



UNDERSØGELSE AF STØRRE FAMILIEBOLIGER

UDARBEJDET FOR

KØBENHAVNS KOMMUNE

OKTOBER 2023

Arkitema..

INDHOLDSFORTEGNELSE

Intro til opgaven - familieboligen	s. 5
• Målgrupper	
Opsummering	s.6-7
Disponering af boligen	s. 8-9
• Boligdisponering	
• Rummenes størrelse og omfang	
• Husdybde	
• Indeklima/Dagslys	
• Bruttoareal	
• Flexibilitet	
• Fællesfaciliteter	
Bygningens typologi og kvaliteter	s. 10-11
• Opgangshuse	
• Altangangsboliger	
• Rækkehuse	
• Bofællesskab	
Analyse af boligcases:	s. 12-63
• Intro til analyse	s. 12
• Oversigt over ikoner	s. 13-15
• Boligcases	s. 16-63

Note:

Betragtninger og anbefalinger i nærværende materiale er et udtryk for Arkitemas holdning til familieboliger og dermed ikke et udtryk for Københavns Kommunes. Et udvalg i kommunen har sammen med Arkitema været med til at definere brugergrupper og deres behov.

INTRO TIL OPGAVEN -FAMILIEBOLIGEN

Efter en lang årrække med højt pres på boligmarkedet i København er der fortsat stort behov for at bygge både større og mindre boliger. Dette er afgørende for at bibeholde byens mangfoldighed, skabe et attraktivt og socialt dynamisk miljø for folk i alle livsstadier.

Prisen på boliger i København er høj. Hvis man vil bo bynært, kan mange familier derfor være nødsaget til at gå på kompromis med boligarealet for at holde prisen nede. Det rejser spørgsmålet om, hvordan man kan bygge kompakte boliger, der funktionelt og kvalitativt imødekommer familiernes ønsker og behov.

I denne undersøgelse er der fokus på større familieboliger, der bl.a. kan være med til at fastholde børnefamilierne i byen. Undersøgelsen definerer fem forskellige målgrupper (familietyper) og opstiller herfra en række krav til boligens funktionalitet og kvalitet. Herefter præsenteres 19 eksempler på større boliger i nyere byggeri, og det vurderes om boligerne imødekommer de enkelte målgruppers behov.

MÅLGRUPPER

Børnefamilier kommer i mange former, og vores fremtidige boligmasse skal kunne rumme de mange familietyper. I denne undersøgelse har vi taget udgangspunkt i en familiestruktur med mindst to børn.

At bo i den samme bolig med både små og store børn kan udfordre kravene til boligens funktionalitet. To små børn kan måske dele et værelse i en årrække, men på længere sigt kræver det to værelser, af en vis størrelse, at imødekomme teenagerens behov for plads og privatliv.

Der er også nye familieformer at tage højde for. For eksempel ser vi flere forældre, der bor alene med delebørn, der har brug for en fleksibel bolig, måske med mulighed for at oprette en niche i opholdsrummet at sove i, eller børn der deler et værelse.

Vi har også den større sammenbragte familie, med flere end to børn, hvor nogle af børnene måske kun bor i boligen en del af tiden. Denne familiestruktur kan have behov for en bolig med større fleksibilitet eller flere mindre værelser med kreative indretninger.

Og endelig er der situationer, hvor tre voksne singler deler en bolig og har hver deres soveværelse men fælles opholdsrum, køkken og bad. Her er det vigtigt med en delevnlig bolig, der giver hver beboer privatliv og komfort, selvom de deler boligen med andre.

Paletten af familiestrukturer er bred, og der findes andre familietyper, fx regnbuefamilien eller familier med mere end to generationer i samme bolig. Disse bliver ikke belyst i denne undersøgelse.

Udvalgte målgrupper



Bolig til par med to små børn



Bolig til par med to større børn



Bolig til én voksen med to delebørn



Bolig til den store og evt sammenbragte familie: To voksne, og mere end to børn



Delebolig til tre voksne singler

OPSUMMERING

Ud fra analyserne af de udvalgte boligeksempler - og vores generelle erfaringer med familieboliger - tegner der sig et billede af, at 4-5-værelses boliger generelt egner sig godt til de udvalgte brugergrupper. Det er dog vigtigt at holde sig for øje, at jo mindre boligen udformes, jo sværere er det at bevare de samme boligkvaliteter som i en større bolig. En indsnævring i målgruppen er således en naturlig konsekvens af reduktionen i boligens areal.

