

PARTNERSKABER

ALMENE BOLIGER



PARTNERSKABER

ALMENE BOLIGER

3	FORORD
4	PARTNERSKABER OM ALMENE BOLIGER
6	FORDELE VED PARTNERSKABER
7	UDVALGTE PARTNERSKABSKONCEPTER
8	SMÅT OG SMART – DEN ALMENE STORBYBOLIG
12	BOLIGER FOR ALLE
16	GENERATIONERNES BYHUS

FORORD

Københavns Kommune indgik i 2015 tre strategiske partnerskaber med seks almene boligorganisationer.

Intentionen med partnerskaberne er at udvikle en række nye koncepter for almene boliger, som kan skabe et varieret og attraktivt alment boligudbud i København.

Formålet med denne publikation er at give, især private aktører, fx grundejere, udviklere, ejendomsinvestorer, bygherrer mv. et overblik over de tre partnerskabskoncepter.



PARTNERSKABER OM ALMENE BOLIGER

Hvad går partnerskaberne ud på?

Intentionen med partnerskaberne er at udvikle en række nye koncepter for almene boliger, som kan skabe et mere varieret og attraktivt alment boligudbud i København. Udover dette skal partnerskabernes boligkoncepter forkorte realiseringstiden for almene boliger, samt komme med bud på, hvordan den almene boform kan nytænkes og hvordan der i København kan skabes billige boliger af høj kvalitet.

Proces for partnerskaber

Partnerskaberne om almene boliger er indgået mellem Københavns kommune og udvalgte boligorganisationer i 2015 med henblik på at understøtte kommunens mål om realisering af ca. 9000 nye almene boliger før 2027.

Med baggrund i denne aftale har København Kommune reserveret støtte til etablering af mindst ca. 1500 boliger i partnerskabsregi over de kommende år. Alle almene boligorganisationer har

gennem en åben udbudsproces været inviteret til at indgå partnerskaber.

Ansøgningerne er udvalgt og vurderet på baggrund af følgende hovedkriterier:

- nytænkning af den almene bolig i København
- forkortet realiseringstid for boligerne
- nedbringelse af byggeomkostninger og husleje
- byggerationalitet og kvalitet

Efter vurdering af ansøgninger og boligkoncepter er der indgået tre partnerskaber med seks almene boligorganisationer. De tre udvalgte boligkoncepter og boligorganisationer er:

1. Generationernes Byhus / KAB og 3B
2. Blandede Ejerformer / Domea
3. Småt og Smart- Den almene storbybolig/ Lejerbo, AAB og fsb

FORMÅLET MED PARTNERSKABERNE ER AT:

- Parterne udvikler standardiseret boligkoncept, som nedbringer realiseringstiden, når en byggemulighed foreligger
- Muligheden for at arbejde med boligudvikling i en større mængde udnyttes aktivt, således at byggerationalitet kan nedbringe byggeudgifterne og den efterfølgende husleje og samtidig øge kvaliteten.
- Boligkoncepterne indebærer en nytænkning af den almene bolig i København og tilvejebringer gode og moderne boliger til Københavnerne, hvor anvendelse af byggemetoder og materialer tilfører nye kvaliteter til boligbyggeriet.

Partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og de involverede boligorganisationer

"En kvalitetsbevidst udvikling af arkitekturen i København betyder ikke, at vi skal bygge dyrt, men at vi skal bygge intelligent. Det betyder, at vi skal gøre os umage. Det skal vi, fordi det byggede miljø har stor indflydelse på vores hverdag, og fordi vi ved, at god arkitektur gør en forskel."

Arkitekturpolitikken 2017-2025



Grøndalsvænge allé

På den gamle vandværksgrund på Grøndalsvænge Allé er der opført 83 familieboliger efter AlmenBolig+-princippet. Det vil sige fleksible lavenergiboliger med en husleje, der ligger under standarden for nyopførte, almene boliger. Boligerne er opført som rækkehuse med boliger i 1, 2 og 3 etager med mulighed for at selv at opsætte skillevægge. Alle boliger har adgang til enten privat have eller tagterrasse.

FORDELE VED PARTNERSKABERNE

Kom godt i gang

Ved nybyggeri af almene boliger er den primære indgang til Københavns Kommune Teknik og Miljøforvaltningens enhed for Almene boliger.

Når det stilles krav om almene boliger i lokalplanen og inden et alment projekt kan udvikles nærmere, bør det undersøges nøje om et alment partnerskabsprojekt kan etableres. Kommunen har et ønske om at fremme partnerskabsprojekter og kan hurtigere godkende partnerskabsboliger, da deres overordnede bygningsmæssige greb

og intentioner allerede er godkendt på konceptplan af kommunen. Projekterne skal dog altid tilpasses den konkrete beliggenhed.

