

# BILAG 1

## PARTNERSKABER

### INDHOLD:

Kort beskrivelse af fem konceptoplæg fra de almene boligorganisationer

1/ GENERATIONERNES BYHUS  
KAB / 3B

2/ SMÅT OG SMART - ALMENE STORBYBOLIGER  
Lejerbo / fsb / AAB

3/ BLANDEDE EJERFORMER  
DOMEA

4/ BOLIGER OPFØRT EFTER LEGOPRINCIPPET  
Boligselskabet Sjælland

5/ Almene boliger i en mangfoldig by  
PAB / FA09



# 1/ GENERATIONERNES BYHUS

## KAB / 3B

### Konceptbeskrivelse

Generationernes Byhus er et byhuskoncept med fokus på social bæredygtighed. Huset indeholder ældreboliger, familieboliger og ungdomsboliger.

Konceptet består af et standardiseret system, der kan tilpasses forskellige fysiske placeringer. Idéen bygger på nabofællesskaber, der er horisontalt organiseret frem for vertikalt organiseret, som det er tilfældet i den traditionelle trappeopgang.

Projektet består af 3 nabokabsniveauer, der er opdelt i generationer med ungdomsboligen nederst, familieboligen i midten og seniorboligen øverst. Hver generations fællesarealer placeres i bygningens stueetage for at skabe en levende kontakt til byen samt en *cross over*-zone hvor generationerne mødes.

### Realiseringstid

Teamet forventer at være klar med de første byggesager inden udgangen af 2016. Projekteringsfasen forventes at kunne realiseres på max 2 måneder.

### Byggerationalitet / pris

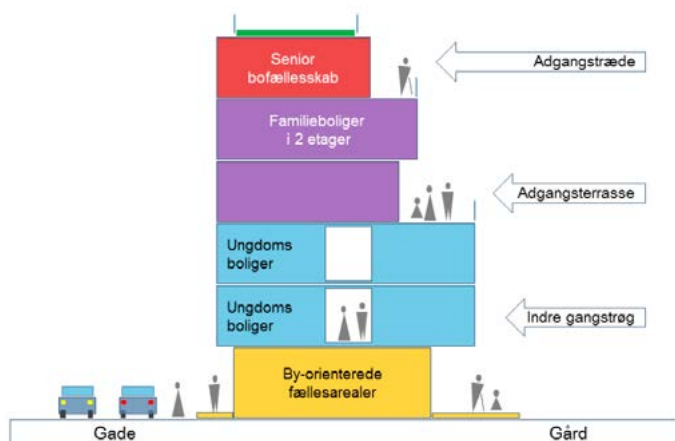
Den forventede husleje ligger på 1.030-1.080 kr./m<sup>2</sup>/år. KAB skal udvikle byggesystemet, og har allerede erfaring fra AlmenBolig+. KAB foreslår opnåelse af yderligere volumen ved samarbejde med boligorganisationer i Odense, Aarhus og Aalborg.

### Kvalitet / nytænkning

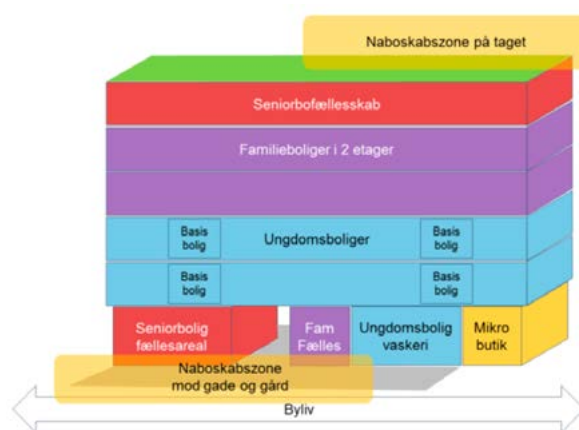
Konceptet anvender horisontale nabofællesskaber – frem for vertikale.

### FAKTA

Organisation	KAB / 3B
Boligtype(r)	Ungdoms-, familie- og ældreboliger
Forventet husleje	1.030-1.080 kr./m <sup>2</sup> /år
Realiseringstid / projekteringsfase	max 2 mdr.



Principsnit for Generationernes Byhus



Principdiagram for organisering af byhuset

# 2/ SMÅT OG SMART - ALMENE STORBYBOLIGER

## LEJERBO / AAB / FSB

### Konceptbeskrivelse

Projektets hovedidé er kompakte boliger, som sparer på kvadratmeterne. Boligen er organiseret omkring en *smartzone*, som indeholder alle boligens installationer.

