

12-1-2015



**URBANIA CPH**  
bo tæt - bo sammen - bo i byen



Urbania på Beauvaisgrunden  
et partnerskab om et bæredygtigt bykvarter

## 1. Indledning

Når man bor i byen, kan man nøjes med færre ressourcer.”

Overborgmester Frank Jensen,  
Billeder af fremtidens Danmark,  
2050

SAB/KAB og Urbania ønsker, i partnerskab med Københavns Kommune, at realisere et unikt socialt- og miljømæssigt bæredygtigt, arkitektonisk fyrtårnsprojekt på Beauvais-grunden, der kan bevise, at det er muligt at leve bæredygtigt i byen.

Projektet bør udvikles i et partnerskab, fordi projektet fordrer en særlig proces, hvor alle byder ind med deres kompetencer på området: Urbania med visioner for og viden om bæredygtighed på urban farming og socialt fællesskab SAB/KAB med ideer og viden om muligheder indenfor det almene boligområdes rammer og miljømæssigt byggeri og kommunen med sin vision om en social bæredygtig, grøn by/boligområde og sit ansvar for at skabe de rammebetingelser, der kan realisere dette.

Partnerskabet er også nødvendigt for at skabe de sammenhænge som kan sikre den sociale bæredygtighed mellem forskellige boligtyper, og bofællesskaber som er kernen i projektet.

Projektet skal leve op til kommunens mål for *Boliger og byliv* og *grøn vækst* ved:

- At opføre knapt 400 nye boliger til familier, unge og udsatte borgere
- At skabe et blandet og mangfoldigt boligområde
- At skabe et trygt bykvarter med gode mødesteder og udearealer
- At udvikle et varieret byrum, der indbyder til ophold, aktivitet og oplevelser
- At eksperimentere med en ny måde at etablere støvjærn
- At sænke CO<sub>2</sub> udledningen og energiforbruget i boligområdet

### Social bæredygtighed

Et bærende element er, at boligområdet skal være socialt bæredygtigt i en dimension, som ikke tidligere er realiseret.

Beauvais-grunden skal rumme alternative boligformer i form af et bybofællesskab (Urbania), ungdomsboliger, og rækkehuse til familier. Bybofællesskabet Urbania skal dels være et fællesskab i sig selv og kunne rumme socialt anviste borgere fra kommunen. Urbania vil samtidig være en drivende kraft i at binde området sammen i kraft af sine faciliteter, der åbner sig for området. Kommunen har et stort behov for ungdomsboliger. Unge mennesker vil erfaringsmæssigt gerne bo bynært og vil kunne bidrage positivt til det liv, der

### Hvem er Urbania og SAB?

Urbania er en forening som vil bygge et bæredygtigt bofællesskab i den tætte by.

SAB er en stor almen organisation der arbejder for udvikling af det almene boligbyggeri.

tænkes at komme til at udfolde sig i området. Rækkehusene er essentielle for balancen i den samlede beboersammensætning. Det kan desuden overvejes om et antal af de påtænkte ungdomsboliger skulle indrettes til et bofællesskab for lettere fysisk og psykisk handicappede, som kunne have gavn af at indgå i et fællesskab med andre unge.

Et vigtigt element i Urbanias vision er ideen om at samarbejde med socialøkonomiske virksomheder. En del af driften af boligområdet og fællesfaciliteterne (café/spisehus, etc.) tænkes derfor drevet af socialøkonomiske virksomheder, som kan udfylde de nederste etager i Urbania og ungdomsbolig byggeriet og bidrage til det sociale liv og mangfoldigheden på Beauvais-grunden, såvel som i nærområdet.

### **Miljømæssig bæredygtighed**

Et andet bærende element i visionen for området er, at den miljømæssige bæredygtighed skal være i højsædet i alle aspekter: I byggeri, daglig drift, adfærd og forbrug.