Det anbefales at private bygherrer indrager en almen byherre tidligt i planprocessen.

At starte op

Hvis I ønsker mere eller uddybende information om de forskellige partnerskabskoncepter, kan I henvende jer til Københavns Kommune, enheden for almene boliger.

Ved I allerede, hvilket koncept I ønsker at etablere, får I den bedste vejledning ved at kontakte byggecheferne for de almene boligorganisationer direkte.

Kontaktoplysninger på de respektive byggechefer står på side 9, 13, 17 i publikationen.

Kontaktperson i Københavns kommune, enheden for almene boliger er:
Programleder: Christian Friis Binzer,
email: BY7M@tmf.kk.dk,
mobil: 20605459

ØKONOMI	PROCES	TID OG KVALITET
Kommunen har reserveret midler til opførelse af ca. 1.500 partnerskabsboliger Alle partnerskabskoncepter er udviklet med henblik på hurtig etablering og effektive arbejdsgange, og har derfor byggesystemer med høj effektiv byggerationalitet. Partnerskabskoncepterne har en ambition om at kunne bygge 10% under rammebeløbet.	Partnerskaberne er udviklet i samarbejde med kommunen og koncepternes udformning følger derfor de kommunale krav og retningslinjer, som stilles til almene boliger. Partnerskabskoncepterne er prækvalificerede og forhåndsgodkendt af Københavns Kommune. Københavns Kommune har udviklet en særlig "fast-lane" sagsbehandlingsproces for partnerskaberne og tilknyttet en kontaktperson til hvert partnerskabsprojekt.	Alle partnerskabskoncepter optimerer og minimerer projekternes realiseringstid. Fra en normal realiseringstid på ca. 30 måneder kan partnerskabskoncepterne realiseres på ca. 20 måneder. Partnerskabskoncepterne er udviklet med henblik på fleksibilitet og tilpasning til forskellige bygningstypologier.

UDVALGTE PARTNERSKABSKONCEPTER



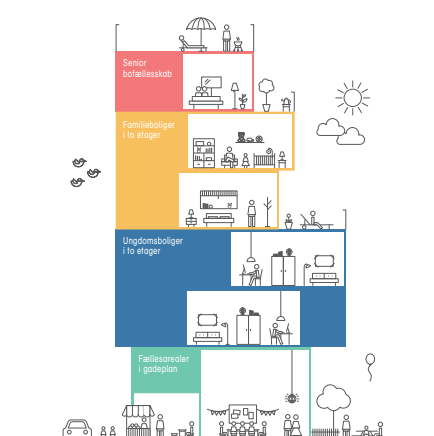
SMÅT & SMART – Almene storbyboliger
fsb, LEJERBO OG AAB

Konceptet er udarbejdet i et samarbejde mellem fsb, AAB og Lejerbo. Ønsket er at skabe en kompakt boligbebyggelse med storbyboliger målrettet fx singler eller familier med mindre pladsbehov.



BOLIGER FOR ALLE
DOMEA

Konceptet er udarbejdet af boligselskabet Domea og bygger på at kunne rumme både ejerboliger, andelsboliger og almene boliger i en samlet bebyggelse.



GENERATIONERNES BYHUS
KAB/3B

Konceptet er udarbejdet i et samarbejde mellem KAB og 3B og består af boligtyper, der understøtter fællesskaber på tværs af flere generationer.

SMÅT OG SMART – DEN ALMENE STORBYBOLIG

VED BOLIGORGANISATIONERNE FSB, LEJERBO OG AAB

Hvad går konceptet ud på?

Befolkningstilvæksten i Københavnsområdet og flere alternative familiefORMER danner grundlaget for udviklingen af et nyt koncept for kompakte storbyboliger.

Småt og Smart - Den almene storbybolig er et koncept udarbejdet i et samarbejde mellem fsb, AAB og Lejerbo med den intention at skabe en kompakt almen boligbebyggelse målrettet fx. singler eller familier med mindre pladsbehov. Byggekonceptet består af et modulært, fleksibelt byggesystem, som kan frembringe en stor variation i boligstørrelser og boligtyper. Konceptet består som udgangspunkt af tre grundtyper: Atelierboligen, Duplexboligen og Studioboligen. Atelierboligen henvender sig primært til singlen eller parret med eller uden børn, duplexboligen til lidt større familier og studioboligen til studerende. Konceptet

er bygget op omkring en central fordelingsgang med ca. otte til ti lejligheder pr. opgang. Installationer og teknik til bl.a. køkken og bad placeres samlet som et element i en "smart zone". På grund af konceptets rationelle opbygning forventes en nedbringelse af både husleje, drift og etableringsudgifter.