Når vi ser på de valgte boligeksempler, tyder det på, at en enlig voksen med to børn eller to voksne med små børn kan bo komfortabelt i boliger ned til 92 m². Hvis børnefamilien ønsker at forblive boende med større børn, er der behov for plads til teenageværelser. Her viser analysen, at det kræver en bolig på min. 110 m² for familier med to større børn, hvis man ønsker at sikre, at den kan realiseres i alle bygningstypologier (se afsnit om bebyggelsens typologi, side 10) Der er dog også tilfælde, hvor det er muligt at komprimere den teenage-venlige bolig til næsten 100 m². Her opstår en klar forskel mellem bygningstypologierne. Det er nemlig primært hjørneboligen, der i sin udformning giver den mest effektive og velfungerende plan på trods af et komprimeret areal, når det drejer sig om en 4-værelses bolig.

For den store sammenbragte familie har vi i vores analyse fastlagt, at en 5-værelses bolig er nødvendig. Her ser vi, at det er muligt at skabe sådanne boliger ned til 115 m². En 5-værelses bolig kan dog godt være mindre end 115 m², men så begrænser det muligheden for at have mere end ét teenageværelse.

Hvis vi kigger udelukkende på typologierne, så tegner der sig et billede af, at en 4-værelses opgangsbolig fungerer godt til de fleste brugergrupper, bortset fra den store sammenbragte familie, når den holder sig over 110 m². Hjørneboliger i tårn-/punkthus- og karrébyggeri har potentiale til at opfylde disse brugeres behov i en bolig, helt ned til 100 m². Hjørneboligen har dog den ulempe, at de kan mangle et gårdrum (når boligen ligger i et punkthus), eller hvis bebyggelsen har et gårdrum, så er der ingen visuel kontakt til det, da boligen har facader til bygningens yderside (se s. 28 for eksempel fra Bryggens Bastion, Gisleghård).

I de eksempler vi har på altangangsboligen, ses det, at boligen henvender sig bedst til alle brugergrupper og bibeholder sin privathed, når den er over 126 m². Vi ved dog af erfaring, at de sagtens kan tegnes mindre, men så kan det blive svært at undgå at lægge private rum, som soveværelse og opholdsrum ud mod altangangen. Udover problematikken med indbliksgener, tildeles boligen en stor andel af adgangsareal, når den spænder over en stor del af altangangen, hvilket typisk vil gøre sig gældende for en stor familiebolig. Vores holdning er derfor, at hvis man ikke laver særlige tiltag til altangangsboligen (se afsnit om altangangsboliger side 10), egner denne typologi sig dårligt til større familieboliger.

Rækkehuset skal helst op på de 115 m², for at være egnet til alle brugergrupper, inkl. den store sammenbragte familie. Denne typologi har typisk ikke adgang via en fælles opgang og har derfor ingen andel af fælles fordelingsarealer, hvilket giver den et godt forhold mellem brutto- og nettoarealet (se afsnit om bruttoareal side 9) Til gengæld har den ofte en trappe inden i boligen, der gør boligens brutto-/nettoforhold mindre effektivt.

Når det kommer til bofællesskaber, er det interessant at overveje, i hvor høj grad manglende boligareal og kvaliteter i selve boligen, kan kompenseres med fællesfaciliteter. Umiddelbart egner de meget kompakte boliger sig primært til familier med små børn. Så hvis man har flere eller større børn, er det vigtigt, at fællesarealerne i bofællesskaberne har de nødvendige faciliteter for at være attraktive. Der er blandt andet eksempler med teenageværelser i bebyggelsen eller fællesopholdsrum/aktivitetsrum, hvor man kan invitere vennerne med over, hvis pladsen på værelset bliver for trang. Det vi i analysen kan se, gør sig gældende ved de bynære og mere kompakte bofællesskaber er, at man ikke samlet set kan reducere bruttoarealet pr. bolig ved at placere funktioner i fællesarealer. I eksemplet "Grønne Eng" (se side 60-63), der er et bynært bofællesskab, er boligens samlede bruttoareal på niveau med det, vi ser i mere traditionelle boliger; det, der reduceres, er boligens nettoareal. Til gengæld opnår man en merværdi i form af en daglig social organisering, som ikke kan måles udelukkende ud fra boligens størrelse og udformning.