### **Et arkitektonisk fyrtårn**

Projektet skal være en grøn arkitektonisk perle som øjet fanger, når man bevæger sig ind og ud af Lyngbyvejen – den nordgående port til indre by!

Et vertikalt grønt væksthus/orangeri udformes som støjskærm på facaden mod Lyngbyvej.

Projektet vil egne sig til en international konkurrence med særlig vægt på processer og bæredygtighed.

Bebyggelsen skal opføres som tæt bebyggelse, men ikke tættere end at der fortsat er plads til både byhaver og vild og kuperet natur på grunden, som åbner sig for anvendelse af kvarterets øvrige beboere.

Vi har udarbejdet en ideskitse for anvendelse af grunden – hvor vi tager udgangspunkt i de krav der er hertil i lokalplanen. Men vi vil gerne drøfte muligheden for at reducere kravet til P-pladser/veksle pladserne til cykelparkering.



Illustrationer: Affaldssortering fra Internettet samt Billeder af fremtidens Danmark

## 2. URBANIA – visionen om et grønt, socialt bæredygtigt by-bofællesskab

Urbania er en forening med en vision om at bygge og bo bæredygtigt i byen. Medlemmerne ønsker at etablere et mangfoldigt by-bofællesskab af høj arkitektonisk kvalitet med plads og rum til samhørighed og respekt for individuel livsudfoldelse. Bæredygtigheden skal være på højde med de mest miljø- og resourceansvarlige boformer. Den sociale bæredygtighed er mindst lige så vigtig som den "fysiske" bæredygtighed

Bofællesskabet tænkes bygget op omkring ca. 100 lejemål indenfor den almene boliglovgivnings rammer. Boligafdelingen skal bidrage positivt til lokalområdet socialt og arkitektonisk. Visionen kan realiseres i et samarbejde med SAB, der er en stor boligorganisation med en målsætning om at etablere kvalitativt bæredygtigt byggeri med højest opnåelige energistandard.

*Den sociale bæredygtighed* i Urbania er central. Bofællesskabet skal derfor være for unge, ældre, enlige, familier, ressourcestærke og -svage. For mennesker med forskellig livsstil, men i gensidig respekt. Der skal skabes rammer for udvikling af et fællesskab, der baserer sig på planlagte aktiviteter og på det tilfældige møde.

Urbania kommer derfor til at udfordre den traditionelle boform. Ud over boligerne ønskes fællesrum og faciliteter som værksteder, aktivitets- og motionsrum samt et spisehus/fælleskøkken. For at opnå dette bliver størrelsen af de private boliger mindre end i mange nybyggerier. Fællesarealerne skal etableres sådan, at de uden større økonomiske udgifter senere vil kunne omdannes til selvstændige lejemål, eller sammenlægges med øvrige lejemål. De skal kunne skifte anvendelse over tid.

Den proces, det er at skabe denne bomulighed, bliver lige så nytænkende og inkluderende som selve boligformen vil være. Processen skal være demokra-

### Faktaboks

Urbania er en forening bygget op af visionen og drømmen om et moderne og urbant boligfællesskab, hvor mennesker beriges af hinanden ved at 'bo tæt, bo sammen, bo i byen'. Et fællesskab hvor respekten for klima og miljø leves i vid udstrækning både i byggeri, adfærd og forbrug.

Urbania blev til i 2009, havde stiftende generalforsamling i 2010 og består aktuelt af ca. 210 medlemmer (alle voksne over 15 år er individuelle medlemmer uanset civilstand). Urbania har en bestyrelse på 9 medlemmer og 5 fast etablerede udviklingsgrupper med 5-10 medlemmer i hver (grund- og arkitekturgruppen, klima- og miljøgruppen, fællesskabsgruppen, kommunikationsgruppen og studiebesøgsgruppen). Der afholdes medlemsmøder med jævne mellemrum. Urbania har Kuben Management og Advokat Knud Foldschack/Line Barfod som rådgivere. Urbania og KAB indledte samarbejde primo 2014.

tisk og brugerdreven med deltagelse af de kommende beboere fra idé, over første spadestik, til indflytning og brug af boligen.