Hvor i byen egner sig konceptet?

Konceptet er udviklet med henblik på den tætte by og med mulighed for indpasning i forskellige dele af byen. Konceptet kan dermed også udnytte mulighederne i både restarealer og byudviklingsområder. Eftersom storbyboligen er målrettet byboere, der ønsker at bo på mindre plads og gøre brug af byens faciliteter, tilbud og muligheder, er konceptet velegnet for etablering i centrale områder med bymæssig karakter.

Konceptets egenskaber

- Kompakte byboliger
- Rationel "smart zone" til faste installationer og teknik
- Stor variation i boligstørrelser og udformning
- Nedbringer husleje, drifts og etableringsudgifter
- Udviklet på baggrund af DGNB
- Standardiserede bygge -og konstruktionsprincipper
- Realiseringstiden for boligerne forkortes med 6-12 måneder
- Konceptet indeholder ensidigt belyste boliger som kan etableres under særlige forhold.
- Konceptets målgruppe er familier med mindre pladsbehov fx. familier med delebørn, sammenbragte familier, singler og par.

” En bolig er noget man bruger, hvorimod et hjem er noget man har gjort til sit eget. Hjemmet er et af de vigtigste elementer i folks liv. Det kræver gode rammer, når boliger skal blive til hjem for mange forskellige typer mennesker. De almene storbyboliger er derfor kendetegnet ved fleksible fysiske rammer, der giver mulighed for rummelige samlivsformer, som kan ændre sig over tid; ved at give mulighed for det aktive naboskab og ved at invitere til samspil med den omkringliggende by.”

Småt og smart - Den almene storbybolig/fsb/aab/Lejerbo



SMÅT OG SMART

Den almene storbybolig

Boligtyper: Familieboliger og ungdomsboliger

Byggesystem: Rationelt modulært byggesystem i beton

Bygningstype: Etagebyggeri i tre til ti etager

Stueetage: Ungdomsboliger med større etagehøjde

Adgangssystem: Central fordelingsgang

Bygningsdybde: 12-13m

Boliger: Duplexboliger/ størrefamilieboliger i to etager, Studioboliger/ ungdomsboliger, Atelierboliger/min-dre familieboliger

Antal boliger: otte til ti/etage/opgang

Facader: Lette - ikke bærende

Fællesfunktioner: Placeres primært ved hjørner og i forbindelse med indgang

Storbyboligen

Illustration af konceptet og bebyggelsens fremtoning udefra. Ungdomsboliger med ekstra loftshøjde og hems er placeret i stueetagen sammen med udadvendte fælles funktioner. Indgangen mellem gade og gård orienterer sig mod byen og fremstår som åben og inviterende.

Kontaktpersoner:

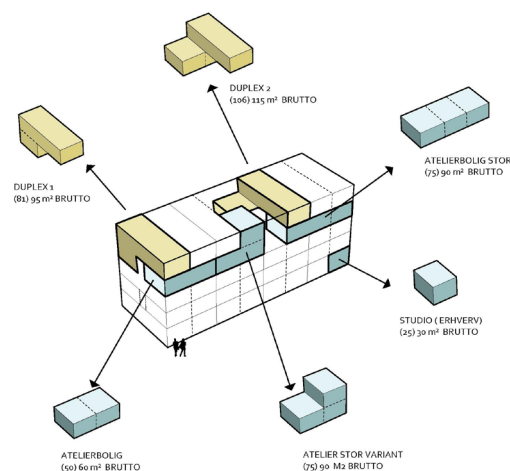
FSB: Lone Zeeberg, lonni@fsb.dk

AAB: Gorm Evers, gev@aab.dk

Lejerbo: Gerti Axelsen, gax@lejerbo.dk

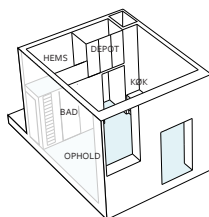
Modulprincip

Et fleksibelt modulsystem muliggør mange forskellige lejlighedstyper og størrelser og bidrager til at bebyggelsens boliger kan tilpasses behovet i den specifikke kontekst.

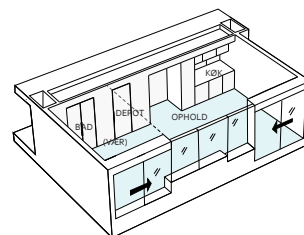


Atelierboligen

Atelierboligen er en lille pladsoptimeret bolig, der henvender sig til familier med mindre pladsbehov, eksempelvis enlige med børn, par med eller uden børn og singler. Boligen har store vinduespartier og alle boligens installationer samt køkken og bad er samlet i en effektiv smartzone.



