



BOFÆLLESSKABET DEN 3. REVLE

11.01.2013



Domea
Alt bygger

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA



INDHOLDSFORTEGNELSE

Bofællesskabet Den 3. Revle i Lundtoftegade	3
Visioner: Foråret 2015	3-4
Længst mulig i eget liv	5-6
Et rummeligt bofællesskab i hjertet af Nørrebro	7
Bofællesskabet som forsamlingshus	8
28 Lejligheder	9-11
Et bæredygtigt og energimæssigt fremsynet byggeri	12
Bofællesskabet i tegninger	13-17
Snit 1: 200	
Facader 1: 200	
Statistik	
Bilag 1	
Bilag 2	
	18-19



Bofællesskabet Den 3. Revle i Lundtoftegade

Bæredygtigt byggeri – planlagt ud fra fællesskabets funktioner

Vi ønsker at skabe et fællesskab, som kan blive et eksemplarisk eksempel på et bæredygtigt hus, som vi og kommunen med stolthed kan vise frem for byens gæster. I forhold til bæredygtighed vil vi indtænke 3 forhold:

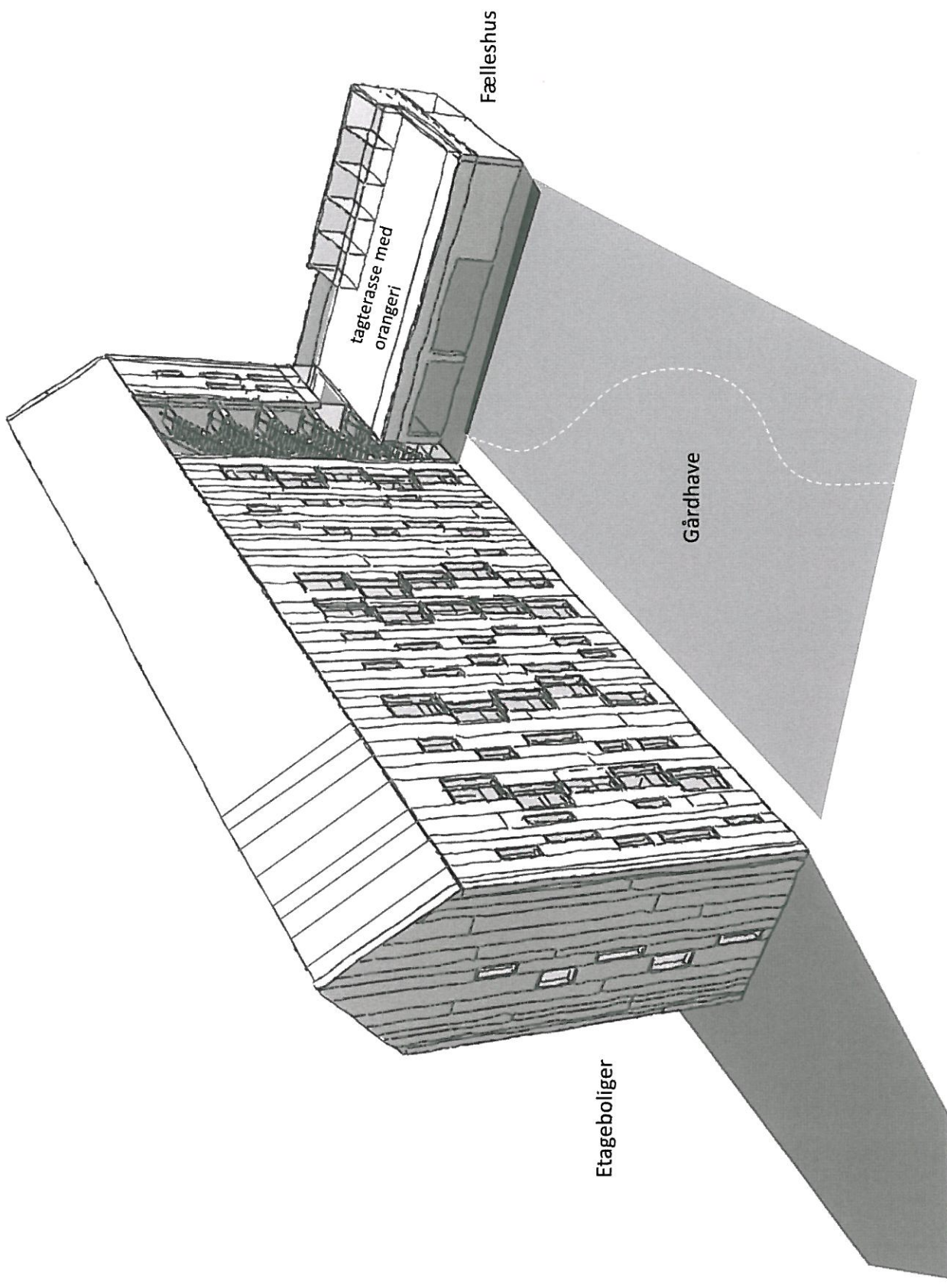
- 1 Energi. 2. Kredsløb. 3. Levevis/kultur.
- Det vil blive et + energihus med den nyeste teknologi inden for energi, varme og vand – beboet med mennesker, der ønsker, at hverdagen skal leves så bæredygtigt som muligt.
- Det vil blive det første seniorbofællesskab i et bymiljø i Danmark, der er planlagt ud fra fællesskabets funktioner.
- Bofællesskabets fælleshus vil ikke kun blive en ramme om beboernes fællesskab, men vil også høj grad åbne sig for kvarterets beboere med utallige aktiviteter i en forsamlingshusfunktion

Visioner: Foråret 2015

Det er torsdag eftermiddag, og solen skinner ned på cafebordene uden for fælleshuset. En mødregruppe er ved at pakke alle deres sager sammen, og deres sundhedsplejerske står og taler med en enkelt mor om søvn og soverutiner. Lisbeth får lyst til en kop kaffe i selskab og går ned fra sin lejlighed. Allerede ude på trappen/gangen mærker hun husets puls nede fra fælleshuset.

I det åbne storkøkken er Kirsten og Harry og to ældre naboer fra kvarteret i gang med at gøre klar til aftensmaden. De fire er i gang med at skrælle en kæmpe gryde kartofler, mens de diskuterer, hvordan de skal bruge de nye og uvante grønsager fra Københavns fødevarerforsyning, som de havde været med til at pakke ved den ugentlige pakkedag dagen før.

Af og til kommer en beboer hjem fra dagens gøremål, og der veksles hilser og småludres, før turen går videre op til lejligheden. På tagterrassen over fælleshuset pusler Jette med planterne i orangeriet, mens Torben og Lotte nyder livet i solstolene.