Konceptet tager udgangspunkt i et modulsystem, der er udviklet i forhold til at kunne indeholde familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger eller nye boligtyper som bofællesskaber og dobbeltboliger.

Boligerne kan indpasses i forskellige dele af byen, udnytte restarealer samt indpasses i byudviklingsområder.

Konceptet rummer ensidigt belyste boliger, der bl.a. skal kunne muliggøre et arkitektonisk spændende facadeudtryk.

### Realiseringstid

Boligkonceptet er bygget op omkring standardiserede bygge- og konstruktionsprincipper, der sikrer en rationel udførelsesfase. Projekteringsfasen forventes at kunne realiseres på ca. 3 måneder.

### Byggerationalitet / pris

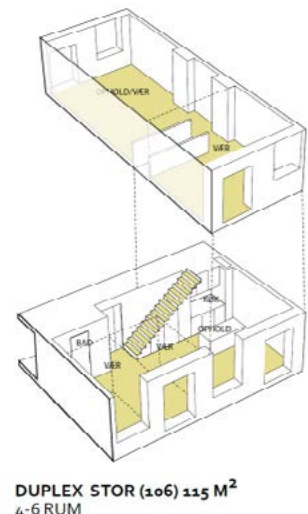
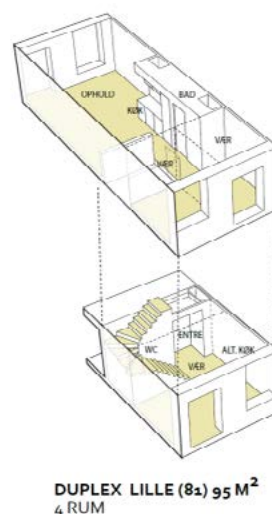
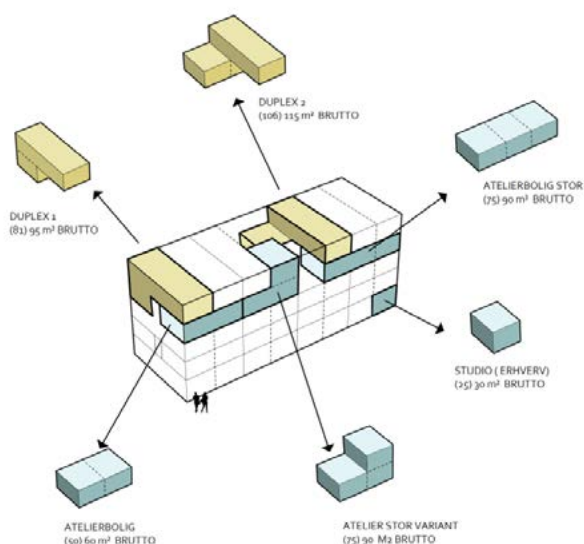
Den forventede husleje ligger på 1.000 kr./m<sup>2</sup>/år. Konceptet har længe været under udvikling - også sammen med Københavns Kommune. Der er endnu ikke indgået aftale med en entreprenør.

### Kvalitet / nytænkning

Boligkonceptet kan indpasses alle steder. F.eks. som punkthus, infill, rand- og karrébebyggelse, og samtidig vil arkitektonisk variation og udtryk kunne tilpasses særlige lokalplankrav.

## FAKTA

Organisation	Lejerbo / AAB / fsb
Boligtype(r)	Ungdoms-, familie- og ældreboliger samt nye boligtyper (fx bofællesskaber)
Forventet husleje	1.000 kr./m <sup>2</sup> /år
Realiseringstid / projekteringsfase	ca. 3 mdr.



# 3/ BLANDEDE EJERFORMER

## DOMEA

### Konceptbeskrivelse

Konceptet består af et enkelt opbygget grundhus kombineret med lette facader som kan varieres og udskiftes i takt med at nye behov opstår.

Projektet er baseret på afprøvede byggemetoder med et modulopbygget råhus i beton. Der arbejdes med blandede ejerforhold mellem almene boliger, andelsboliger og ejerboliger. Ved at indgå samarbejde på tværs af ejerforhold er det idéen at skabe rammerne for udvidede servicetilbud, f.eks. butik, café, børnepasning, handymand, cykelværksted osv.