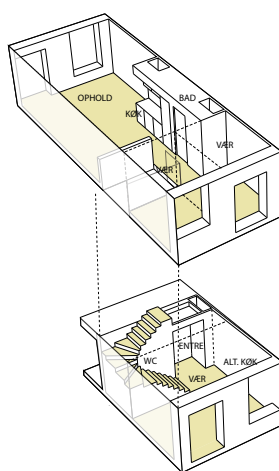
HØJ STUDIO (25) 30 M²
1-2 RUM



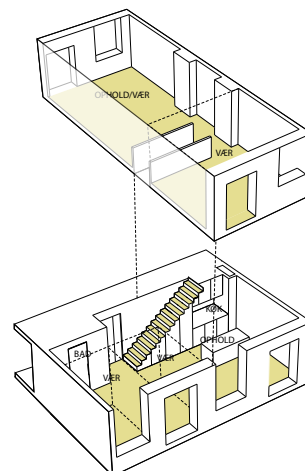
ATELIERBOLIG (50) 60 M²
2-3 RUM

Boligtyper

Konceptet består af tre overordnede boligtyper, Atelierboligen, Duplexboligen og Studioboligen. De tre boligtyper er målrettet beboere og familier med varierende pladsbehov og økonomiske forudsætninger.



DUPLEX LILLE (81) 90-95 M²
4 RUM



DUPLEX STOR (106) 115 M²
4-6 RUM



Smartzonen

Konceptet er bygget op omkring en smartzone som kan indrettes forskelligt efter behov, men indeholder som udgangspunkt både faste installationer, køkken og opbevaringsmuligheder.



Studioboligen

Studioboligen er en almen ungdomsbolig placeret i stuen med højt til loftet og med indbygget hems.

BOLIGER FOR ALLE

VED BOLIGORGANISATIONEN DOMEA

Hvad går konceptet ud på?

Konceptet "Boliger for alle" lægger op til at integrere almene boliger med ejerboliger, andelsboliger og private udlejningsboliger. Som konceptet er vist, er ejerformerne integreret i samme bebyggelse, men ideen favner tillige bebyggelser med fysisk nærhed til boliger med andre ejerformer end den almene. Tanken er, at konceptet vil kunne løfte en større byudvikling, bidrage med et bredere boligudbud og skabe mulighederne for en bred og mangfoldig beboersammensætning i de fremtidige Københavnske kvarterer. Konceptet er et helhedsorienteret program, som består af fire dele:

- værdibaseret program
- driftskoncept
- servicekoncept
- byggekoncept

Byggekonceptet tager udgangspunkt i en større karréstruktur, med en opgangsvis blanding af ejerformer. Mindre in-fill projekter og fritliggende

etageejendomme kan dog også opføres indenfor samme koncept. "Boliger for alle" fokuserer på at nytænke opnote-ringsprincipperne for boligerne, samt på at lægge op til fællesskaber, deleordninger og aktive naboskaber på tværs af ejerformer. På den måde kan konceptet bidrage positivt til Københavns Kommunes målsætning om en blandet og mangfoldig by. Konceptet lægger op til en høj grad af social og miljømæssig bæredygtighed igennem alle projektfaser og tager afsæt i principperne fra DGNB designværktøjet.

Hvor i byen er egner sig konceptet?

