

Fællesskabsorienterede boliger

Københavns Kommunes Bypanel

— anbefalinger 2019



Københavns Kommunes Bypanel

— anbefalinger november 2019

Fællesskabsorienterede boliger

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Januar 2020

Layout: TMF Design

Foto: Troels Heien og Københavns Kommune

Fokus for Bypanelets anbefalinger

fremme udviklingen af nye boligtyper med fokus på fællesskabsboliger

Med Arkitekturpolitik København ønsker vi at sikre den mangfoldige by, bl.a. ved at "fremme udviklingen af nye boligtyper til flere forskellige målgrupper, herunder nye bolig- og ejerformer og fællesskabsboliger". Samtidig ønsker Københavns Kommune med Kommuneplan 2019, "Verdens by med ansvar" at sikre rammerne for bofællesskaber og alternative boformer.

Spørgsmål til Bypanelet

- Hvordan er sammenbinding til resten af byen – inviterer fællesskaberne indenfor?
- Hvordan møder boligerne byens rum/kantzoner mv.?
- Hvordan opleves størrelser af fællesarealer versus den enkelte bolig (krav om 12,5 % fællesarealer i almene bofællesskaber versus 1 % i almindelige lejligheder)?
- Hvilke funktioner er i de fælles rum, er der nogle nye trends? Handler det primært om at spise sammen og vaskeri mv., eller er der nye hybrid-/livsstilsbehov, vi skal planlægge ud fra?
- Hvordan kan fællesskabsorienterede boliger generelt opfordre til mere bæredygtighed (delebiler, undgå madspild mv.)?

Erfaringer fra fællesskabsorienteret boliger

Bypanelets anbefalinger er formuleret på baggrund af besøg til følgende tre cases den 14. november 2019:

1. VenligBolig Plus (Deleboligerne), Frederiksberg
2. Kollektivhuset, Østerbro
3. Sankt Joseph, Østerbro

Bypanelets medlemmer

Charlotte Falstrup
Projektleder, Green Building Council

Flemming Frost
Founding Partner, Juul Frost Arkitekter

Helle Søholt
Founding Partner, CEO, Gehl

Jens Bertelsen,
*Medindehaver Bertelsen & Scheving
Arkitekter A/S*

Julie Schack
*Medkoordinator for Netværk for
Yngre Planlæggere*

Lars Autrup
Direktør, Arkitektforeningen

Susanne Renée Grunkin
Formand, Danske Landskabsarkitekter

Søren Nielsen
Partner, Vandkunsten A/S

Camilla van Deurs
*Stadsarkitekt, Københavns Kommune
formand for Bypanelet*

Den 14. november deltog desuden Louise Høyer, arkitekt, Almene Boliger, Teknik- og Miljøforvaltningen, Morten Lund, programleder for nybyggeri, Almene Boliger, Teknik- og Miljøforvaltningen og som facilitator Anne Katrine Hornemann, Bystrategisk rådgiver, COWI.

Cases

Case 1 - VenligBolig Plus

Adresse
Roskildevej 54, 2000 Frederiksberg

Byggeår
2019

Bygherre
Frederiksberg Forenede Boligselskaber/KAB

Arkitekt
ONV Arkitekter

Anvendelse
Ungdoms- og flygtningeboliger



Case 2 - Kollektivhuset

Adresse
Hans Knudsens Plads 1, 2100 København Ø

Byggeår
1957 (renoveret med fællesskabsboliger i 2015)

Bygherre
De Vanføres Boligselskab/Boligkontoret Danmark

Arkitekt
Domus Arkitekter

Anvendelse
Almene Boliger



Case 3 - Sankt Joseph

Adresse
Strandvejen 91, 2100 København Ø

Byggeår
2014

Bygherre
BoVita

Arkitekt
Rubow Arkitekter

Anvendelse
Seniorbofællesskab og plejecenter



Overordnet anbefaling til at skabe fællesskabsorienterede boliger:
Bygningerne skal have sociale kompetencer

Anbefaling 1

Skab relation mellem den individuelle bolig og den omgivende bydel for at styrke fællesskabet

Anbefaling

At København Kommune så vidt muligt arbejder for, at fællesskabsboliger bidrager til den omgivende bydel ved at orientere fællesskabsfunktioner eller udearealer mod byen.

Læringspunkter

Fællesskabsorienterede boliger har potentiale til at indgå aktivt i den omkringliggende bydel ved at tilbyde lokaler og aktiviteter, som inviterer offentligheden indenfor.