For at imødekomme børnefamiliernes ønsker om adgang til udearealer, er let tilgængelighed til både gård- og gadeside fra opgangen essentielt. Samtidig er en god visuel forbindelse fra boligen til disse udearealer afgørende. En altan eller en anden form for direkte udgang fra boligen til det fri er ligeledes meget værdifuld, hvis ikke direkte uundværlig i en moderne familiebolig.






I analysen er det vigtigt at fokusere på en række punkter, så der på trods af et begrænset boligareal stadig opnås gode boligkvaliteter, herunder:

- Boligens disponering (se side 8)
- Definerede og fleksible møbleringszoner (se side 8)
- Husdybde / rumhøjde (se side 8)
- Overordnet fleksibilitet (se side 9)
- Fællesfaciliteter (se side 9)
- Nem adgang til udearealer (se afsnit om typologier s. 10-11)
- Bruttoareal/fællesarealer (se side 9)
- Indeklima (se side 9)

Alle projekter er forskellige, og derfor bør man være varsom med at lægge et enslydende lag af succeskriterier eller krav ned over udformningen af familieboliger. Man bør i stedet i hvert enkelt projekt være opmærksom på den 'cocktail', som det samlede projekt udgør, så man ikke ender med en bebyggelse, hvor der gøres på kompromis med for mange boligkvaliteter oven i det begrænsede boligareal.

I sidste ende er smertegrænsen for boligstørrelse og kvalitet en kompleks faktor, der afhænger af brugergruppens sammensætning og individuelle præferencer. Det er vigtigt at tage hensyn til disse faktorer for at skabe boliger, der imødekommer forskellige behov og ønsker i samfundet. Således skal resultatet af designprocessen fortsat være et rart, æstetisk og velfungerende hjem i mange år frem.

OPSUMMERING AF ANALYSEN

Antal værelser	Boligcase	Side	Bygningstypologi	Bruttoareal	Heraf fælles adgangsareal	Heraf Fællesfaciliteter*	 1 voksen + 2 børn	 2 voksne + 2 små børn	 2 voksne + 2 store børn	 3 voksne	 Stor familie
5	Bryggens Bastion - Helgagård	20-21	Opgang	125 m ²	11 m ²	-	JA	JA	JA	JA	JA
5	Bryggens Bastion - Gislegård	22-23	Opgang	120 m ²	11 m ²	-	JA	JA	JA	JA	JA
5	Plushusene	58-59	Bofællesskab/Rækkehus	115 m ²	-	5 m ²	JA	JA	JA	JA	JA
5	Lygten	24-25	Opgang	114 m ²	11 m ²	-	JA	JA	Måske	NEJ	JA
(3) 5	Grønne Eng	62-63	Bofællesskab/Rækkehus	109 m ²	-	14 m ²	Måske	Måske	Måske	NEJ	Måske
4 (5)	Enghave Brygge	18-19	Opgang	135 m ²	11 m ²	-	JA	JA	JA	JA	Måske
4	Bryggens Bastion - Helgagård	52-53	Rækkehus	126 m ²	-	-	JA	JA	JA	JA	NEJ
4	Bryggens Bastion - Eddagård	46-47	Altangang/duplex	126 m ²	13 m ²	-	JA	JA	JA	JA	NEJ
4	Nordbro	38-39	Tårn/hjørnebolig	114 m ²	10 m ²	-	JA	JA	JA	JA	NEJ
4	Stejlepladsen	26-27	Opgang/Almen	111 m ²	11 m ²	-	JA	JA	JA	JA	NEJ
4	Grønne Eng	60-61	Bofællesskab/hjørnebolig	109 m ²	9 m ²	14 m ²	JA	JA	Måske	NEJ	NEJ
4	Nærheden	54-55	Rækkehus	106 m ²	-	-	JA	JA	Måske	NEJ	NEJ
4	Bryggens Bastion - Gislegaård	28-29	Opgang/hjørnebolig	101 m ²	11 m ²	-	JA	JA	JA	JA	NEJ
4	Rødovre Port	30-31	Opgang	96 m ²	13 m ²	-	JA	JA	Måske	NEJ	NEJ
3 (4)	Coop Byen	32-33	Opgang	96 m ²	11 m ²	-	JA	JA	NEJ	NEJ	NEJ
4	Rødovre Port	48-49	Altangang	96 m ²	13 m ²	-	JA	JA	Måske	NEJ	NEJ
4	Rødovre Port	40-41	Tårn/hjørnebolig	92 m ²	12 m ²	-	JA	JA	NEJ	NEJ	NEJ
4	Nærheden	42-43	Punkt/Hjørnebolig	83 m ²	11 m ²	-	Måske	Måske	NEJ	NEJ	NEJ
4	Nærheden	34-35	Opgang	82 m ²	9 m ²	-	Måske	Måske	NEJ	NEJ	NEJ

*Fællesfaciliteter kun angivet, hvor der er mere end 1% af bebyggelsens boligareal, der går til fællesarealer.