Der arbejdes med en gentænkning af de almenes fællesarealer som sammenlægges til et medborgerhus, hvor rettigheder og ansvar deles ejerforholdene imellem.

### Realiseringstid

Projektgruppen ønsker en tæt tidlig dialog samt fast møderække med kommunen omkring de konkrete byggerier. Projekteringsfasen forventes at kunne realiseres på ca. 1 måned.

### Byggerationalitet / pris

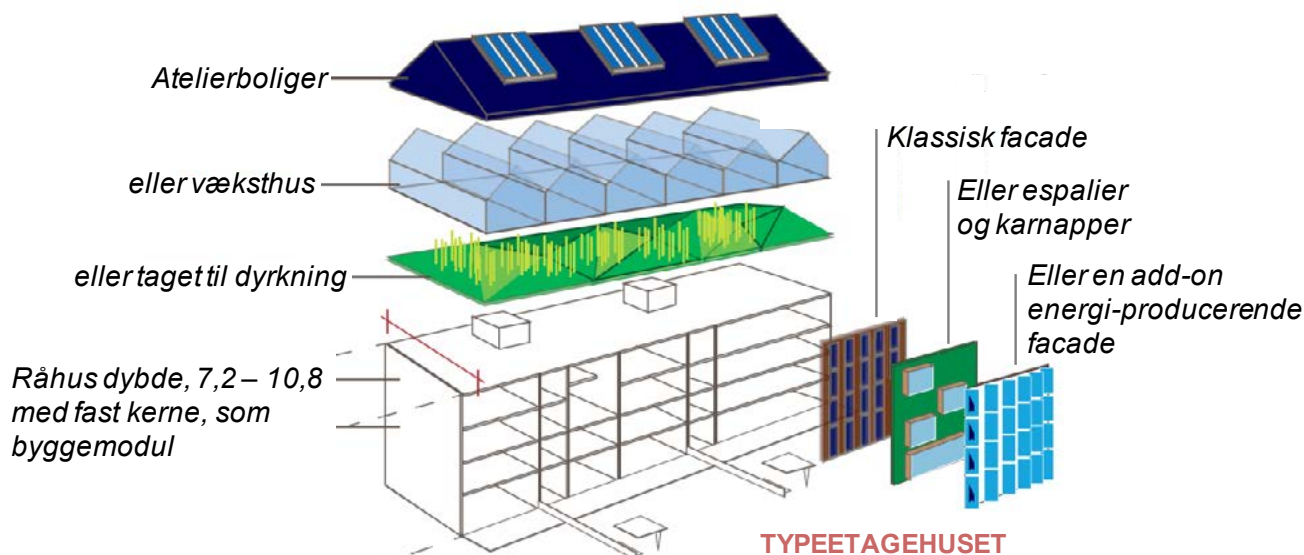
Den forventede husleje ligger på 1.050 kr./m<sup>2</sup>/år. Der er meget stort fokus på driftseffektivitet og arbejder med at opnå tilstrækkeligt volumen ved en blanding af ejerformer. Besparelser ved byggerationalitet anvendes på øget kvalitet i byggeriet.

### Kvalitet / nytænkning

Blandede ejerforhold mellem almene boliger, andelsboliger og ejerboliger med fælles medborgerhus, hvor rettigheder og ansvar deles ejerforholdene imellem.

### FAKTA

Organisation	DOMEA
Boligtype(r)	Blandede boliger - almene, ejer- og andelsboliger
Forventet husleje	1.050 kr./m <sup>2</sup> /år
Realiseringstid / projekteringsfase	ca. 1 mdr.



# 4/ BOLIGER OPFØRT EFTER LEGOPRINCIPPET

## BOLIGSELSKABET SJÆLLAND

### Konceptbeskrivelse

Visionen er at opføre fleksible boliger. Idéen er en videreudvikling af et boligkoncept opført i Tyskland.

Konceptet består af standardiserede, præfabrikerede elementer, der giver fleksible boligstørrelser og mulighed for at opføre varierede boligtyper på samme etage.

Udgangspunktet for konceptet er det velkendte LEGO-system, der giver mulighed for forskellige boligstørrelser, men med udgangspunkt i samme enhed, og med fleksibilitet i facadearkitekturen.

Visionen er samtidigt at udvikle flerfunktionelle løsninger og derigennem sikre en bæredygtig by.