Ingen af de tre cases inviterer direkte byen indenfor, så der skabes ikke et fællesskab med den omgivende bydel. Denne forbindelse kunne styrkes yderligere gennem nogle enkle greb:

- VenligBolig Plus: en kobling til Den Grønne Cykelsti og direkte adgang til kirkegården kunne have skabt mere fællesskab med bydelen og samtidigt skabt flere kvaliteter for beboerne i forhold til adgang til et større grønt område og bedre koblinger til cykelinfrastruktur.
- Sankt Joseph: en pladسدannelse omkring kirken og indgangen til boligerne i stedet for en parkeringsplads kunne have inviteret bydelen mere indenfor og skabt et interessant byrum, hvor beboerne kunne opholde sig
- Fællesskabet på toppen af Kollektivhuset gør det svært at skabe forbindelser til resten af byen. Her kunne en yderligere bearbejdning af de offentlige rum og legepladser omkring byggeriet styrke oplevelsen af fællesskab med bydelen.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved fremadrettet at efterspørge et diagram for byrummene og friarealernes hierarki med overgang fra det offentlige, halvoftentlige, halv private og private rum. Diagrammet skal være med til at sikre synergier med fællesskabet og den omkringliggende by, samtidig med at privatlivet for beboerne respekteres.



Overordnet anbefaling til at skabe fællesskabsorienterede boliger:
Bygningerne skal have sociale kompetencer

Anbefaling 2

Adgangsforhold kan skabe relationer

Anbefaling

At Københavns Kommune sikrer, at adgangsforhold understøtter de sociale relationer gennem den strategiske placering af de fællesskabsorienterede arealer

Læringspunkter

- VenligBolig Plus-boliger har et velfungerende socialt hierarki fra det helt private til det fællesskabsorienteret. Der er tænkt i socialt samvær flere steder i bebyggelsen primært centreret omkring adgangsarealerne, samtidig med at beboerne har mulighed for at være alene på de små værelser.
- Det er interessant, at boligerne i Kollektivhuset har et fællesskab med dem, de ikke deler elevator med, så der skabes flere relationer med andre end dem, der deles opgang med. I Kollektivhuset er det således omkring køkken/spisefunktionen, at der skabes fællesskaber mellem naboerne.
- Altangange og trappeopgange skal have en arkitektonisk kvalitet og være brede nok til en relationel aktivitet. Hvis altangange skal anvendes som opholdsrum, bør de ikke vende mod nord.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved at have særlig fokus på adgangssituationer omkring trapperum og altangange i de fællesskabsorienterede boliger.



Overordnet anbefaling til at skabe fællesskabsorienterede boliger:
Bygningerne skal have sociale kompetencer

Anbefaling 3

Fællesskab kræver (visuel) invitation og et godt funktionsprogram

Anbefaling

At Københavns Kommune vil sætte fokus på den visuelle kontakt i dialogen med bygherre og rådgiver om placeringen af fællesarealerne i de fællesskabsorienterede boliger.

Læringspunkter

- I Kollektivhuset kan beboerne ved at åbne døren i køkkenet gøre boligen større eller trække sig tilbage på den øvre etage. Dette skaber nogle meget fleksible boliger, hvor fællesskabet kan vælges fra eller til, og boligen kan "udvides" blot ved at åbne en dør. Dette kan potentielt i en lille bolig (Kollektivhusets boliger er relativt store) skabe meget stor værdi.
- Sankt Joseph har som udgangspunkt en meget generøs bygning. Denne arkitektoniske kvalitet kunne have været udnyttet bedre i arbejdet med fællesskabet. Fx er fællesarealerne placeret langt fra adkomst- og trappearealer og inviterer ikke indenfor via transparens og synlighed. De gamle kloster-gange fungerer fint som både adgangsveje, og deres bredde og kontakt med det indre gårdgrum skaber store kvaliteter, der gør dem meget attraktive for ophold.
- VenligBolig Plus-boliger skaber en enorm herlighedsværdi for beboerne, da de små boliger har en god visuel forbindelse til kirkegården udenfor. Dette er med til at øge fornemmelsen af rummelighed i en meget lille bolig.
- I VenligBolig Plus skaber et lille greb som glaspartier i dørene tryghed og øger chancen for sociale relationer.

Forvaltningen anvender anbefalingen ved

- fremadrettet at efterspørge diagram for placering af fællesskabsfunktioner i bebyggelsen, som kan bruges i dialog med bygherre i sagsbehandlingen
- fremadrettet at efterspørge visuel kontakt mellem boliger, adgangsarealer og fællesarealer

