

# Funksjonsbeskrivelse ARK

## Martenshagen bofellesskap Steinkjerbygg KF

### 1 Generelt

#### 1.01 Generelt

Det vises til fellesbestemmelser vedrørende utførelse, kontroll, forskrifter og standarder.

#### 1.02 Prosjektering.

Det vises til fellesbestemmelser

#### 1.03 Prosjekteringsgrunnlag

Det vises til fellesbestemmelser

#### 1.04 Bakgrunn

Sign Arkitektur AS er engasjert som arkitekt for utarbeidelse av et nytt bygg, på vegne av Steinkjerbygg KF som byggherre/utleier. Vedlagte prosjektbeskrivelse med løsninger er basert forutgående prosessarbeid med byggherre Steinkjer KF og brukerrepresentanter.

Bakgrunnen for bygningsdesign og -konsept er å utnytte tomte best mulig for 8 boenheter iht. husbankens krav, universell utforming og reguleringsbestemmelser og med et funksjonelt bygningsvolum og uteareal tilpasset området karakter. Blant påannet er det benyttet stående tømmermannskledning og takvinkel er 20 grader og høyder under maks høyde ift. reguleringsbestemmelsene. Det er generelt benyttet anonym farge på kledning, men med markert egen farge på inngangspartier som vist på fasader.

I valg av utvendige materialer er det hensynstatt ønske om en mest mulig vedlikeholdsfri overflate, med behov for færrest mulig vedlikeholdsintervaller i bygningens livsløp.

Prosjektet skal være universelt utformet i uteområdet og i byggets etasjer. Parkering for 2 handicap og 2 vanlige parkeringsplasser med innkjøring på tomte før parkering.

Det vises til romprogram/-arealoppstilling under.

#### 1.05 Arealoppstilling

Arealtebell iht. romprogram BTA m<sup>2</sup>

Funksjon	Bruttoareal (BTA)
Plan 1	525,6 m <sup>2</sup>
Plan 2	515,2 m <sup>2</sup>
<b>Sum alle arealer</b>	<b>1040,8 m<sup>2</sup></b>

Romprogram		Martenshagen Bofelleskap	
		Romnavn	Areal
LEILIGHETER	Leilighet 1	Stue/ kjøkken	24,2
		Soverom	15,2
		Bad/WC/ dusj	6,5
		Siluse	4,4
		Bod	5,1
	Leilighet 2	Stue/ kjøkken	24,2
		Soverom	15,2
		Bad/WC/ dusj	6,5
		Entre	4,4
		Bod	5,1
	Leilighet 3	Stue/ kjøkken	24,2
		Soverom	15,2
		Bad/WC/ dusj	6,5
		Entre	4,4
		Bod	5,1
	Leilighet 4	Stue/ kjøkken	24,2
		Soverom	15,2
		Bad/WC/ dusj	6,5
		Entre	4,4
		Bod	5,1
	Leilighet 5	Stue/ kjøkken	24,2
		Soverom	15,2
		Bad/WC/ dusj	6,5
		Entre	4,4
		Bod	5,1
	Leilighet 6	Stue/ kjøkken	24,2
		Soverom	15,2
		Bad/WC/ dusj	6,5
Entre		4,4	
Bod		5,1	
Leilighet 7	Stue/ kjøkken	24,2	
	Soverom	15,2	
	Bad/WC/ dusj	6,5	
	Entre	4,4	
	Bod	5,1	
Leilighet 8	Stue/ kjøkken	24	
	Soverom	16,7	
	Bad/WC/ dusj	7,1	
	Entre	4,5	
	Bod	5,8	
		<b>Sum Netto areal (m<sup>2</sup>) leiligheter</b>	<b>445,9</b>
FELLESAREALER	Allrom med kjøkken osv. 1 etg.	60	
	WC besøk	1,5	
	WC besøk herrer	0	
	Bod, lager- 2 etg.	19,8	
	Lager- 2 etg.	5,2	
	Bod, ekstra lager-leiligheter	3	
	Rullestolparkeringsrom inne	19,8	
	Sykelbod ute	12,5	
		<b>Sum Netto areal (m<sup>2</sup>) fellesarealer</b>	<b>122</b>
ADMINISTRATIVE/ PERSONALAREALER	Dame Garderobe	13,5	
	HCWC garderobe med dusj	7,2	
	Herre Garderobe	13,5	
	WC damegarderobe	1,8	
	Dusj damegarderobe	3	
	WC herregarderobe	1,8	
	Dusj herregarderobe	3	
	Kontor seksjonsleder	17,4	
	Arbetsrom, medikamenter	17,4	
	Vaktrom med seng	12,1	
		<b>Sum Netto areal (m<sup>2</sup>) administr./personalarealer</b>	<b>90,7</b>
SERVISEAREAL	Rengjøringsrom	10,4	
	Bottekk 1 etg.	1,2	
	<b>Sum Netto areal (m<sup>2</sup>) serviceareal</b>		<b>11,6</b>
TEKNISKE AREALER	Trapp 1 etg.	14,9	
	Korridor 1 etg.	60,7	
	Trapp 2 etg.	14,9	
	Korridor 2 etg.(2019)	65,4	
	Hels 1 etg.	5,4	
	Hels 2 etg.	5,9	
	Slakt bak hels	2,2	
	Slakt ved hels	0,5	
	Slakt ved ei-slakt	0,5	
	Teknisk rom ventilasjon osv.	22,5	
	El fordele rom	2	
			<b>Sum Netto areal (m<sup>2</sup>) teknisk arealer</b>
		<b>Sum Netto areal (m<sup>2</sup>) uten utv. Innv. vegger</b>	<b>864,7</b>
		<b>Bruttoareal (m<sup>2</sup>) BTA inkl. utv-Innv. vegger</b>	<b>1040,8</b>
		1 etg BTA	525,6
		2 etg BTA	515,2
		<b>Sum 1 og 2 etg.BTA</b>	<b>1040,8</b>