Perspektiv- Bofællesskabet den 3. Revle



Domea
et byrum

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA



Længst mulig i eget liv

Seniorbogruppen Den 3. Revle er en gruppe aktive borgere (+55 år) med tilknytning til Nørrebro, hvor vi har vores store netværk. Vi er engagerede og optaget af samfundsspørgsmål, og vi har altid været aktive medspillere og initiativtagere. Selv om vi ældes, har vi ingen planer om at være os selv nok. Vi vil fortsætte med at være en aktiv del af Nørrebro, det samfund, vi kender og er en del af.

Gruppen har i 2 år arbejdet energisk på at skabe et seniorbofællesskab på Nørrebro. Vi har arbejdet med mange forskellige muligheder, men vi må erkende, at Nørrebro er så godt som udbygget, og at ombygning af ældre bygninger er mindst lige så dyr som nybyggeri, f.eks. i relation til en nutidig standard mht. energi m.v. Vi samarbejder med boligselskabet Domea, der har mange erfaringer med at bygge seniorbofællesskaber rundt i landet, og med arkitektfirmaet Mangor og Nagel a/s.

På hjørnet af Lundtoftegade/Tikøbgade er en byggegrund til salg igennem Finansiel Stabilitet, som meget gerne vil have den afhændet i løbet af de nærmeste måneder. Grunden er ideel:

- Det er nærmest den eneste tilbageværende byggegrund på Nørrebro med den rette størrelse
- Alle lejligheder kommer til at ligge mod syd, og da de nyrenoverede bygninger syd for grunden er højest i 2 etager, vil vi få glæde af både masser af lys og passiv solvarme.
- Grunden ligger i den firkant på Nørrebro, hvor der ikke er noget beboerhus. Vi vil være med til at gøre en forskel og til at tage de udfordringer op, som Lundtofte-kvarteret kan byde på. Vi ser os selv som en stor ressource i vores lokalsamfund.

Borgerrepræsentationens boligforlig i september 2012 vakte store forhåbninger om, at vi nu ville få mulighed for at realisere vore tanker, pga. af man ville undersøge mulighederne for at afsætte en særlig pulje støttede boliger til seniorbofællesskaber. Ved et møde i Center For Byggeri blev vi klar over, at denne undersøgelse først vil være færdig til at kunne indgå i budgettet i efteråret 2013. Inden for de udbud, der er planlagt for 2013, ser det umiddelbart ikke ud til, at vi kan få vore ønsker om 28 boliger opfyldt.

Vi bliver jo ikke yngre, og hvis vi skal vente til efter det næste budget og hele den procedure, der er med tildeling af grundkapital, så vil vi først kunne få et tilsagn om boliger i anden halvdel af 2014, hvorefter vi tidligst vil kunne flytte ind omkring juletid i år 2016. 4 år er lang tid i vores alder.

Vi håber inderligt, at det vil være muligt at give os tilsagn om grundkapital til 28 boliger, så de kan opføres som almene boliger, hvor også ældre med en lille økonomi har mulighed for at være med... Forudsætningen for at Domea kan købe grunden er, at vi kan få et sådant tilsagn. Hvis vi ikke kan slå til inden for den nærmeste tid, vil grunden blive solgt til anden side.

Vi oplever, at der er rigtig mange på Nørrebro, der spændt følger med i vores projekt, og som afventer den dag, hvor der er et projekt, de kan tilslutte sig. Når vi har et projekt, vil vi afholde et offentligt møde, hvor folk vil kunne tilmelde sig den forberedende studiekreds. Der er i København pt. 5 seniorbofællesskaber, men behovet er betydeligt større. For mens tallet af ældre over 80 er faldende, er det stigende for de yngre pensionister. Se bilag 1.



Med venlig hilsen - nogle af de kommende beboere

Lisbeth Simonsen, 62 år. Deltidsefterlønner. Arbejder på Nørrebro Miljøpunkt med affaldssortering.

Karen Henriksen, 73 år. Pensioneret lærer. Optaget af freds- og solidaritetsarbejde og aktiv bruger af De Gamles By. Bestyrelsesmedlem i Andelsforeningen NANSA

Ali Khalid, 68 år. Tidligere skoleleder på Nørrebro. Bor indtil sommeren 2013 i Ramallah, hvor han i mange år har været ansvarlig for 3Fs faglige projekt i Palæstina.

Kirsten Kragh, 68 år, gift med Harry, tidligere børnehaveleder på Nørrebro, nu vikar i børnehaver.

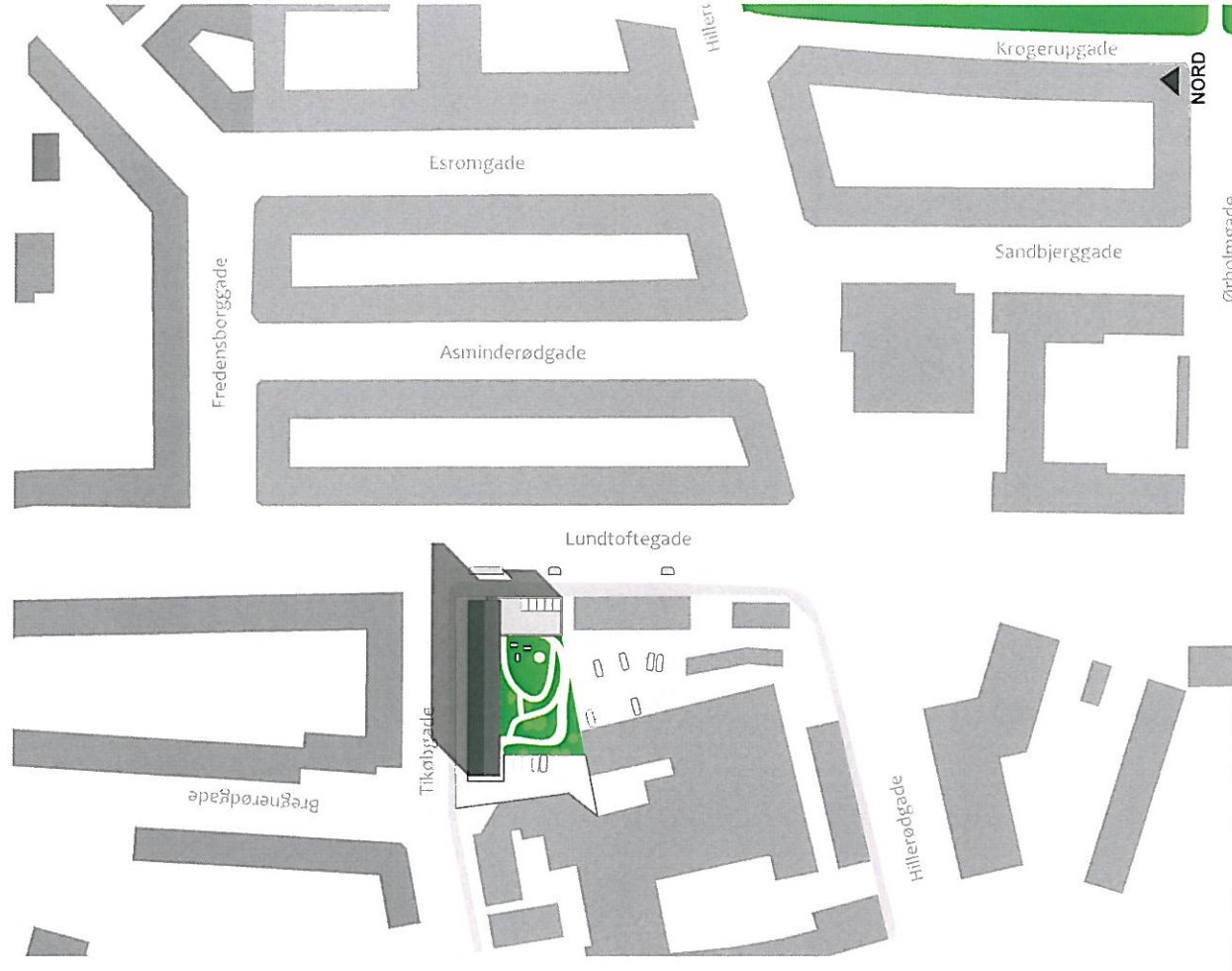
Axel Kristensen, 65 år, leverer fisk til institutioner, restauranter m.v.