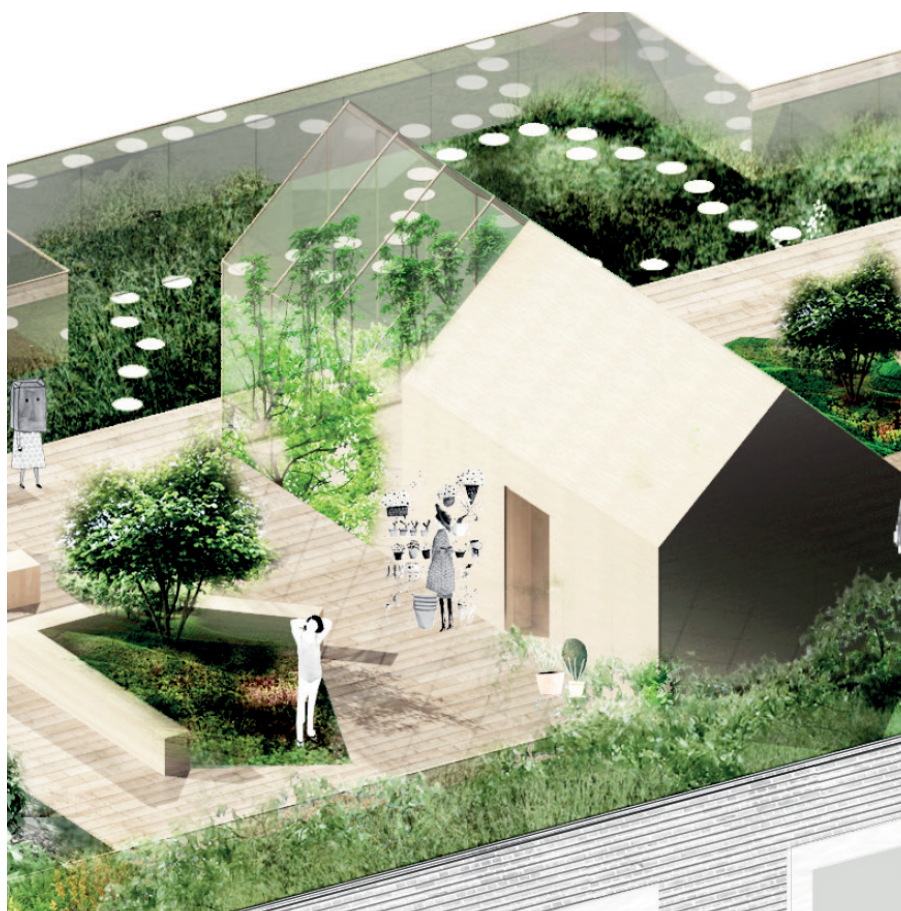
Konceptet muliggør blandede ejerformer i en samlet bebyggelse. Skal denne del af konceptet rulles helt ud, er større byggegrunde og områder, hvor der er muligt at opføre flere ejerformer i et samlet volumen, særligt velegnet. Byggekonceptet lader sig dog tilpasse en form både med mindre enheder og med ens ejerformer.

Konceptets egenskaber

- Blandede ejerformer - fx almene, andels og private lejer eller ejerboliger i en bebyggelse
- Ensartet ejerform – byggekonceptet omfavner opførelse af boliger med samme ejerform
- Fokus på at skabe rammerne for fællesskaber mellem ejerformer og beboere
- Fokus på bæredygtighed i alle projektfaser
- Kendt og afprøvet byggesystem med kort "lukketid"
- Opgangshus med to-tre lejligheder/opgang
- Realiseringstiden for boligerne forkortes med ca. ti måneder
- Mulighed for boliger med hems i stue- og tagetage
- Driftsudgifter reduceres med 20-30%,
- Beboere varetager dele af drift og vedligehold

" Med indeværende koncept tror vi på at der fremover vil være en øget vilje blandt københavnernes til at indgå i og bidrage til nye fællesskaber, hvori både praktiske fællesskaber, økonomiske fællesskaber, interesse fællesskaber og værdifællesskaber indgår."

Boliger for alle, værdibaseret program, Domea



Boliger for alle

Boliger: Almene boliger, private ejer eller lejeboliger, og andelsboliger

Almene boligtyper: Familieboliger og ungdomsboliger

Almene boligstørrelser: En til fem værelses lejligheder

Servicekoncept: Mulighed for forskellige serviceniveauer til alle beboere

Bygningstype: Etagebyggeri

Bygningsdybde: 9 - 10,8 m

Moduldimension: 7,2 - 10,8m

Adgangssystem: Opgange

Byggetekniske løsninger: Modulopbygget betonrâhus med kendt pris og tidsramme. Element-opbygget facade.

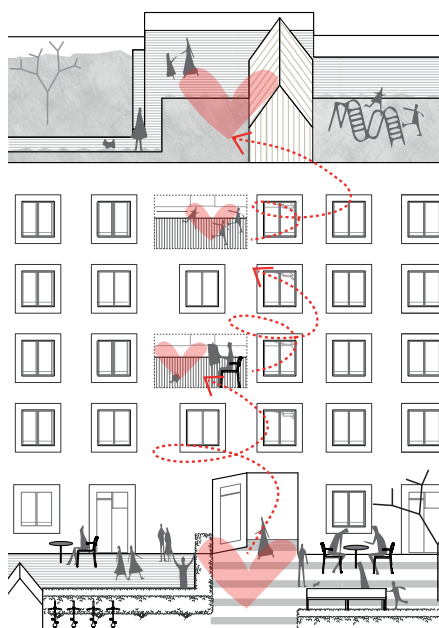
Montageprincip: Hurtig "lukning" med tre opgange ad gangen

Fællesskaber og blandede ejerformer

I en bebyggelse med blandede ejerformer fokuserer konceptet på at etablere attraktive, brugbare og aktive fællesarealer som kan bruges af alle beboere.