DISPONERING AF BOLIGEN

Der er mange parametre, der afgør om en bolig er god. Gode dagslysforhold og mulighed for fleksible møbleringsmuligheder er nogle af de væsentligste, mens funktioner som rummelig entré, vaskefaciliteter, gode opbevaringsmuligheder og køkken i åben forbindelse med boligens opholdsrum er med til få særligt en familieboli til at være velfungerende.

BOLIGDISPONERING

Ankomsten til boligen afhænger meget af hvilken typologi boligen er placeret i (se afsnit om typologier s. 10). I de fleste opgangsboliger ankommer man til boligen i midten af huskroppen, hvilket ofte gør det nemmere at lave en veldefineret entré. I både altangangsboliger og rækkehuse ankommer man oftest direkte fra facaden. Her kan det være sværere at lave en god og tydelig entré, især hvis boligen er meget smal eller har ankomstsiden mod syd eller vest, hvor man typisk gerne vil have et stort opholdsrum.

Overordnet set kan man opdele disponeringen af især opgangsboliger i to hovedprincipper. Et princip hvor værelser orienterer sig til den ene facade, opholdsrummet til den anden, og i midten placeres ofte badeværelse og køkkenfaciliteter. I denne disponering er der fare for at de dagslyskrævende funktioner kommer til at være placeret i lag. Det vil sige at spisepladsen er ved facaden og så er opholdszonen placeret bagved i den mørke del af boligen, eller omvendt. Zonerne kan godt føles lidt udefinerede og sammenpressede, hvilket kan gøre rummet svært at møblere. Denne disponering er god til små arealeffektive boliger eller bygninger med en smal huskrop. Når denne type boliger disponeres i en dyb huskrop, kan det dybe ensidigt belyste opholdsrum fremstå mørkt i områderne længst væk fra facaden. Denne boligdisponering fungerer godt i en nord-/sydvendt orientering, da du kan have dine værelser mod nord og få godt med lys ind i det sydvendte opholdsrum.

Det andet, lidt mere nutidige princip, er en planløsning med et større gennemlyst opholdsrum med køkken, spiseplads og ophold - og værelser koblet op på dette rum.

Her får man mere klart opdelte møbleringszoner, dog skal man være opmærksom på, ikke at skabe en mørk midte omkring en centraliseret køkkenzone. Dette princip kan skabe nogle lidt mere arealtunge boliger, hvis det gennemlyste opholdsrum skal have en bredde, der er behagelig.

Denne disponering er anbefalelsesværdig i en øst-/vestvendt orientering, da det gennemlyste opholdsrum får godt med dagslys både om morgenen og eftermiddagen.

RUMMENES STØRRELSER OG OMFANG

Balancen mellem fornuftige dimensioner på rum i boligen og et effektivt areal kan være svært at definere. Der er dog nogle anbefalinger, som man får stor anvendelsesværdi ud af at overholde. F.eks. giver en minimumsbredde på 2,1 m i et værelse gode møbleringsmuligheder, da der kan stå en seng på begge led i rummet.

Derudover angiver Bygningsreglementet (BR18) også en række rumlige krav og anbefalinger, der skal tages højde for i disponeringen af boligen. Det kan eksempelvis være gangbredden på 1,3 m foran døre og skabe, samt pladsbehov ved indgangspartier for at sikre en universel tilgængelighed i boligen. Eller en minimumsloftshøjde på 2,5 m for at sikre gode rummelige boliger.

I vores definition af et teenageværelse har vi valgt at indføre et krav om plads til en 1,5 mandsseng (140x200cm), da det er vores vurdering og erfaring, at dette er en vigtig faktor for de unge. Derudover kræver teenageværelset lidt mere plads, end i børneværelset, til både skrivebord og mulighed for at have gæster.