Et rummeligt bofællesskab i hjertet af Nørrebro

Den arkitektoniske idé tager udgangspunkt i at fortolke den nærliggende topologi, og tilføje bofællesskabet en identitetgivende æstetik ved at lade sig inspirere af den unikke bygningskultur, der hersker i området. Bygningskroppen, med sit høje hus, mod tikøbgade og det lave fælleshus mod lundtoftegade, folder sig rundt om en intim sansegård. Det høje hus er let og luftig i karakter, i skarp kontrast til det robuste fælleshus. Højhuset, med sin nærmest kirkelig spids, fører øjnene op mod himmelen og efterlader en stærk spirituel følelse. Det robuste fælleshus, hviler tungt på grunden mod hovedgaden. Fælleshuset er bofællesskabets ansigt ud ad til.

Ved mødet mellem højhuset og fælleshuset, skabes et fælles ankomstrum, med mulighed for ophold og møder beboerne imellem. Dette forstærker følelsen af at være en del af et større fællesskab, et socialt fællesskab der forbinder beboer til hinanden. Dette styrker også en følelse af tryghed, da der automatisk vil forekomme en indirekte "overvågning" af hvem der kommer ind og ud af hele huset.

Fysisk bliver funktionerne; Hjem og fælleshus, integreret på en måde, at man altid forgrener sig fra fælleshuset, ud til egne private sfærer. Hvordan den sociale vinkel præger byggeriet, ses i ankomstrådet; foyeren, hvor en fuldhøjde, helt op til kip, tillader et kig ned til fælleshuset og de øvrige boligetager. Foyeren, pga de åbne facader, attraherer et væld af lys, der gør rummet noget særligt. Der er en flydende overgang fra foyer til fælleshuset. Fra det aktive fælleshus er der kig ud mod sansegården, der byder på rekreativ aktivitet for beboerne.



Situationsplan 1:1000

Fælleshuset som forsamlingshus

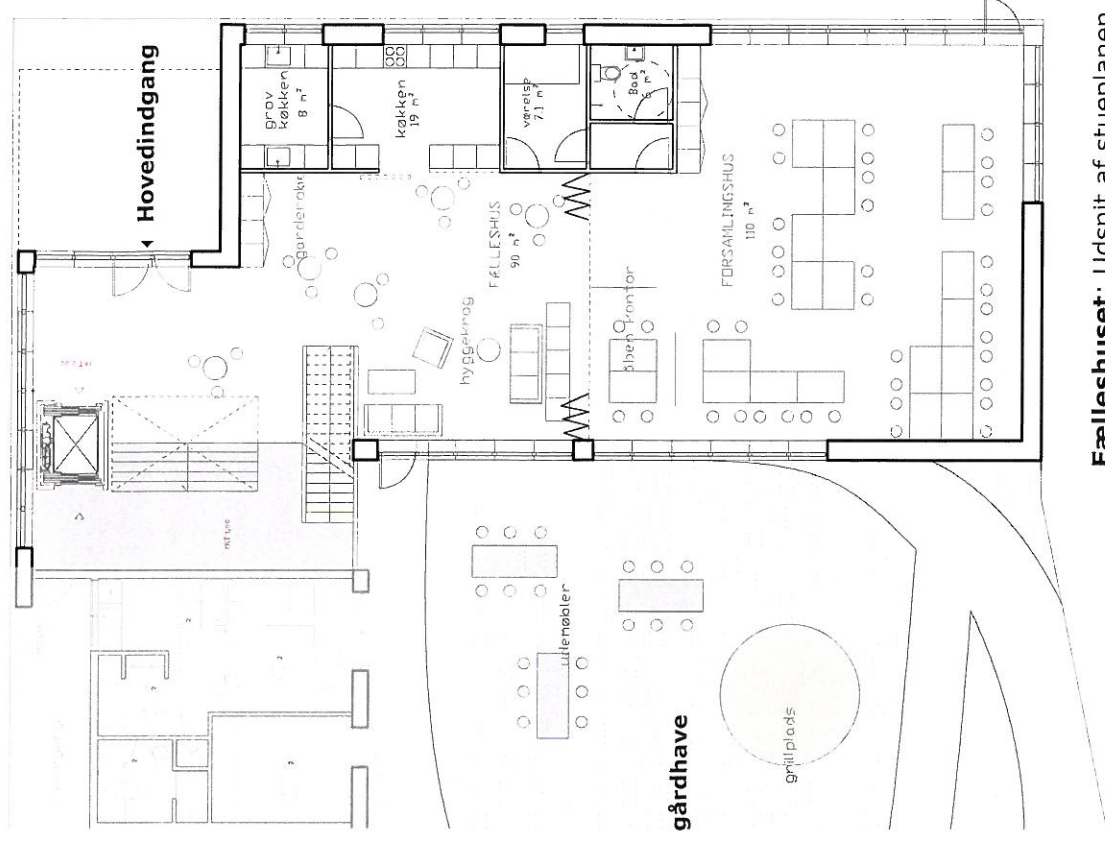
I fælleshuset mærkes husets puls. Her er der fællesspisning for beboerne alle hverdage, og alle deltager i en turnus med madlavning. I det daglige møde ved spisebordet blomstrer ideer til, hvad vi kan lave sammen. Her har vi bl.a. planer om at indbyde ensomme ældre naboer til at deltage.