Kontaktperson:

Domea: Charlotte Nørbak,
cno@domea.dk



Kantoner

Kantoner med fokus på ophold etableres på både gade og gårdside og bygningen opføres i robuste materialer.

Tillægsrum

Tillægsrum er et rum som kan etableres imellem bolig og trappeopgang. Rummene giver mulighed for at skabe fællesskaber der kan styrke sammenholdet i bebyggelsen og kan eksempelvis indrettes som værkstedsrum, gæsteværelser eller opholdsrum.

Boliger

Boligerne er bygget op omkring et standardmodul på tre lejligheder per opgang. Standardmodulet er udformet i forhold til fleksibilitet og der kan indenfor modulet laves mange forskellige almene lejlighedstyper.

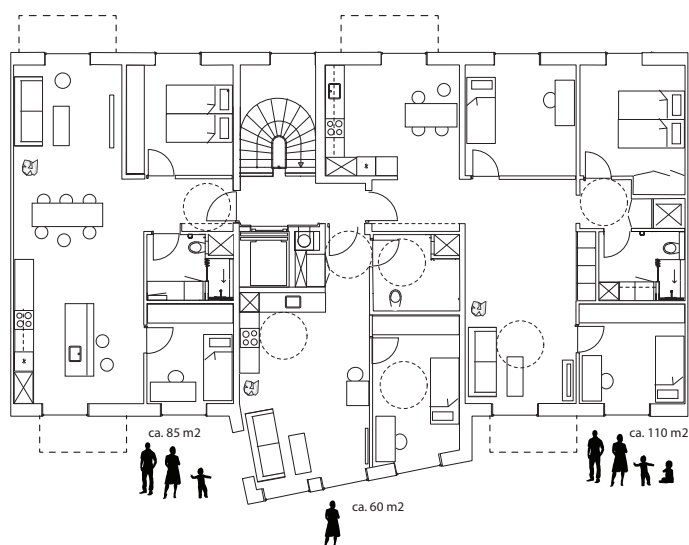
**Boligen**

Illustration indefra boligen. De almene boliger spænder fra 60-110m² og er bygget op omkring et diagonalt åbent køkkenrum.

GENERATIONERNES BYHUS

VED BOLIGORGANISATIONERNE KAB OG 3B

Hvad går konceptet ud på?

Generationernes Byhus er et koncept for en almen boligbebyggelse, som består af boligtyper til flere generationer. Konceptet udvikles som et samarbejde mellem boligselskaberne KAB og 3B, og har ønsket om at skabe og understøtte fællesskaber på tværs af forskellige generationer. Konceptet vil som udgangspunkt bestå af ungdomsboliger, familieboliger og seniorbofællesskabsboliger. Generationernes byhus forholder sig aktivt til den omkringliggende by og stueetagen tilrettelægges fleksibelt i forhold til blandet anvendelse.

Konceptet for Generationernes Byhus er stadig under udvikling og udbydes som totalentreprisekonkurrence mellem en række prækvalificerede teams. Der lægges vægt på udvikling af et nyt byggesystem med stor fleksibilitet i forhold til kontekst, tilpasning og arkitektonisk udtryk.

Hvor i byen egner sig konceptet?

Konceptet udvikles specifikt med henblik på at kunne tilpasses til flere forskellige bymæssige situationer, bygningstypologier og boligsammensætninger. Konceptet kan derfor med fordel etableres på både store og mindre byggegrunde, eller som in-fill byggeri og forventes at kunne tilpasses mange forskellige bygningstypologier.