I de sidste 20-30 år har vi set en bevægelse væk fra separate køkkener og i stedet mod det åbne køkken-alrum. Fra at være et hengemt arbejdsrum er det nu blevet boligens hjerte, hvor familie og gæster kan samles. I forhold til køkkennets størrelse og funktionalitet i familieboliger, anbefaler vi at have mindst 6 køkkenelementer. Dette sikrer et minimum af opbevaringsplads og arbejdsplads i køkkenet. I tilfælde af mindre køkkener er der dog alternative løsninger, der kan overvejes. For eksempel kan en dybere bordplade eller ekstra højde overskabe udnyttede pladsen bedre og skabe mere ar-

bejds- og opbevaringsplads. Derudover kan man vælge en mindre opvaskemaskine eller andre kompakte apparater for at spare plads. I mindre boliger kan man indtænke en større fleksibilitet ved eksempelvis en mobil køkkenø. Den kan give flere muligheder for møblering, da den nemt kan flyttes rundt efter behov.

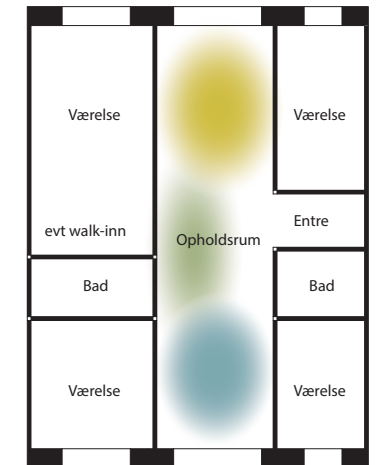
Fleksible indretningsmuligheder er generelt med til at give boligen en større brugbarhed, da den vil kunne anvendes over en længere periode og med flere familiekonstellationer. Det er dog en naturlig konsekvens af indskrænkelsen af boligarealet, at møbleringsmulighederne bliver mere fastlåste.

Opbevaringsplads er en også vigtig overvejelse i et boligdesign. I det gældende bygningsreglement (BR18) er det beskrevet, at der i tilknytning til enhver bolig skal være et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring. Men derudover er det vigtigt, at der i selve boligen, er indtænkt gode muligheder for opbevaring. Det kan være et walk-in closet, der kan udnytte et mørkt areal eller god mulighed for skabsplads i de enkelte værelser og entreen.

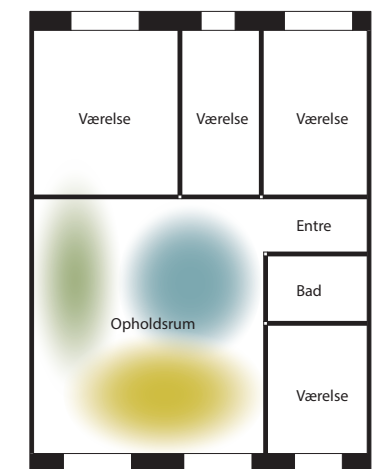
HUSDYBDE

Husdybde spiller en vigtig rolle i udformningen af boliger. En øget husdybde giver mulighed for mere etageareal, hvilket kan være en fordel, især i områder med begrænset plads. Hvis en bygning bliver for dyb, kan dagslysproblemerne afhjælpes ved at øge etagehøjden ud over standarden på ca. 3 m (hvilket typisk afføder en effektiv rumhøjde på ca. 2,6 m). En øget etage-/rumhøjde kan også skabe muligheder for at udnytte højden til at tilføje ekstra funktioner såsom hemse, hvilket kan give ekstra boligkvaliteter, uden at gøre boligarealet større. Derudover kan boligens mørke midte udnyttes til funktioner, der ikke kræver dagslys, såsom badeværelser, entréer og mulighed for opbevaring.

En øget etagehøjde kan dog udfordres af regler for højdegrænseplan i en tætbygget by, eller afføde særlige brandregler, hvis den øverste etage kommer over 22 m. Ligeledes belaster en øget etagehøjde anlægsøkonomien for byggeriet, der således igen kan øge huslejen.



Gennemlyst opholdsrum -klart opdelte møbleringszoner



Ensidigt belyst opholdsrum -med funktioner i lag

- Spisezone
- Opholdszone
- Køkkenzone

BRUTTOAREAL

Når der tales om boligstørrelser, skal man være opmærksom på forholdet mellem brutto-/nettoarealer. Bruttoarealet er det samlede boligareal inkl. inder-, ydervægge, skakte, fælles adgangsarealer og eventuelle fællesfaciliteter. Bruttoarealet er også det areal, som normalt bruges, når man taler om boligens størrelse og det areal som reguleres i kommune- og lokalplanlægningen. Nettoarealet er størrelsen på selve boligen, uden andele af fælles adgangsarealer og fællesfaciliteter. Derudover er der gulvarealet, der er det areal man egentlig oplever i boligen. Dette kan tit være væsentlig mindre end bruttoarealet, da krav til overholdelse af moderne energirammer udløser nogle relativt tykke ydervægge. Der er også de seneste år kommet skærpede krav til boligens tekniske anlæg. Dette øger skaktstørrelser, hvilket også gør boligens gulvareal mindre. Det er naturligvis positivt, at moderne huse er tættere og langt mere energivenlige end tidligere, men en af konsekvenserne ved tykkere vægge er, at der opstår en større divergens mellem den enkelte boligs gulv- og bruttoareal. Derfor skal man være opmærksom på, at boliger af ældre dato generelt er langt mere arealeffektive i forhold til nybyggede boliger.