Vi ønsker at byde vore naboer ind til vore eller egne aktiviteter i vores fællesrum. Huset ligger i den firkant på Nørrebro, der ikke har eget beboerhus, vi håber derfor, at vi kan være med til at opfylde en sådan funktion. I projektet er der afsat 200 m² til de fælles faciliteter.

I dagtimerne kan rummet bruges til gymnastik, lektiecafe, mødested mellem unge og ældre, til sortering af grønsager i en lokal afdeling af Københavns fødevarereselskab eller andre aktiviteter, som beboerne gerne vil tage op. Om aftenen kan rummet bruges til møder, kulturelle arrangementer m.v. I weekenden kan der holdes søndagscafe med underholdning, fødselsdage, fester m.m.

Fællesfaciliteterne omfatter:

- **Det store fællesrum** med tilknyttet handicapvenligt køkken, som kan bruges til at lave mad til mange mennesker. Fællesrummet indrettes med flytbare møbler og lydabsorberende rumdelere.
- **Gæsteværelse/syværksted**
- **Et lille mødelokale** med flere arbejdspladser, hvor man kan arbejde i selskab med andre i stedet for isoleret i egen lejlighed.
- **Fælles vaskemaskine.** Udendørs overdækket tørreplads.
- **Tagterrasse** med orangeri på taget af fælleshuset
- **Spiseplads** ud for køkken/fællesrum
- **Grill- bålplads**