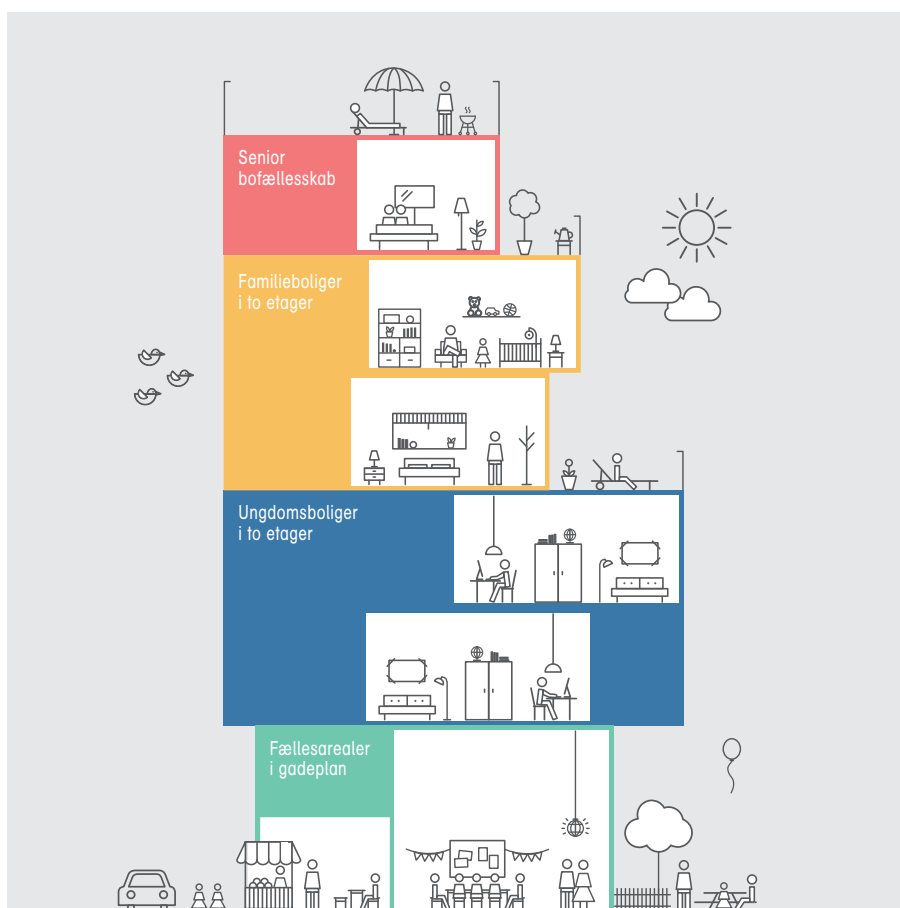
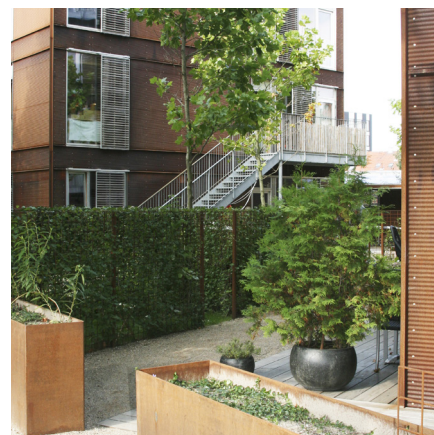
Generationernes byhus tager afsæt i KAB og 3Bs erfaringer med at udvikle og realisere boliger efter AlmenBolig+ konceptet. Erfaringerne fra AlmenBolig+ viser, at der kan opnås mærkbare rationaliseringsgevinster ved at anvende et gennemtænkt industrialiseret byggeri, men også at beboernes fælles drift giver anledning til at opbygge holdbare sociale fællesskaber.

Konceptets egenskaber

- Flere generationer i én bebyggelse
- Aktive stueetager med større loftshøjde til fællesarealer og eller offentlige institutioner
- Vandrette fællesskaber mellem beboere
- Forskellige opgangsløsninger i bebyggelsen
- Et byggesystem der kan tilpasses et bredt spektrum af bymæssige situationer og bygningstypologier
- Reducering af realiseringstiden med 3 -6 måneder
- Konceptet for generationernes byhus udvikles som konkurrence mellem prækvalificerede teams

"Generationernes Byhus består af vandrette fællesskaber, hvor beboere i samme fase af livet deler etage og adgang til boligen. Det tætte naboskab opstår her; mellem unge, der bor dør om dør, eller børnefamilier, som i hverdagen mødes til kaffe og leg. Og ikke mindst i seniorbofællesskabet. Men Generationernes Byhus er også ét stort fællesskab, hvor beboerne på tværs af generationer mødes på trapperne, på taget og i den fælles stueetage."

Generationernes Byhus - Visionsprogram/konkurrenceprogram



Konceptdiagram for generationernes byhus

Diagrammet viser, hvordan flere generationer kan samles i én bygning, med fællesfunktioner i stuen, ungdomsboliger i to etager, familieboliger i to etager og seniorboliger øverst. Principperne giver mulighed for at danne fællesskaber både på tværs af generationer og mellem samme generation.

Generationernes byhus

Boligtyster:

familieboliger, seniorboliger og ungdomsboliger

Bygningstype:

etagebyggeri i 3-8 etager

Stueetage:

udadvendte faciliteter, institutioner eller microbutikker

Konceptudvikling:

Konceptet udbydes som konkurrence baseret på gode erfaringer med udvikling af konceptet for Almen bolig+.