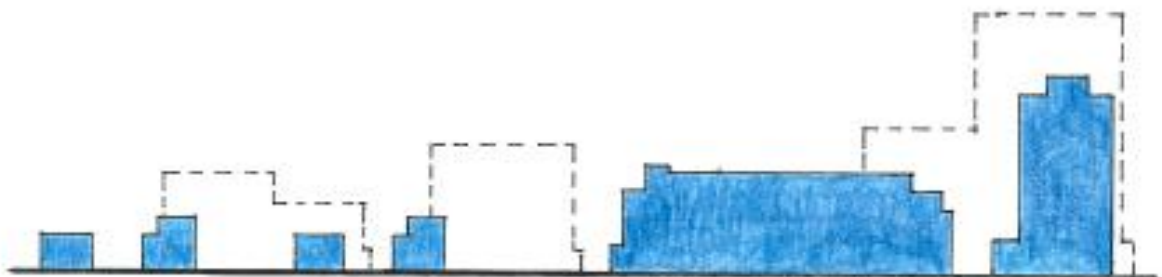
Den miljømæssige bæredygtighed skal være på højde med de mest miljø- og ressourceansvarlige boformer, som rammebeløbet for alment boligbyggeri tillader. Om muligt skal byggeriet DGNB-certificeres. Valg af bygningsmaterialer, vedligeholdelse, håndtering af vand og affald, energi, transport, etablering af by-haver og el-delebiler skal understøtte den bæredygtige boligafdeling. De grønne arealer i bebyggelsen har også vigtige funktioner i forhold til bæredygtighed og fællesskab.

Visionen om Urbanias daglige liv og socialt fællesskab giver sig konkret udtryk i arkitekturen, hvor de enkelte boliger f.eks. 8-20 husstande kan organiseres i mindre klynger, såkaldte bo-grupper. Klyngen vil fungere som det umiddelbart nære fællesskab med fælles opholdsrum og en anderledes adgangsvej til de individuelle boliger. Trappeopgange erstattes af fælles adgangs-/opholdsrum. Indretningen inviterer hermed til møder og fællesskab med naboer. By-bofællesskabet vil være omfattet af kommunal anvisning og dette skal fællesskabet acceptere og håndtere.

Urbanias fælles spisning er en af grundpillerne i by-boligfællesskabet og giver mulighed for effektivt og bæredygtigt ressourceforbrug og minimalt madspild, ligesom det skaber et alternativ til individuelle måltider. Fælles faciliteter rummer vigtige funktioner, som er centrale i et forpligtende fællesskab som Urbania. Mulighederne for hobbyprægede aktiviteter og aktiviteter, der har mere karakter af drift, vil blive udfordret. Der skal planlægges yderligere fællesskabs-skabende og bæredygtighedsrationaler. I bo-grupperne kan der udover fælles vaskerier, være open source på værktøj, køkkengrej, printere og andre forbrugsgoder, man ikke bruger så ofte. En bytte/lånecentral og fælles 'bibliotek' er også muligheder, hvor Urbanias naboer også inviteres ind i fællesskabet

Urbania skal være en del af byen og vil med sin arkitektur åbne sig mod byen og naboerne og inddrage nærmiljøet.

### 3. Lokalplan skitse



*Den stiplede linje angiver bebyggelse, som anvist i lokalplan.*

Ud mod Lyngbyvej placeres en bygning på ca. 9.000m<sup>2</sup>, hvor vi foreslår at indrette ungdomsboliger og hvor bygningens nederste etage kan huse socialøkonomiske virksomheder og/eller et bofællesskab. Bygningens base indrettes til parkeringspladser. Bygningens facade mod Lyngbyvej består primært af et vertikalt væksthuse, som udover sin funktion som væksthuse også kan være med til at dæmpe støjen mod Lyngbyvej. På grundens midte placeres et byggeri på ca. 9.000m<sup>2</sup>, hvoraf de 8.000m<sup>2</sup> huser Urbanias beboere. De resterende 1.000m<sup>2</sup> tænkes udnyttet af socialøkonomiske virksomheder.