### Realiseringstid

Den estimerede tidsbesparelse i projekteringsfasen er 3 mdr. Man regner med en 20 % tidsbesparelse på byggepladsperioden. Da der anvendes et velkendt byggesystem, kan tiden til projektering og myndighedsbehandling nedbringes.

### Byggerationalitet / pris

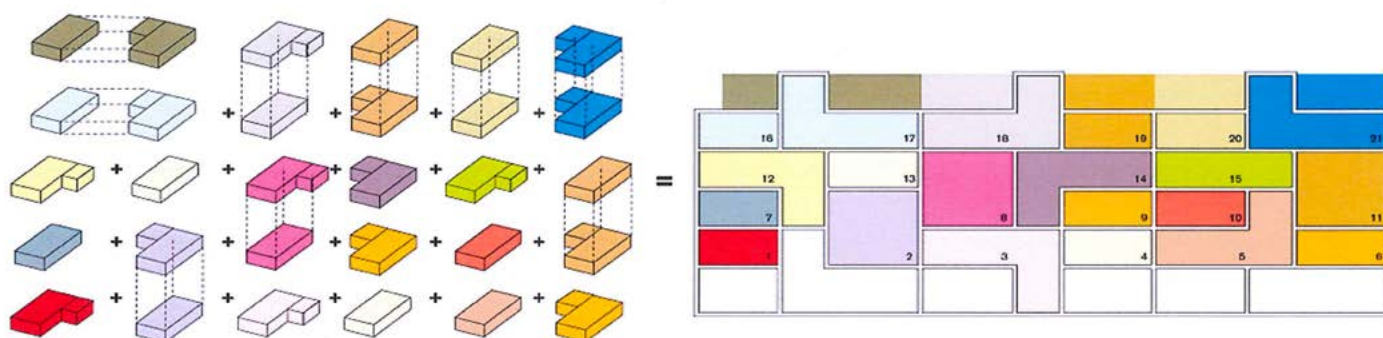
Den forventede husleje ligger på 950-1.266 kr./m<sup>2</sup>/år. Konceptet er afprøvet i tre byggerier i Tyskland, og der er indgået rammeaftale med entreprenør, så man er klar til at igangsætte byggeri.

### Kvalitet / nytænkning

Målet er at opnå minimum bronze i bæredygtighedsvurderingen DNGB. Konceptet bidrager med en løsning på udfordringerne med at finde bebyggelsesgrunde, ved at fremhæve den tilknyttede arkitekts tidligere projekter med flerfunktionelle løsninger. Her er boliger indgået i symbiose med en togstation, et vandreservoir samt en bro over Elben.

### FAKTA

Organisation	Boligselskabet Sjælland
Boligtype(r)	Blandede boligtyper
Forventet husleje	950 - 1.266 kr./m <sup>2</sup> /år
Realiseringstid / projekteringsfase	Reduktion med 2,5 - 3 mdr.



# 5/ ALMENE BOLIGER I EN MANGFOLDIG BY

## PAB / FA09

### Konceptbeskrivelse

Konceptet bygger på at skabe fællesskaber på tværs af generationerne. Visionen er at skabe præfabrikerede moduler, der er så standardiserede, at de kan sammensættes som en slags legoklodser.

Der fokuseres på vertikale fællesskabszoner, der fortsætter byens og parkens sociale rum op igennem bygningen. Det grønne trækkes ind i bygningens fællesarealer og skaber nye mødesteder omkring eksempelvis nyttehaver og drivhuse på tagetagen.

Grundtanken i konceptet er at kunne arbejde med et utal af variationer, både hvad angår boliger, typer og facadeudtryk og herved lade arkitekturen udvikle sig i samspil med det sted i byen, som boligerne skal indgå i.

### Realiseringstid

Konceptet kan fremskynde projekterne ift. en større andel præfabrikerede komponenter end der traditionelt benyttes ved modulbyggeri. Projekteringsfasen forventes at kunne realiseres på ca. 3 måneder.

### Byggerationalitet / pris

Den forventede husleje ligger på 1.000 kr./m<sup>2</sup>/år. Det fremgår ikke klart af materialet, hvordan huslejen opnås. Der ønskes fokus på præfabrikation.

### Kvalitet / nytænkning

Det grønne trækkes op gennem bygningen og skaber steder at mødes.

### FAKTA

Organisation	PAB / FA09
Boligtype(r)	Blandede boligtyper
Forventet husleje	1.000 kr./m <sup>2</sup> /år
Realiseringstid / projekteringsfase	ca. 3 mdr.

