvinduer.
6. Der etableres stål altaner og udvendig brandtrappe i lille gård
7. Affaldscontainere flyttes fra gårdrummet og ind i det nuværende værksted.

Ad 1.HJ er bekymret for bygningernes udtryk, hvis tagkonstruktionen ændres og dette forhold kan umiddelbart udløse lokalplan, hvilket kan have lang sagsbehandlingstid.

- Streamline forsøger disp. Forslag uden væsentlige ændringer af tagforløb.

Ad 2. HJ kommenterede at skorstene kan fjernes, dog sådan at der over taghøjde bevares min. En skorsten pr. bygning. Skorstene kan monteres på tagkonstruktion el. på konsoller på gavlmur.

Ad 3. Der vil ifølge HJ ikke blive accepteret alternativ facade beklædning end retablering af den nuværende berapning/skuring.

Ad 4. HJ bemærkede at der ikke vil være nogen problemer med ensretning af vinduestyper i forb. Med renovering / udskiftning.

Ad 5. TRM konkluderer ifølge HJ's svar på pkt.1 at der må udarbejdes nyt forslag evt. Uden inddragelse af tagetage (3.sal), men med alternativ til nuværende skotrende Løsning.

Ad 6. HJ Forklarer at der umiddelbart ikke vil gives tilladelse til store altaner, man at franske altaner evt. i forbindelse med hejsedøre på bygn. 2 er helt i orden. Udvendige brandtrapper accepteres ikke.

Ad 7. Affaldscontainers placering i aflukke i stueetage evt. gennemgangsport er ifølge HJ helt i orden.

Det aftales afslutningsvis at RJK fremsender opstalter efter bestyrelsen har godkendt dispositionsforslaget.