Længst mod sydvest placeres en rækkehusbebyggelse på 3.000m<sup>2</sup>, bestående af ca. 30 boliger. Boligerne tænkes at være i varierende størrelser og dermed være egnede til familieboliger.

Mod Lyngbyvej vil det store bygningsvolumen med ungdomsboligerne sammen med Kollektivhuset på den anden side sammen kunne medvirke til at danne port ind til byen. Vi forventer, at det vertikale væksthuse, som primært vil skabe bygningens facade mod Lyngbyvej vil blive et meget imponerende syn og bebyggelsens vartegn.

Mod Rovsingsgade vil Urbanias bygning mod gaden være med til at skabe gadedannelse, dog vil gadedannelsen mod Rovsingsgade opløses ved rækkehusbebyggelsen, for at møde den delvis opløste plads- og gadedannelse ved autoforhandleren ved lokalplanområdets sydvestende.

Generelt er det tanken, at udforme bebyggelsen på en sådan måde, at man størrelsesmæssigt forholder sig til den omkringliggende bebyggelse, men at man i materialer og udformning arbejder i et nutidigt formsprog.

Lokalplanforslaget indeholder de angivne byggefelter fra A-E, hvori det kommende byggeri skal placeres. Vores forslag til byggeri placeres overvejende indenfor disse byggefelter, men især mod sydvest overskrides byggefelt A og B, fordi vi foreslår lav tæt rækkehusbebyggelse. De i lokalplanforslaget angivne højdegrænser overholdes.

Som i lokalplanforslaget er landskabet et vigtigt og bærende element i vores forslag. Området vil fortsat have en grøn og indbydende karakter, med en varieret udformning af naturelementerne på grunden. Størstedelen af området vil blive indrettet, så der stadig er offentlig adgang til området.

Som i lokalplanforslaget er det tanken, at der udformes et bølgende og bakket landskab, som vil give mange muligheder for ophold og brug. Det laveste punkt i området vil lejlighedsvis kunne benyttes til opsamling af regnvand, som er en del af områdets LAR-løsning.

Al indkørsel til området foregår ad vejen i grundens nordlige ende, op mod banelegemet. Fra denne vej vil der være stikveje ned til rækkehusene. Kørsel til ungdomsboligerne foregår også ad denne vej. Hermed vil området med ungdomsboliger og Urbania fremstå som bilfrit.

Der tænkes anlagt et offentligt tilgængeligt stisystem i området, som vil muliggøre tilgængelighed til området fra flere steder, både fra Rovsingsgade og fra Lyngbyvej i det nordlige hjørne af lokalområdet.

Den tidligere industri på grunden har efterladt en del grundforurening, primært koncentreret i 3 hotspots. Område 1 ligger i det område ud mod Lyngbyvej, hvor vi foreslår at etablere ungdomsboliger, og det vil kræve en hel eller delvis oprensning i dette område. I de to øvrige hotspots forventes det at etablere fast belægning eller alternativt foretage en oprensning af den øverste halve meter jord, hvis områdets udnyttes til følsom anvendelse.

Dele af lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra vej og jernbane. Den høje bygning ud mod Lyngbyvej og Urbanias bygningskrop ud mod Rovsingsgade vil blive udformet på en sådan måde, at de bagvedliggende friarealer ikke påvirkes af støj ud over den tilladte grænse. Ligesom boligerne skal opføres med støjdæmpende materialer.

Byggeriet vil ikke blive placeret i zonen, hvor det vil blive påvirket af vibrationer fra jernbanen. Desuden forventes udformningen af landskab og friarealer at kunne medvirke til at beskytte boliger og rekreative arealer mod trafikstøj og vibrationer.