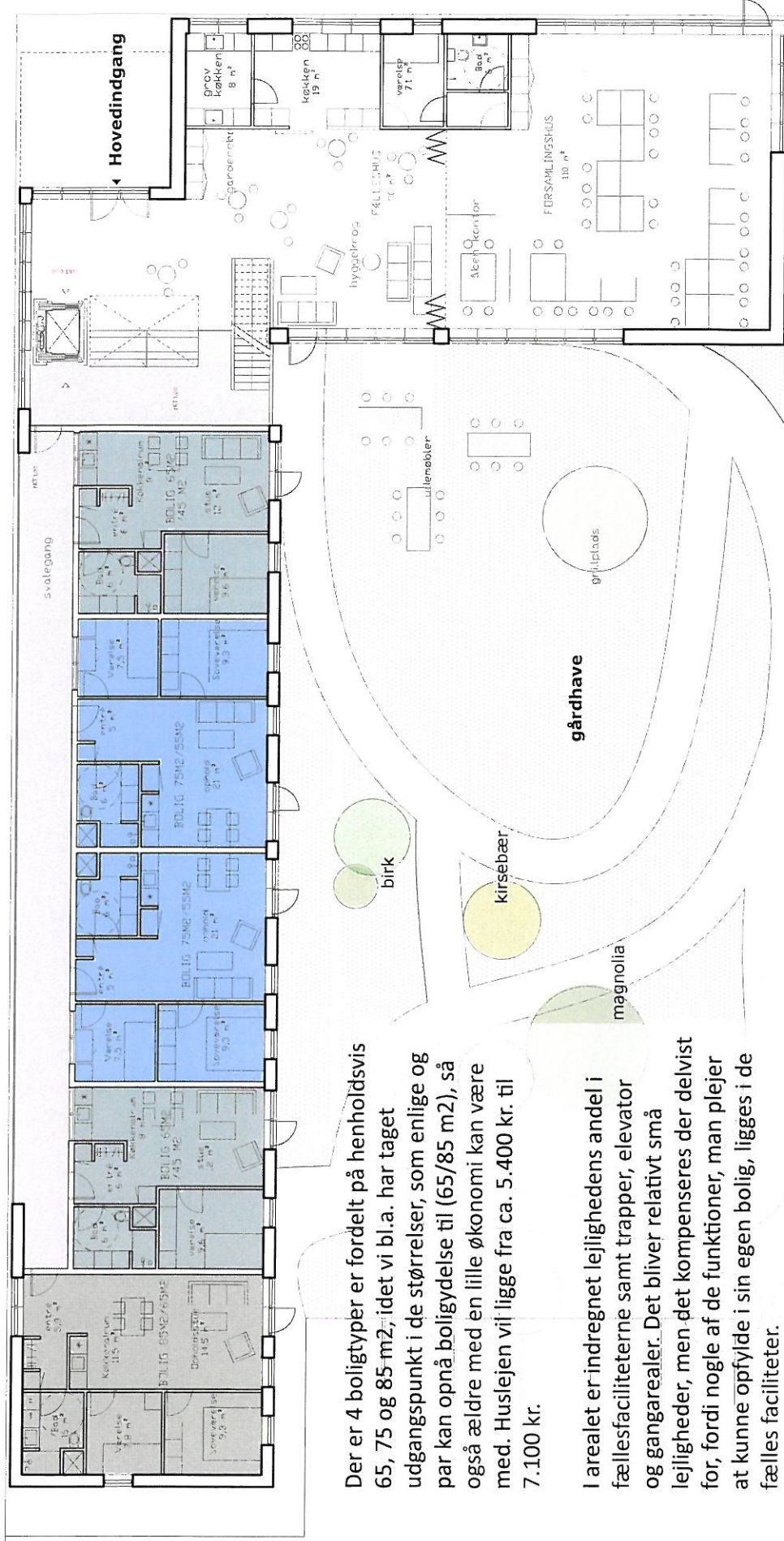


Fælleshuset; Udsnit af stueplanen



NORD

28 Lejligheder



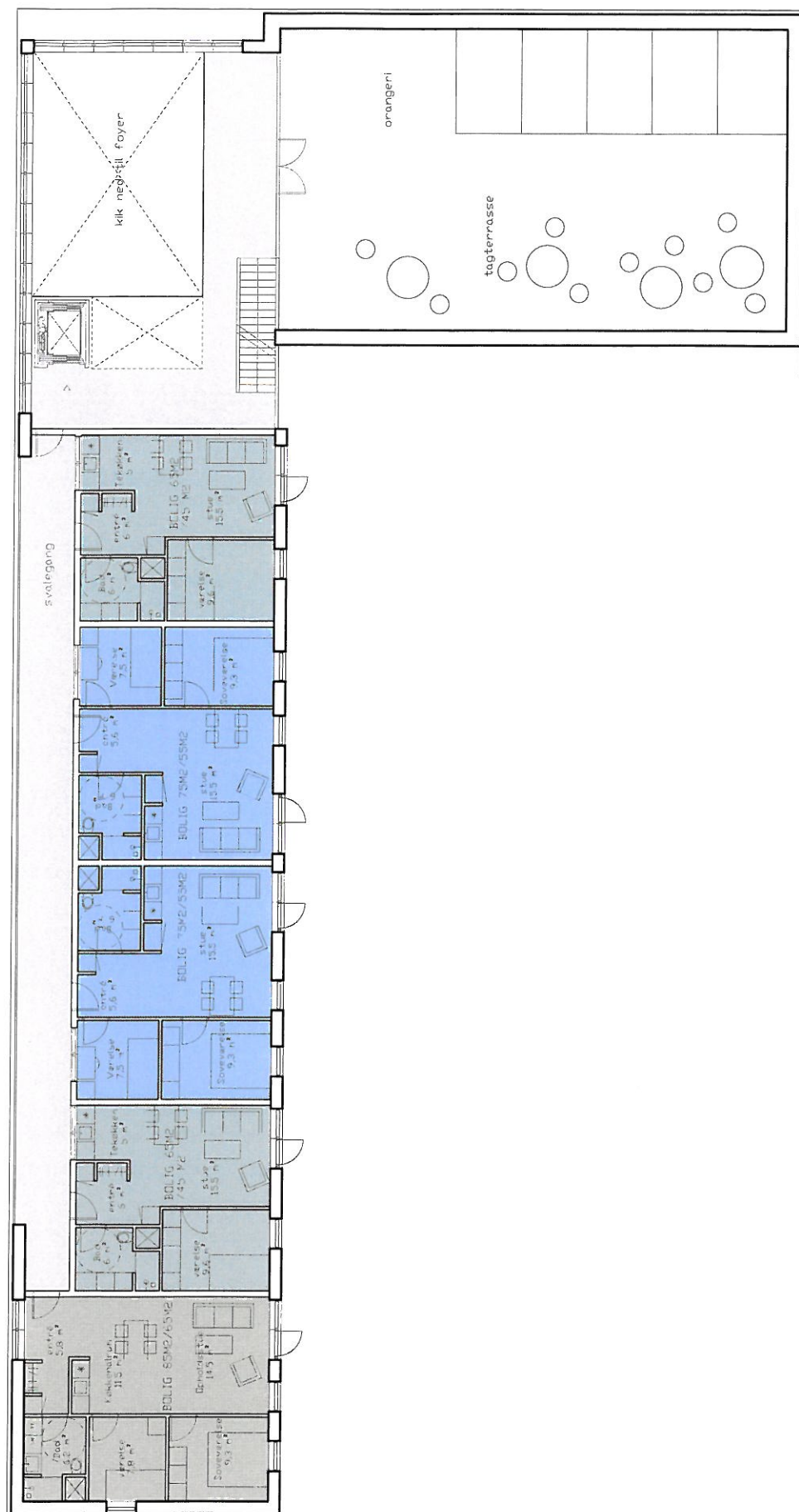
Der er 4 boligtyper er fordelt på henholdsvis 65, 75 og 85 m², idet vi bl.a. har taget udgangspunkt i de størrelser, som enlige og par kan opnå boligydelse til (65/85 m²), så også ældre med en lille økonomi kan være med. Huslejen vil ligge fra ca. 5.400 kr. til 7.100 kr.

I arealet er indregnet lejlighedens andel i fællesfaciliteterne samt trapper, elevator og gangarealer. Det bliver relativt små lejligheder, men det kompenseres der delvist for, fordi nogle af de funktioner, man plejer at kunne opfylde i sin egen bolig, ligges i de fælles faciliteter.

Stueplan 1:200 Bofællesskabet den-3. Revle

- boligtype A- 85m²
- boligtype B- 65m²
- boligtype C- 75m²
- fælleshus





- boligtype A- 85m²
- boligtype B- 65m²
- boligtype C- 75m²

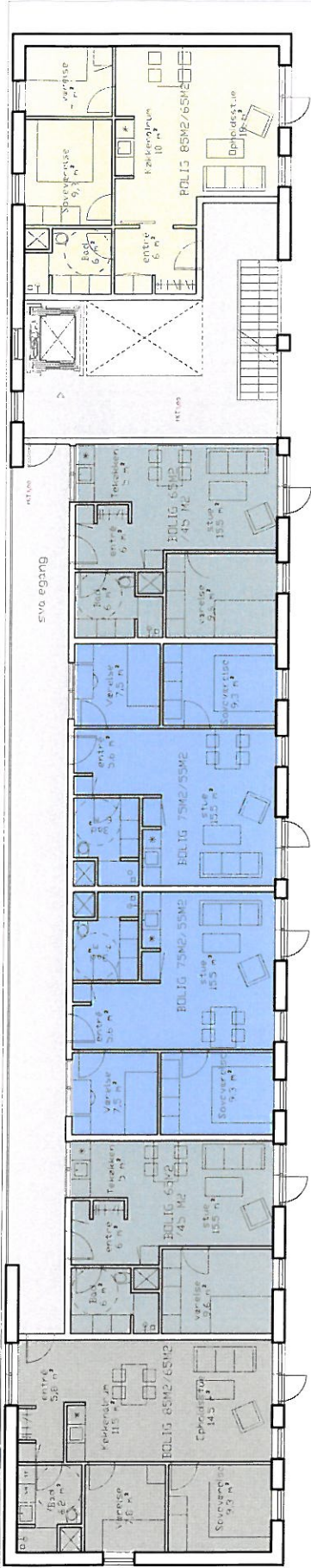


1.sals plan 1:200 Bofællesskabet den 3. Revle



Domea
Arkitektfirma

Mangor & Nagel
ARKITEKT F I R M A



- boligtype A- 85m2
- boligtype B- 65m2
- boligtype C- 75m2
- boligtype D- 85m2



Normaletage 1:200 Bofællesskabet den 3. Revle



Domea
dit hjem

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA

Et bæredygtigt og energimæssigt fremsynet byggeri

Huset planlægges med videst mulig hensyn til bæredygtighed i materialevælg, energi, varme og vand. Det bygges som et +energihus, dvs. at huset i det omfang, det giver mening, er selvforsynende med vand, el, varme. Dette kan muliggøres ved brug af både kendt, ny eller eksperimenterende teknologi:

Her er de tanker, vi gør os:

- Hele tagfladen mod syd dækkes med solceller
- En topisolering af klimaskærmen, så man kan færdes i hele huset uden overtrøj.
- Ventilationsanlæg – genindvinding af varme – varmeveksler
- Grip på ejendommen, således at sol-el-overskud styres af computeren, f.eks. til fryserne, som bringes ned i minusgrader om dagen, så den ikke bruger strøm om natten, eller til stik til husets el-bil.
- En el-hovedmåler og bimålere vil spare hver husstand for 800 kr. om året
- Den nye generation ledlys installeres overalt fra begyndelsen. Der købes ind også til privat brug.
- Køleskabe og fryserne A+++
- Vand: opsamling af regnvand til toilet og vaskemaskine. Forberedelse til brug af gråt spildevand og til rensning af regnvand til brusebade.
- Et ventilationsanlæg med en varmeveksler, som planlægges, så det fungerer så effektivt som muligt.
- Orangeriet på tagetagen forsynes med energiruder, så vi via ventilationssystemet kan udnytte den passive solvarme til at forvarme/forkøle vores lufttilførsel.
- Samarbejde med naboejendommene om etablering af Smart miljøstation. Som f.eks. den nyetablerede station i Wesselsgade.

Muligheder for finansiering til ovennævnte miljøtiltag

På finansloven for 2013 er der afsat 35 mio. kr. til en fond for grøn omstilling, 155 mio. kr. til mere og bedre grøn teknologi f.eks. med bygningsintegrerede solceller, og herunder 65 mio. til et nyt program for økologisk byggeri.

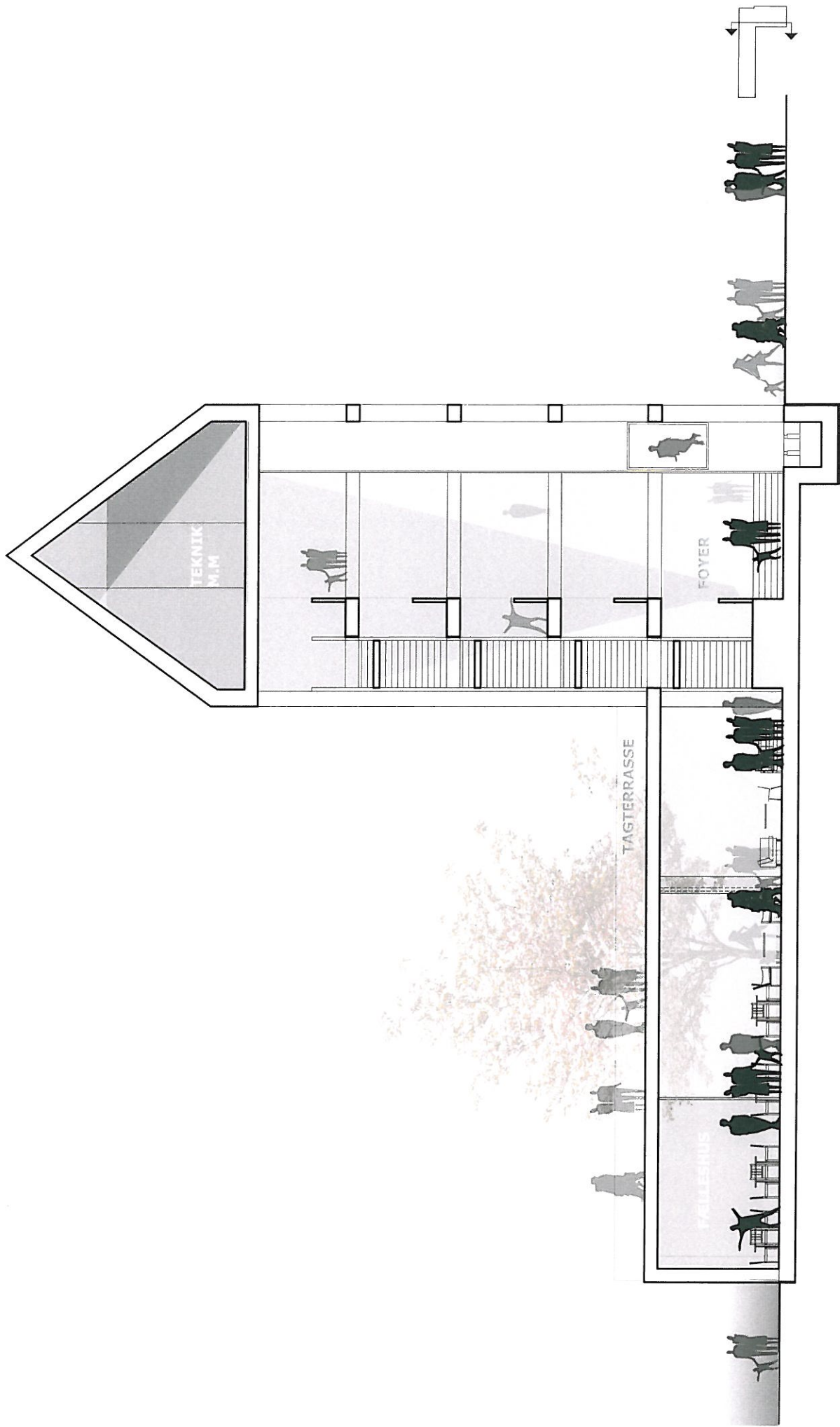
Der er loft på, hvor dyrt man kan bygge almene boliger, men vores ambition er at udarbejde et overbevisende projekt, der kan skaffe en del af disse midler. Dele af projektet vil blive udarbejdet i samarbejde med Nørrebro Miljøpunkt og Energitijenesten i København, som også vil bistå os med at søge fondsmidler.