## 1.06 Bygningsbeskrivelse

Det vises til fellesbestemmelser, ARK tegninger generelt og spesielt til vedlagt ARK tegning A20:



## 2 Teknisk beskrivelse

### 2.00 Generelt

Det vises til fellesbestemmelser. Bygningen skal prosjekteres og utføres iht. krav som følger av Teknisk Forskrift 2017 (TEK17) og andre relevante standarder for prosjektering.

Krav ut over dette er beskrevet under for de enkelte fag.

Ved evt. uoverensstemmelse mellom forskriftskrav, kravspesifikasjon og tegninger, gjelder forskrift etter rekkefølgebestemmelse foran kravspesifikasjon, og forskrift/kravspesifikasjon foran tegninger.

Lydklasse C legges generelt til grunn for prosjektet med unntak av rom nevnt i fellesbestemmelsene.

Arbeidene skal generelt utføres iht. normale toleranseklasser etter NS 3420 siste utgave og gjelder der ikke andre krav er spesifisert.

Endelige valg av løsninger, materialvalg etc. skal skje i samråd mellom entreprenør og byggherre/bruker.

I byggeperioden må entreprenøren løpende rette seg etter pålegg fra byggherre/dennes representant mht. sikring av byggeplassen.

Kapittelindeling under er iht. NS 3450 tabell C1 og delt etter fag/leveranse.

### 2.09 Murarbeider

I henhold til 2.00 Generelt over

Der murte/pussede/støpte flater skal overflatebehandles, utføres det med silikat/silikonmalinger. Alternativ utførelse er pussbehandling i 2–3 sjikt og siste pusslag med farge.

### 2.10 Flisarbeider

I henhold til 2.00 Generelt over. Flis i trapperom (Rom 102 og 201).

### 2.12 Tømrerarbeider

#### *Yttervegger*

Det skal ikke være underliggende dragere/konstruksjoner som reduserer brukbar romhøyde. Bæresystem skal ikke medføre innkassinger som ligger innenfor innerliv av yttervegg. Delevegger for skjerming mellom balkonger og terrasser. Skjermvegger ved utv. 2 rømningstrapper.

#### *Utvendig kledning og overflate*

Stående trepanel, vindskier osv. (Royal el.bedre). Endeved skal behandles.

Brannvegger ved siden av utv. spiraltrapper, balkonger osv. skal utføres brannsikkert i stil med utv. kledning av bygget.

#### *Innvendig kledning*

Følgende rom skal det medtas ekstra forsterkningslag av enten rupanel eller platekledning bak gipskledningen som skal være tilpasset bruken i de forskjellige rommene, dette gjelder følgende rom: leiligheter, fellesarealer og korridorer. For Spikerslag se pkt. 2.29

Vegger i korridorer fendres med solid materiale.

#### *Dekker*

Terrasser og balkongdekker tilpasses universiell utforming. Balkongdekker skal være tette over underliggende terrasser/sykkelbod..

### 2.14 Vindusarbeider

#### *Generelt*

Det vises til ARK tegninger, fasader, snitt og planer.

Alle vinduer skal være ferdig behandlet fra leverandør. Det skal benyttes vedlikeholdsfrie vinduer som aluminium eller alumantlede trevinduer der dette er naturlig.