Parkering for ungdomsboligerne og Urbanias beboere vil være mulig under bygningen mod Lyngbyvej.

Ved rækkehusbebyggelsen tænkes parkeringen placeret på terræn, enten ud for de enkelte boliger eller alternativt samlet i mindre grupperinger.

### Arealoversigt

	Hele lokalplanområdet	Ungdomsboligerne	Urbania	Rækkehusene
Grundareal	18.830m <sup>2</sup>			
Etageareal	ca. 21.000m <sup>2</sup>	ca. 9.000m <sup>2</sup>	ca. 9.000m <sup>2</sup>	ca. 3.000m <sup>2</sup>
Boliger	ca. 370	ca. 240 á 30m <sup>2</sup> *	ca. 100 á 80m <sup>2</sup> **	ca. 30 á 100m <sup>2</sup> **
Boligareal	18.200m <sup>2</sup>	7.200m <sup>2</sup>	8.000m <sup>2</sup>	3.000m <sup>2</sup>



Socialøkonomisk virksomhed	1.000 m <sup>2</sup>		1.000 m <sup>2</sup>	
Parkeringsetage		1.800 m <sup>2</sup>		
Parkeringspladser	88-93 stk.	28 stk.**	45-50 stk.	15 stk.
Parkeringspladser, krav		1 stk. pr. 300m <sup>2</sup>	1 stk. pr. 200m <sup>2</sup>	1 stk. pr. 200m <sup>2</sup>
Cykelparkering	620 stk.	320 stk.	225 stk.	75 stk.
Cykelparkering, krav		4 stk. pr. 100m <sup>2</sup>	2,5 stk. pr. 100m <sup>2</sup>	2,5 stk. pr. 100m <sup>2</sup>
Friareal	6.900m <sup>2</sup>	2.500m <sup>2</sup>	3.200m <sup>2</sup>	1.200m <sup>2</sup>
Friarealprocent, krav		mindst 30 pct.	mindst 40 pct.	mindst 40 pct.

\* samt eventuelt et bofællesskab

\*\* gennemsnitlig boligstørrelse

\*\*\* ekskl. parkering til bofællesskab

Som det anbefales i lokalplanforslaget, vil al opsamling af regnvand ske på grunden, formentlig i form af at vandet opsamles i et dybdepunkt på arealet, så opsamlingen af vandet indgår som en del af landskabsudformningen.

#### 4. Den sociale dimension og driften

Ungdomsboligerne mod øst ud mod Lyngbyvejen bliver den bebyggelse, som Urbania naturligst får den dybeste integration med. Fordi de unge vil deltage i det sociale liv, benytte udefaciliteterne og fællesfaciliteterne i Urbania. Fordi Urbania skal have brugsret/pasningspligt til en del af orangeriet og beboerne derfor naturligt vil færdes i Ungdomsboligerne. Ensomhed kan være en dimension i ungdomslivet. Gode rammer for det sociale møde er derfor vigtigt for de unge. Urbania vil forventeligt kunne favne disse unge og skabe et inkluderende fællesskab, hvor få falder igennem. I Urbania skal der være et varieret boligudbud, herunder små billige lejligheder – gerne startboliger – til unge og singler, som har behov for fællesskab. Dette forstærker relationen til ungdomsboligerne.

Ungdomsboliger er erfaringsmæssigt forholdsvist driftstunge pga. beboernes adfærd og relative korte bo-periode. Der skal derfor ansættes en professionel driftsledelse. Men renholdelses- og vedligeholdelsesopgaver vil kunne varetages af en socialøkonomisk virksomhed, eventuelt med lokal arbejdskraft fra et eventuelt bofællesskab i ungdomsboligafdelingen.