Kontaktpersoner:

KAB: Michael Nilsen-Elgaard,
min@kab-bolig.dk

3B: Mette Thiberg, mthi@3b.dk



Langgadehus

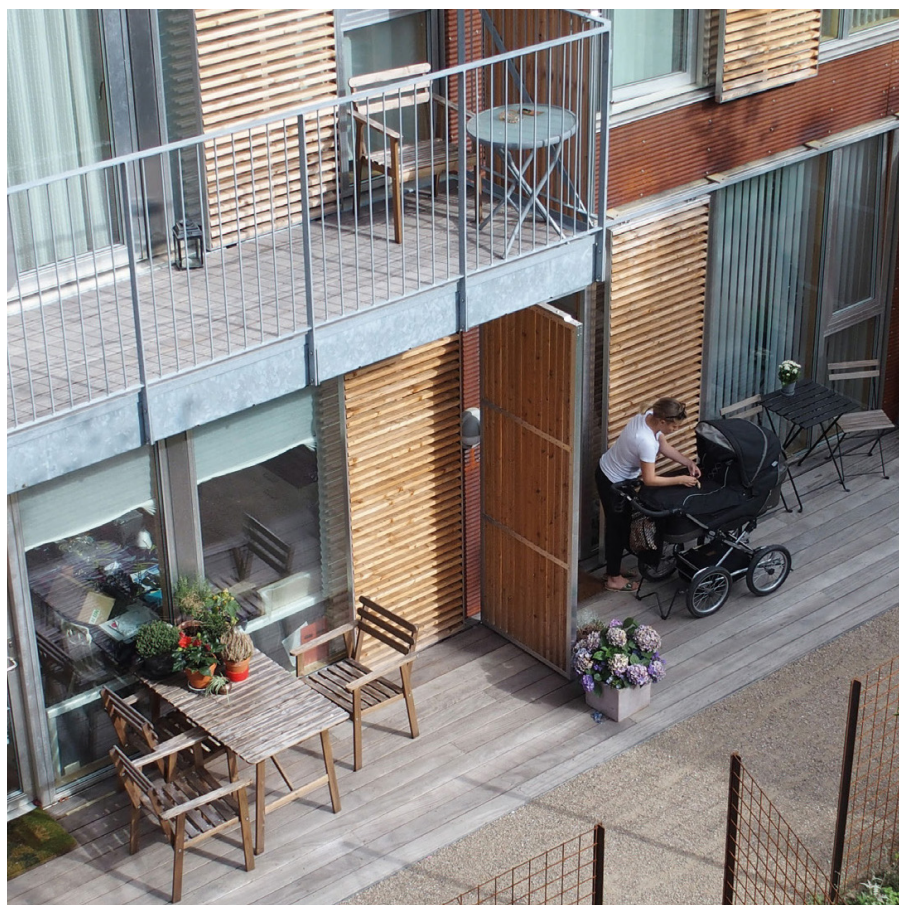
Konceptet for generationernes byhus lægger op til at der arbejdes med altangangsterrasser til socialt ophold i dele af bebyggelsen.



Erfaringer fra Almenbolig+

Ideen om generationernes byhus tager udgangspunkt i KABs og 3Bs tidligere erfaringer med Almenbolig+ konceptet for tæt lav bebyggelse. Ligesom konceptet for Almenbolig+ har Generationernes byhus et ønske om at udvikle et standardiseret byggesystem for etagebyggeri som kan tilpasses den konkrete kontekst. Konceptet skal lige som Almenbolig+ udvikles som konkurrence mellem en række udvalgte teams.

De tre billeder er eksempler fra tre Almenbolig+ projekter, Sundholm syd, Grøndalsvænge og Parkkvarteret.



UDGIVER

Københavns Kommune

UDGIVER

Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

BYENS UDVIKLING

Maj 2018

LAYOUT

TMF Design

FOTO

Omslag _ Ursula Back, Københavns Kommune

Side 3_ Emaliehaven / Illustration Københavns Kommune

Side 5_ Grøndalsvænge allé / AKB og ONV arkitekter

Side 8-11_ Storbyboligen / Illustration Rubow arkitekter

Side 13_ Fællesskaber og blandede ejerformer / Illustration Rambøll

Side 17_ Konceptdiagram for generationernes byhus Diagram / Illustration KAB og 3B

Side 18_ Langgadehus / Thomas Brolyng Steen

Side 19_ Almenbolig + / Illustration Troels Heien københavns Kommune

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