Vinduer og glasskonstruksjoner skal være av slik konstruksjon at de på en enkel måte kan rengjøres. Alle vinduer skal i utgangspunktet kunne åpnes slik at man får vasket utsiden ved å stå i byggets innside. Der dette ikke er mulig må det på byggets utside være mulighet for å koble til vann. Ingen vindusbrystninger skal være under 30 cm i høyde fra ferdig gulv. Vinduer må ha brystning som hindrer påkjørsel med rullestol. Glass i trapperom utføres sikkert iht. forskrifter.

Vinduene skal være toveissvingende, innadslående, hvis ikke dette er i konflikt med brannkrav og av størrelser hvor dette er uegnet.

Fóringer og listverk leveres i overflatebehandlet heltre. Listfri forbindelse mot tak i leiligheter og allrom (rom 116)

#### *Solavskjerming*

Glass og solskjerming skal velges på bakgrunn av krav til inneklima og energiberegninger som utføres av RIV. Blending mot sterkt sollys skal vektlegges tilstrekkelig. Foliering av glass skal vurderes. Solskjerming er med på solutsatte rom som leilighet 8 mot øst og øvrige rom mot sør og vest. Alle solutsatte vinduer på leilighetene skal ha solskjerming i form av screen. Det leveres motorstyrt screen med automatisk opprulling ved vind.

## 2.15 Dørarbeider, Port

Leddport til rullestollager (rom 113) og utv. dør til sykkelbod (rom 112) skal ha farge tilnærmet bordkledningsfarge (Grå) og med karm/rammer i rød kontrastfarge lik inngangssonene.

Høy tofløyet koordinerte skyvedører mellom bad/soverom skal ha utsparring for takheis i toppen av dørbladene. Utsparing tilpasses heilseveandør. Baderoms skyvedører skal ha høyde på minimum M23m og bredde på M13. Dørbladene skal ha koordinator for synkron åpning.

1. Innvendige dører skal være glatte og renholdsvennlige uten formasjoner som vil samle støv. Dører (som vegger) må tåle en del påkjenning av rullestoler, «slåing av dører», tidvis hardhendt behandling.
2. Innfesting av kompakte dører gjøres i solide stendere som er festet både i gulv og UK dekke for å hindre heng i dører.
3. Alle ytterdører skal være i aluminium med pulverlakkert utførelse, med unntak av dør til sykkelbod (rom 113) som skal ha stål dør. Denne skal være varmforsinket, slitestrkt malt og levert med rustfri terskel. Dører med glass i yttervegger skal ha brystning på 300mm.

For aluminiumsdører gjelder følgende: Dørene skal leveres med brede profiler, slik at det blir plass til 74 mm bred låskasse

## 2.16 Låser og beslag

Utv. inngangsdører, dør til sykkelbod (rom 112), port og innv. dører til rullestollager (rom 113), inngangsdører til leiligheter og allrom (rom 116) skal ha adgangskontroll og automatikk.

Handicap WC skal ha automatikk. For plan 1 skal skyvedører til boder ha automatikk med ett trykks bryter for åpning og ett trykk for lukking på begge sider.

Det monteres dørbrems på de leilighetsdørene som ikke har automatikk. Leilighetsdørene og dører i personalavd. skal ha elektronisk lås (nøkkelfri). Dører til nødutganger må stå på magnetlås.

For dører til toalett og garderobes skal det monteres knappvridere på innsiden. Det skal leveres med rustfritt stål og langskilt. Dørhåndtak til bad skal være tilpasset hygienekrav, lett å åpne for beboere, ansatte. (Ikke ring som åpningsbeslag)

Viktige og kritiske rom skal låses med kortlås. Dørstoppere inkludert.

## 2.17 Tekkearbeider

Tak leveres med tekking av titanzink.

Sikkerhet i forbindelse med snø og nedfall skal inkluderes.

## 2.18 Blikkenslagerarbeider

#### *Gesimser, takrenner og nedløp*

Beslag skal generelt leveres i grå farge.

Nederste to meter av taknedløp skal være av rustfritt stål med stakeluke i tillegg til utvendig beskyttelse på utsatte steder. Stormlekter over vindskier beslås med grått beslag.

Alle beslag leveres i titanzink.

## 2.19 Metallarbeider

Alle rekkverk skal leveres med polert rustfritt materiale. (alle rekkverk kontrollmåles og prosjekteres av leverandør) Fyllinger i rekkverk leveres laminert og herdet klart glass. Lamnert glass iht. NBI 536.112m tabell 47 av glass og NS 3510.