Mod vest vil de bymæssige rækkehuse udgøre Urbanias anden nære nabo-skabsrelation. Rækkehusene henvender sig til børnefamilier, hvor den sociale kontakt primært skabes gennem børnene. Det bliver dermed rammerne for børnenes sociale møde, der også udgør rammerne for de voksnes.

Traditionelt er det legepladsen der er familieboligens sociale centrum. Urbania og ungdomsboligerne kan supplere traditionelle legemuligheder med skolehaver eventuelt på taget, åbent grønt område, byhaver og værksteder. Erfaringerne med udsatte boligområder viser hvor vigtigt det er, at der i et sammenhængende boligområde er forskellige boligformer. Derfor er rækkehusbebyggelsen væsentlig for den sociale balance på Beauvais-grunden.

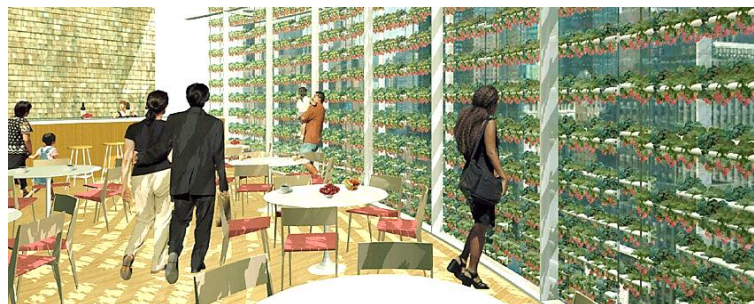


*Skolehave i New York*

Med mere end 200 unge, 100 rækkehusbeboere og Urbanias ca. 250 beboere vil der være en kritisk masse som grundlag for et socialt byliv. Urbania får via ovenstående tætte relationer til sine nærmeste naboer, en stærk platform til at åbne sig mod resten af bykvarteret. Urbania bliver dermed det kit, der sikrer boligområdet social bæredygtighed.

#### *Formidling af bymæssig bæredygtighed*

På ungdomsboligernes tag kan der etableres en helt unik café, der kan åbnes for alle, lokale såvel som udefra kommende. Caféen kan drives af en socialøkonomisk virksomhed i samarbejde med Urbania og ungdomsboligerne.



*Illustration fra [www.cityfarmer.info](http://www.cityfarmer.info)*

En glaselevator kunne føre op til tagterrassen forbi orangeriet til et stort væksthuse på taget, der kan rumme både dyrkning af grøntsager samt information og undervisningsfaciliteter/skolehaver. Rammebeløbet for opførelse af almene boliger sætter naturligvis grænserne for, hvilke visioner der kan realiseres. Hvis man opfører de tre almene afdelinger på én gang er der formentlig størst mulighed for at realisere flere af de her nævnte visioner. Muligheder for medfinansiering af private fonde til nogle af de innovative ideer skal undersøges.

## **5. Urbania og socialøkonomiske virksomheder**

Det er vurderingen, at der på Beauvais grunden vil kunne skabes grobund for små servicevirksomheder, der kan indrettes som socialøkonomiske virksomheder i bunden af Urbania og eventuelt ungdomsboligerne.

Socialøkonomiske virksomheder giver iværksættere og andre på kanten af arbejdsmarkedet mulighed for at starte virksomhed. Muligheden for erhvervsmæssig overlevelse ligger i, at kunderne er i nabolaget og huslejen er lav. Det kan være den ordblinde, der ønsker at starte en vinduespoleringsvirksomhed. Den udsatte unge, der vil starte en genbrugsbutik, café eller cykelværksted. En anden mulighed er at placere et bofællesskab for fysisk eller psykisk handicappede i området. Nogle af beboerne herfra kan indgå som arbejdskraft i den socialøkonomiske virksomhed. Vi kender det eksempelvis fra "Café Glad" og vi har også erfaringer med at socialforvaltningen stiller arbejdskraft til rådighed for pasning af udearealer. Det er essentielt for den sociale bæredygtighed, at der skabes muligheder for sådanne initiativer.