Kravet om universel design og især tilgængelighed i bygninger spiller naturligvis også ind på boligernes bruttoarealer. I dag etableres alle nye boliger med niveaufri adgang, og derfor skal der være elevatoradgang til alle boliger beliggende i etagebyggeri. Desuden er der krav om fribredde, venderadier og håndlister i trapperum – alt sammen faktorer, der påvirker adgangsarealernes størrelse. Alle disse fælles adgangsarealer fordeles ligeligt på alle boliger i bebyggelsen uanset boligens størrelse. Derfor vil de mindre boliger ofte have et relativt større misforhold mellem netto- og bruttoarealer end de større boliger.

FLEKSIBILITET

Familielivets funktionskrav har en tendens til, uanset familieform, at forandres over tid. Derfor er den logiske følgeslutning, at der er brug for fleksible boliger, hvis planløsninger kan rumme disse forandringer. Det kan

for eksempel være muligheden for at lave et ekstra mindre værelse eller dele et større værelse op i to. Her er det vigtigt at denne fleksibilitet er indtænkt fra starten ift. antal af oplukkelige vinduer i facaden, gennemgående gulve og lignende. Vi ser dog en tendens til, at mange nybyggede boliger i byen ikke har en iboende fleksibilitet, der imødekommer dette behov. Her er der derimod fokus på at lave en varieret sammensætning af boligstørrelser i et boligkompleks, så beboere kan flytte internt i bebyggelsen og blive i det samme område frem for at ombygge deres bolig over årtier.

Vi har også, i København, set mange eksempler på helt små boliger i forskellige koncepter, der alle slår på tendensen omkring 'compact living'. Det er boliger, der arbejder med pladsoptimering og indbygget fast inventar, der ofte kan være ufleksibelt i længden. Denne boligtype egner sig umiddelbart ikke som familiebolig, hvor familier ofte ændrer funktionskrav over tid, men vi vurderer dog, at tendensen med at minimere omfanget af fysiske ejendele og indrette sig med fleksibelt inventar af høj kvalitet vil vokse, samtidig med at nærhed til sociale aktiviteter og kulturelle oplevelser vil blive prioriteret højere end et stort boligareal – også for familieboliger.

FÆLLESFACILITETER

Anvendelsen af indendørs og udendørs både offentlige og private arealer til ophold, arbejde og sociale aktiviteter er gennem de seneste tiår blevet meget mere udbredt og har gjort de nære omgivelser til en stadig vigtigere del af boligens værdi. Boligkvaliteten består således både af boligens egne iboende kvaliteter, de fællesfaciliteter der findes i bebyggelsen og af attraktioner i nærområdet.

I bestræbelsen på at skabe effektive familieboliger med flest mulige værelser pr. kvadratmeter, kan behovet for attraktive fællesarealer i bebyggelsen være meget væsentligt at kigge nærmere på. Fællesfaciliteter i bebyggelsen kan være et større opholdsrum til arrangementer med mange gæster. Det kan være værksted, kontor, gæsteværelser. Alt sammen funktioner, der kan øge kvaliteten i boligen uden at gøre boligen større. Gode eksempler på fællesfaciliteter er fælleshuse i Vasbygade-bebyggelsen, med små huse af forskellige karakterer placeret centralt i gårdrummene. Den-

ne placering giver en god synlighed for alle beboerne og dermed en større tilknytning og ejerskab. Der er dog behov for en kritisk boligmasse for at få en størrelse på fællesfaciliteter, der giver mening, hvis det eksisterende krav på 1% af boligarealet til fællesareal, er det toneangivende. Mange steder ser vi mindre bebyggelser, hvor fællesarealerne bliver så små, at de forsvinder i bygningen, og det er svært at få nogen til at tage ansvar for facilitering og drift. Især hvis disse bebyggelser også er udlejningsboliger. Det er derfor interessant at se på nye bofællesskaber og deres koncepter for fælleshuse med attraktivt indhold, fastansat værtskab og med pladseffektive familieboliger.