Topplister og håndlister skal ha rund utførelse og prosjekteres iht. universell utforming (UU).

Utv. spiraltrapper med rekkverk skal leveres i varmgalvanisert utførelse.

Balkonger og forbindelsesganger til de to utv. spiraltrappene i 2 etg. skal være tette og dreneres mot vannlekkasje til opphold i 1 etg. under.

## 2.20 Glassfasader

Leveres i aluminium iht. RIV.Fys. sine energiberegninger.

## 2.21 Malerarbeider

### Generelt

Farge- og materialvalg skal generelt fremlegges byggherre før utførelse. Det kan velges inntil 3 veggfarger pr. leilighet og 5 veggfarger totalt innvendig for bygget. I nisjer ved innganger til de 8 leilighetene skal det være kontrastfarger som gir hver leilighet en privat identitet. Alle himlinger blir hvite. Utvendig farge skal generelt være grå, men med rød farge (engelsk rød) som markerer innganger. , -jfr. fasadetegninger. Grunnet trevirke og og to slitesterke strøk maling. Parkeringsplasser skal markeres med slitesterk kontrast maling og prises under malerarbeider. Det vises også til fellesbestemmelser.

### Innvendig veggoverflate

Alle veggflater skal være glatte og renholdsvennlige dvs. må tåle renhold uten at maling forsvinner. Beskyttelsesplater mot mekanisk påkjenning, håndlister i korridorer skal hvor nødvendig ha nødvendig overflatebehandling. Minimumskrav til innvendig veggmaling er Jotun Wonderwall el.tilsvarende.

Over vasker/ evt.vaskerenner skal det være en overflatebehandling som tåler vann og fukt, eks. veggvinyl, fliser, stål, laminater el. Lign. Høyde = 40 cm, bredde = vask +2 x 20 cm. I overgang mellom to typer belegg skal det fuges (for eksempel overgang flis/fotlist, flis/malt glassfiberstrie osv.)

For overflatebehandling gjelder:

1. Alle betongoverflater skal støvbindes. Gjelder også støpte/murte vegger over nedfóret himling.
2. Vegger skal males med akrylmaling minimum med glans 07.
3. Alle gipsvegger sparkles og males (forutsetter robustgips).
4. Vegger i tekniske rom behandles 2 ganger med akrylmaling med glans min. 20 i tørre tekniske rom, øvrige tekniske rom glans 07.
5. Det skal benyttes akrylmaling på listverk med Lady dør/list 40 eller tilsvarende.

### Gulvoverflate

-Generelt benyttes gulvbelegg av homogen vinyl med maks 30 % fyllstoffmengde, med polyuretan (min 2,0 mm tykkelse overflate). Tarkett IQ Granitt el. Tilsvarende. Gulvet skal ha sveisede skjøter. (Flis i trapperom)

-Gulv med vinylbelegg skal ikke ha fotlister av tre, men det benyttes alltid min. 70mm hulkil. I rom med sluk skal hulkil være 70 mm.

-Gulvbelegg skal føres inn under dørterskel. Det skal fuges inntil terskel.

-I renholdssentral skal gulvet legges med sklisikre fliser eller epoxybasert gulv, -evt. vinyl kun hvis akseptert av byggeier.

- Vinylgolv på bad (unntatt leil. nr. 3).

Ekstra slitesterkt belegg mot rullestol for alle rom i leilighet nr. 3 som er en leilighet hvor slitasje på gulv må spesielt hensynstas. Polert betong eller industribelegg (epoxy) som avtales før bestilling. Fargevalg på gulvbelegg i bygget skal være tilpasse valgte farger på vegger i enighet med byggeier.

#### *Faste himlinger og overflatebehandling*

Alle betongoverflater skal støvbindes.

#### *Utstyr og komplettering*

Fendring eller beskyttelse mot mekanisk påkjenning på vegger i korridorer (rom 101 og 202) utføres med hel brystning i høytrykkslaminat og håndlist. I alle trafikkarealer skal ytterhjørner påmonteres hjørnebeskytter i høyde som laminat.

## 2.23 Himlingsarbeider

### *Generelt*

Faste himlinger i leilighetene. Perforert akustikkhimling på stuer. -Systemhimling i korridorer

Fast perforert akustikkhimling på allrom, arbeid-medisinrom og seksjonsleder (rom 116,104,217). Øvrige rom oppholdsrom skal ha systemhimling.

Akustikk i rom beregnes ut i fra NS 8175:2014..

## 2.24 Fast bygginnredning

### *Generelt*

Se vedlagte tegning A70-00-01 for kjøkken og bad.

Generelt skal utstyr og bestykning leveres som vist på tegninger.