Regelsættet for etablering af socialøkonomisk virksomhed er ved at blive blødt op, men det er fortsat et krav at man etablerer et selskab, som skal stå for udlejning. Der er imidlertid indgået en politisk aftale, som betyder, at disse regler vil blive ændret for registrerede socialøkonomiske virksomheder.

KAB forsøge at finde partnere, som vil bygge micro-butikker til socialøkonomisk virksomhed i stueetagen af Urbania. Alternativt vil SAB/KAB i samarbejde med Urbania ansøge Realdania om økonomisk støtte til at etablere socialøkonomisk virksomhed i en almen boligafdeling – Urbania.

Et af Urbanias bærende fællesskaber er fællesspisning. Konkret kunne konceptet være, at køkkenet drives af en socialøkonomisk virksomhed i samarbejde med Urbanias beboere. Spisehuset kunne drives sammen med caféen. Der vil kunne etableres spisehus i stueetagen af Urbanias ejendom og åben café på taget af ungdomsboligerne. Spisehuset vil også kunne benyttes af de unge i ungdomsboligerne og det eventuelle bofællesskab der.

Erhvervslejemålene til de socialøkonomiske microvirksomheder i Urbanias stueetage/ungdomsboligerne skal bygges, så der bliver mulighed for at ændre funktion og indhold over tid.



*Cykelreparationsværksted som socialt samlende element i Amsterdam*

## 6. Urban farming

Det er en væsentlig udfordring ved Beauvais grunden at få afskærmet boligerne og de åbne arealer mod trafikstøjen, især fra Lyngbyvejen. Dette kan ske ved at etablere et vertikalt væksthuse/orangeri der kan indgå som del af et støjværn på facaden mod Lyngbyvejen. Der kan være tale om et glasvæksthuse med etager af kummer med planter dyrket i kompost med tilhørende drypvandingsanlæg. Valg af planter skal tilpasses lysforhold mm. og kan bestå både af prydblister og af nytteplanter, som skaber indemiljø i trappeopgangen.

Der kan også etableres et dyrkningsområde på ca. ½ meter adgang og plejezone. Det giver et samlet dyrkningsareal på over 500 m<sup>2</sup>, hvis der opføres en ejendom med 8 boligetager. For hver eventuel yderligere boligetage øges arealet med ca. 65 m<sup>2</sup>. Et klimabeskyttet dyrkningsområde i den skala giver mulig-

hed for virkelig avanceret urban farming. Der kan indhentes faktisk viden om udgifter til etablering og drift i udlandet.



*Pasona. Verdens højeste lodrette have(46 etager) i Rajagiriya, Sri Lanka.*

Det kræver viden, dedikation og kontinuitet at passe dette. Det kan ikke forventes, at ungdomsboligernes beboere vil kunne levere dette kontinuerligt. Urbanias beboere forudsættes derfor at have det primære ansvar for orangeriet – bistået af fagprofessionelle. Fælles brugsret til orangeriet kan etableres via en deklARATION.



*Illustration fra [www.cityfarmer.info](http://www.cityfarmer.info)*

## **7. Fælles områder og byhaver for alle**

Bebyggelsesforslaget med Urbania, ungdomsboliger og rækkehuse vil give mulighed for at bevare en oase med den vilde natur, som i dag vokser på grunden. Dette er et stærkt ønske hos naboerne til Beauvais-grunden.

Hvor det er muligt, kan der anlægges by-haver i et samarbejde med ungdomsboligerne. By-haver er smukke og rekreative, de producerer ilt og er en ideel ramme for fælles aktivitet. Urbanias by-haver og ungdomsboligernes taghaver og orangeri kan bidrage til fælleskøkkenets/spisehusets produktion på en social, mental og klimamæssig bæredygtig måde.