Domea
dit byrum

Mangor & Nagel
ARKITEKT F I R M A





Snit 1:150



Domea
Alt bygger

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA





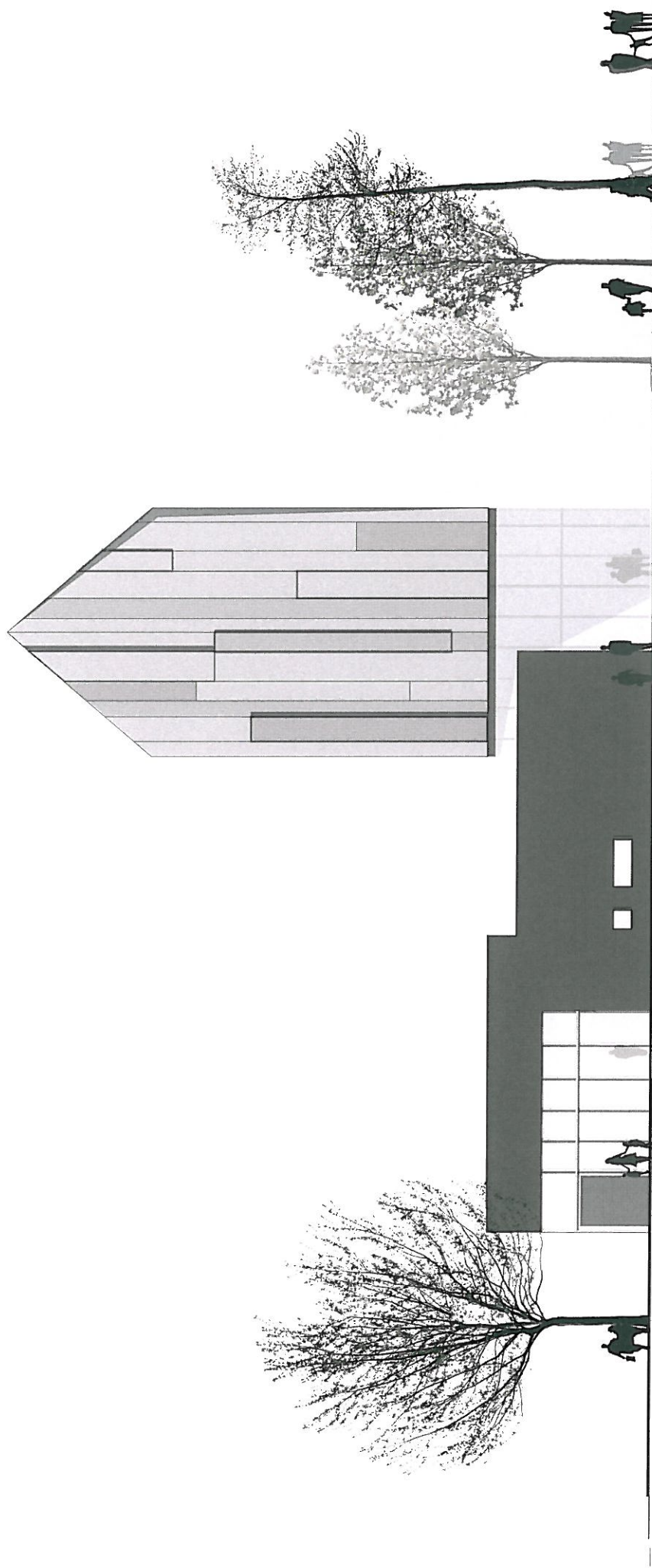
Facade Nord 1:200- Bofællesskabet den. 3. Revle



Domea
et byrum

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA





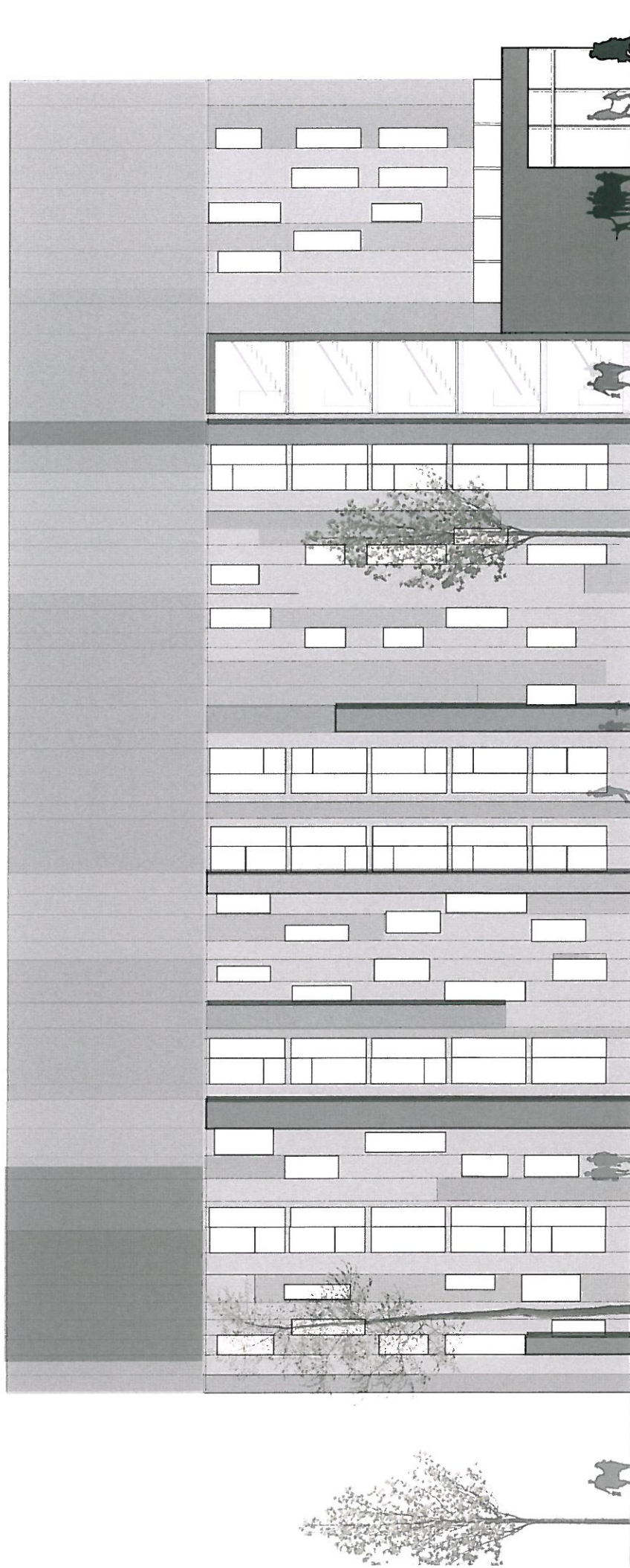
Facade Øst 1:200- Bofællesskabet den. 3. Revle