Det skal leveres uknuselig speil over alle servanter (ca. 400x900)

Takheiser. Alle leiligheter i 1.et. forberedes for takheis med at det legges opp skinner mellom soverom og bad. Det brukes innfelte skinner iht. beskrivelse fra RIE. Det tilrettelegges for ettermontering av takheis i 2.etg. med nødv. forsterkninger osv. i tak. Det skal være en stasjonær takheis i rullestollageret (rom 113) i 1 etg.

Medisinskap/-kjøleskap i arbeid/-medisinrom (rom 104).

Postkasser (9 stk.) med sylindrelås monteres utvendig på vegg mot spiraltrappa i sør.

### *Kjøkkeninnredninger*

For dette anbudet er det 8 kjøkken for leilighetene og ett for allrommet (Rom 116t). Kjøkkenleveranse skal detaljprosjekteres av leverandør. Det er behov for og skal tilpasses for individuelt tilpassede kjøkkenhøyder. Kjøkken skal ha mulighet for å komme under deler av benk med rullestol, men skal være fast fiksert (ikke elektrisk/mekanisk hev/senk). Prosjektert kjøkkentegning skal vedlegges tilbudet. Det vises til vedlagt skjemattegning A70-00-01 og plantegninger ARK av 1 og 2 et.

Spisebord på enden av kjøkkeninnredning i leiligheter i 2 etg skal kunne slås opp på vegg og være lett å demontere.

Det planlegges induksjonstopp med koketopp med 4 plater/kullfilterventilator (unntatt allrom med mekanisk avtrekk) /oppvaskmaskin/stekeovn og kjøleskap med tilkomst fra rullestol. I vegg overgang benk overskap skal det for alle kjøkken være våtsikker stål eller flis som skal være godkjent av byggeier.

Kildesortering rest,-mat,-plastavfall med uttrekkbar modul for kildesortering skal være med.

Vannlåser må ikke stikke ned under servanter slik at de kan bli påkjørt og de skal skjules.

Av hvitevarer for leiligheter leveres kun platetopp, stekeovn og kullfilter-ventilator. I allrom leveres følgende hvitevarer:- Induksjonstopp med koketopp med 4 plater/ventilator med avtrekk/oppvaskmaskin/stekeovn og frys/-kjøleskap med tilkomst fra rullestol

Fornuftig inndeling med hyller i skap skal være med.

### *Rengjøringsentral*

Skal utstyres med vanlig vaskemaskin – ikke lokasse.

Hyller i mregjøringsrom, bøttekott (rom 216,103 ). skal utføres i rustfritt stål eller likeverdig.

#### *Dusjrom/dusjer*

I 1 et. skal det ikke være forheng-vegger i dusjer, men helt åpent. I 2 et. Skal det være med skjermvegg. Dusjslanger skal ha tilstrekkelig lengder til å kunne nå behandling på dusjtralle osv. (Jfr. beskrivelse RIV) Opphengskroker for tøy prises.

#### *WC/HCWC*

Det medtas nødvendig innredning for daglig renhold inkl. klesopphengskroker. HC støtter på toalett må være demonterbare.

Leilighet 2 må ha normal høyde på toalett da forhøyet HC-toalett hindrer bruk av dusjstol/toalettstol. Leilighet 6 og 8 utstyres med toalett med dusj-/føn-mulighet. (Jfr. beskrivelse RIV)

#### *Garderober*

I henhold til fellesbestemmelser.

#### *Skilting*

Innvendig og utvendig for bygningen medtas skilt iht. krav om orienterbarhet, ref. universell utforming og Byggforskserien:

- '220.300 Universell utforming. Oversikt'
- '327.101 Skilting'

Utv. Skilting for bygningen,- tekst-plassering av utv. display. Skilting for parkering. Ivaretas av beskrivelse LARK.

All skilting avklares med byggherre før bestilling/montering. (Jfr. beskrivelse RIE for lyssetting)

## **C.2.29 Diverse bygningsmessig arbeid**

#### *Sikringsutstyr*

Det vises til fellesbestemmelser.

#### *Inngangspartier*

I hovedinngangsparti skal det være 3-trinns rensing. For bi-innganger er det tilstrekkelig med utv. rist og matte. Det skal leveres 3 renholdmatter i 2 m lengde tilpasset korridorbredder.

#### *Spikerslag/veggforsterkning*

Nødvendig spikerslag/veggforsterkning mht. montasje av fast innredning medtas for WC'er, Tekniske rom, kjøkken og andre eller rom med utstyr som krever dette.

#### **Vedlegg:**

Jfr. tegningsliste ARK