En havegruppe vil kunne organisere have dyrkning og pasning af bl.a. komposteringsanlæg, by-bier og drypvanding baseret på regnvandsopsamling (LAR). Beauvais-grunden vil på denne måde kunne danne en overgang mellem haveforeningerne på nordsiden af banelegemet og byen.



Billedet t.v. er et "mixed-use" projekt fra Hangzhou i Kina (15.700 m<sup>2</sup> boliger og 17.000 m<sup>2</sup> butikker og liberalt erhverv) og illustrerer et vellykket eksempel på et inviterende boligkompleks, med integrerede butikker og adgang til de grønne tage. Arkitekt: BAU Brearley Architects + Urbanists.

Beauvais-grunden rummer plads til andre rekreative aktiviteter for områdets beboere, re- eller genetablering af skateboardbane (som pt. findes på grunden), regnvandsbassiner/LAR (anlagt som minisøer eller spejlbassiner), der kan anvendes til skøjtebane i vinterhalvåret samt befæstede arealer til leg og boldspil.

Byen omkring Urbania inviteres således indenfor til aktiv brug af udearealerne.

Der er lokaliseret tre områder med forurennet jord på Beauvais grunden. Behovet for afgravning/oprensning afhænger af den konkrete placering af bygninger, parkeringsanlæg og anvendelse af de grønne områder. Kommunen får en central rolle i forhold til forurenings- bekæmpelsen/afhjælpningen. Det er økonomien der sætter grænserne for, hvad det er muligt at gøre. Vi vil gerne gøre forureningsbekæmpelsen til et af partnerskabets fokusområder, for at udforske

alternativerne til de traditionelle metoder til forureningsbekæmpelse, som primært består i at opgrave og bortkøre den forurenede jord.

## 8. Parkering og cykler

Den miljømæssige bæredygtighed handler bl.a. om at begrænse privatbilismen og gøre det nemmere og sjovere at tage cyklen. I henhold til de eksisterende regler skal der opføres en parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> familiebolig og en plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal ungdomsboliger. Det konkrete krav til ungdomsboliger kan reduceres yderligere på baggrund af en konkret vurdering. I vurderingen indgår lokalisering i forhold til stationer og god kollektiv trafik samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, boligantal og disponering af fælles faciliteter.

SAB og Urbania vil gerne udfordre dette. Projektet vil tænke i tætte og kloge m<sup>2</sup>. Én parkeringsplads med tilkørselsveje optager minimum 25 m<sup>2</sup>. Det er spild af plads i byen. Hvis kommunen vil gå ind på at der dispenseres for parkeringskravet til Urbania kan der blive mere plads og flere anlægskroner til alternativ cykelparkering eller friarealer. Vi tror det er realistisk, fordi der er tæt adgang til kollektiv trafik, og fordi cykelafstanden til den indre by, vandnære og rekreative områder er begrænset. Hertil kommer, at målgruppen for Urbania ikke er privatbilisten. I Tyskland har man gode erfaringer med bofællesskaber med delebiler.



*Verdens største indendørs cykelparkering i Holland*

Urbania vil etablere en delebilsordning med bæredygtige el-biler og parkeringsarealet bør prioriteres til delebilerne.

Urbania vil fremme cyklisme som primær transportform for de, som arbejder i byen og derfor skal cyklisterne forkæles. Der skal være overdækket cykelparkering – også til ladcykler – og med let adgang til/fra boligerne, gerne på plin-ter ud for de enkelte lejemål eller på hævet cykelsti, så terrænet friholdes til de nævnte rekreative formål.



*Vertikalcykelparkering med direkte adgang til boligen, kilde; Billeder af fremtidens Danmark, Dansk Arkitekturcenter 2050.*

### **Link**

[www.urbaniacph.dk/](http://www.urbaniacph.dk/)

Her findes bl.a. vedtægter, vision og værdier, samt generalforsamlingsrefera-ter.

[www.SAB.dk](http://www.SAB.dk)

Her præsenterer SAB sin vision for alment boligbyggeri.