INDEKLIMA/DAGSLYS

I alle boliger er det vigtigt at tage højde for både et godt indeklima og gode dagslysforhold. Disse kan dog tit komme i konflikt med hinanden og derfor er afbalancering vigtig. Store glaspartier giver gode dagslysforhold, men kan medføre risiko for overdreven varme i boligen. Det er vigtigt at undgå, at de mindste rum, såsom værelser og soveværelser, er udsat for disse risici. Om muligt er det en fordel at placere dem væk fra kritiske orienteringer, primært syd, afhængigt af bygningens position og omgivelserne. Boliger bør generelt designes, så de muliggør tværgående ventilation af rummene, der kan eliminere uønsket opvedning.

Det er nødvendigt at vurdere det termiske indeklima og placeringen af glasarealer i sammenhæng med belysning og energiberegninger. Dybere rum, såsom køkken-alrum, kan kræve mere glasareal på grund af belysningsbehov, men dette kan påvirke indeklimaet negativt. Dette er hovedsageligt et problem i ensidigt orienterede boliger og normalt ikke et problem i større boliger, der oftest har facade til to verdenshjørner.

At øge rumhøjden kan potentielt have en positiv indvirkning på det termiske indeklima, men det kan ikke altid medregnes i simpel komfortberegning, der primært baserer sig på glas- og gulvareal.



Synlige fælleshuse i Vasbygade

BEBYGGELSENS TYPOLOGI OG KVALITETER

En bygningstypologi er den geometriske tradition den indskriver sig i. De forskellige typologier har nogle iboende fordele og ulemper, der både kan give kvaliteter eller udfordringer til de enkelte boligtyper.

Generelt kan vi ikke konkludere, at en enkelt bygningstypologi taget ud af sammenhæng, giver bedre betingelser for familieboliger end andre typologier. Overordnet kan man sige, at ankomsten til en bolig og antallet af boliger pr. opgang giver et geometrisk afsæt til, hvordan en boligs funktioner kan disponeres i en lejlighedsplan. Dette er dog bare to ud af mange faktorer der er afgørende for boligens udfald, her spiller bl.a. husdybder, boligens størrelse, placering i bebyggelsen og orientering også ind. Det endelige resultat vil derfor være en afbalanceret afvejning mellem mange faktorer.

OPGANGSHUSE/karrebebyggelse

Opgangshuse med større familieboliger består oftest kun af to boliger med adgang fra opgangen pr. etage. For at optimere på adgangsarealet til boligerne, disponeres der i nogle tilfælde med tre boliger, hvoraf den ene er en mindre ensidig belyst bolig. Ved to boliger pr. etage i opgangen bruges en relativt stor del af boligens bruttoetageareal til adgangsareal – hvilket typisk opfattes som en dårlig prioritering ift. (gulv-)areal inde i boligen. Opgangshuse kan have forskellige udformninger, fra de velkendte karrebygninger med indre gårdrum til de mere åbne længestrukturer med frie gavle.

Karrebebyggelsen har en karakteristisk evne til at skabe trygge, hyggelige og afskærmede gårdrum, der fungerer som et fællesområde for beboerne og gerne kan tilgås direkte fra opgangene. Denne typologi kan dog have udfordringer med mørke indeliggende hjørner både i

bygningen og i gårdrummet. Boliger, hvis facade ligger mod de indre hjørner i en karré, vil således opleves mørkere end en tilsvarende bolig, der ikke ligger ved et hjørne. På trods af dette, er karrebebyggelse en effektiv og god måde at udnytte pladsen i byen på og samtidig understrege et sammenhængende og levende bymiljø. Ved udeliggende hjørneboliger i karrebebyggelser kan man møde udfordringen omkring manglende visuel kontakt til gårdrummet, hvilket kan være u hensigtsmæssigt i en familiebolig med mindre børn.

PUNKTHUSE/TÅRNE

Punkthuse og tårnbyggeri har det til fælles, at der er flere udeliggende hjørneboliger end i karrebebyggelsen og typisk kun én opgang. En hjørnebolig (en bolig placeret på en bygnings hjørne, se s. 38-43 for eksempler) har adgang til meget facade, der er godt for boligens funktioner og zoneinddeling. Kan boligerne disponeres med de ikke dagslyskrævende funktioner i dybden, kan der opnås gode dagslysforhold i denne typologi. Ved mindre familieboliger placeret på et bygningshjørne, kan den ekstra ydervæg være en belastende faktor for brutto/nettoforholdet.