Domea
Arkitektur

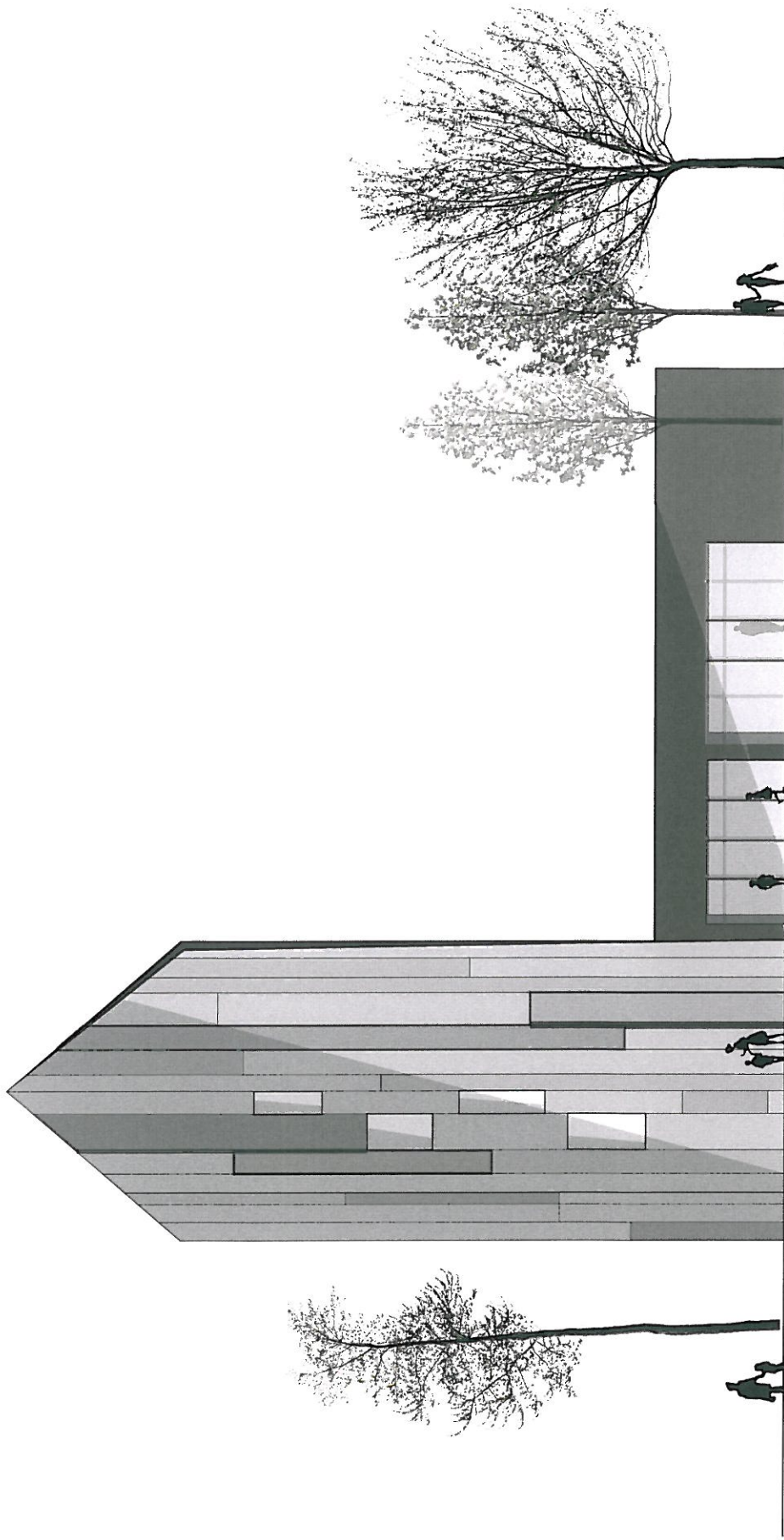
Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA





Facade Syd 1:200- Bofællesskabet den. 3. Revle





Facade Vest 1:200- Bofællesskabet den. 3. Revle



Domea
Arkitektfirma

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA

Seniorbofællesskaber og Københavns Kommune

De seneste 15 år er der blevet bygget flere hundrede seniorbofællesskaber i Danmark. Det er en boligform, som i høj grad tiltaler ældre: En overkommelig bolig kombineret med mulighed for fællesskab med andre ældre om spising og forskellige aktiviteter modvirker ensomhed, skaber tryghed og styrker helbredet. Denne udvikling slog aldrig helt igennem i København på trods af, at undersøgelser viste, at behovet var mindst lige så stort i København for en sådan boligform.

Tallene for seniorbofællesskaber i nedenstående tabel, som kun dækker Fyn og Sjælland, er hentet fra Ældresagens boligbase over fællesskaber, som dog ikke er fuldstændig dækkende. Den dækker seniorbofællesskaber i forskellige grader af fællesskab, men oftest bofællesskaber med et defineret socialt grundlag fastsat af beboerne før indflytning. Men den giver et fingerpeg om, hvor meget København er sakket bagud mht. dette tilbud for ældre.

Antal Seniorbofællesskaber	Antal almene lejeboliger
Fyn	377
Sjælland	1483

Antal bofællesskaber	Antal almene lejeboliger
Kbh	5
Kbh. omegn	18
Resten af Sjælland	51
	940

Bilag 1 - Bofællesskabet den. 3. Revle

Område	Antal seniorbofællesskaber	Antal almene lejeboliger
Ballerup	5	109
Roskilde	8	191
Næstved	5	96
København	5	78
Stevns	5	77
Odsherred	5	75
Kerteminde	5	73
Svendborg	2	69
Høje Tåstrup	4	66

Når kommunerne landet over er gået aktivt ind for at støtte oprettelsen af seniorbofællesskaber, så skyldes det både hensynet til at kunne give de ældre et godt tilbud, men kommunen sparer også i det lange løb, fordi fællesskabet er med til at holde folk raske længere, det mindsker ensomhed og øger aktivitet og livsglæde.

Antallet af ældre over 80 år er faldende i Københavns Kommune, men antallet af yngre, aktive borgere er stigende. Københavnske borgere skal også kunne blive boende i deres by, selv om de ønsker at bo i et fællesskab med andre ældre.

Byggepris og Huslejer

Samlet bruttoetageareal 2100 kvm.
Alment/støttet nybyggeri må koste 22.710 kr/kvm incl. energitillæg

Finansiering:

- 2 % erlægges i indskud fra beboerne
- 10 % gives som rente- og afdragsfrit lån fra Kommunen i 50 år
- 88 % finansieres af kreditforeningslån. Overstiger renten 3 %, dækkes mer-renten af staten.

Brutto m2 boligydelser beregnes ud fra	Netto bolig m2 Ydermur, trapper, elevator, fælleslokaler er trukket fra	Ca. indskud 2% af bygge- summen	Ca. husleje uden varme, vand, el, Tv/nettforb.
A. 65 m2	45 m2	29.000 kr.	5.500 kr.
C. 75 m2	55 m2	34.000 kr.	6.250 kr.
D. 85 m2	65 m2	38.000 kr.	7.000 kr.

Bilag 2- Bofællesskabet den. 3. Revle



Domea
et firma

Mangor & Nagel
ARKITEKTFIRMA