Punkthuse og tårne skaber af natur ikke lukkede lettilgængelige gårdrum, som ofte er attraktivt for børnefamilier. De kan dog sagtens være placeret i en større bebyggelsesplan eller på en base, hvor der er indtænkt grønne opholdsarealer i nærhed til bygningen.

ALTANGANGSBOLIGER

Altangangshuse har traditionelt været udformet meget rationelt og med megen repetition. Derudover har løsningen den åbenlyse udfordring, at folk passerer tæt forbi boligens mere eller mindre private rum.

I nyere projekter ser vi dog altangange anvendt på måder, som kan give flere fordele end blot effektiv fordeling. Altangangene kan helt eller punktvist gøres bredere, så de kan møbleres og fungere som sociale rum. Der begynder også at komme flere projekter med 'hybrid-bebyggelser', hvor altangange kun figurerer udvalgte steder i bebyggelsen og fungerer som arkitektoniske elementer i en større helhed uden at blive det dominerende facadeudtryk. Endelig kan en altangang anvendes til at danne en barriere mod fx vejstøj, hvilket i nogle tilfælde kan gøre en ellers næsten umulig byggrund anvendelig.

Boliger der har adgang via altangange, kræver et omhyggeligt design og plandiskonering, så der opnås en høj grad af privatliv på trods af forbi passerende. Man bør undgå at etablere private rum, som værelser og opholdsrum mod altangangen, hvilket kan være svært, hvis man laver større boliger. Et godt eksempel er duplex-boligerne i Bryggens Bastion, Eddagård (se side 40) hvor den del af boligen, der deler facade med altangangen, er entre og et bad uden vindue. Hvis der etableres private funktioner langs altangangen, bør antallet af forbi passerende så vidt muligt kontrolleres; i den sammenhæng kan man overveje en øvre grænse for, hvor mange boliger, den enkelte altangang giver adgang til.

Generelt er vores erfaring at altangangsboliger ikke er de mest arealeffektive, hvad angår andel af fællesadgangsveje, særligt ved større boliger. Dette skyldes, at man medregner hele altangangen foran boligen i bruttoarealet. Så jo større boligerne er, jo længere bliver altangangen og jo færre boliger kan arealet fordeles ud over. Til gengæld kan der være en anlægsøkonomisk fordel ved altangang, da der skal bygges et færre antal elevatorer og trapperum ift. traditionelle opgangsboliger.



Altangang med udposninger og begrønning, Bryggen Bastion

RÆKKEHUSE

Rækkehuset er nok børnefamiliernes mest eftertragtede typologi i bynære områder. Den er det tætteste man kommer på at have sit eget hus og have uden at give afkald på byens liv.

Rækkehuset består oftest af en smal grundplan i 2-3 etager med en lille privat have og egen indgang. Afhængig af størrelse er der 3-4 soveværelser, 1-2 badeværelser og et opholdsrum med køkken og spiseplads. Funktionerne for en børnefamilie er alle til stede, dog ofte nedskaleret i forhold til "parcelhuset", et kompromis på økonomi og areal for at bo bynært. For at udnytte grundarealet og fortætte en rækkehusbebyggelse, ses det nogle gange, at rækkehuset bliver meget smalt og dybt. Dette kan give udfordringer med møblering, så for eksempel spisepladsen bliver så lille at den ikke hænger sammen med antallet af værelser i boligen. Eller huset kan blive så smalt at det bliver vanskeligt at have to værelser ved siden af hinanden i boligens bredde.

Rækkehuse kan være svære at passe ind i en tæt bymæssig sammenhæng. De seneste år, er der kommet en ny udgave med to rækkehuse ovenpå hinanden og adgang til de øverste rækkehuse via en altangang. Dette kan f.eks. ses på Bryggens Bastion, Helgagård (se side 46)

BOFÆLLESSKABER

Alternative boformer, som bofællesskaber, har vundet stigende popularitet i dagens samfund. Indtil videre er der opført meget få bofællesskaber inde midt i byen. Men det er vores opfattelse, at det i de bynære bofællesskaber ikke er ualmindeligt at finde boliger, med meget optimeret og effektiv pladsudnyttelse, hvor man så opvejer for de manglende kvaliteter i boligen ved at øge størrelsen og udbuddet af fællesfaciliteter uden for boligen.

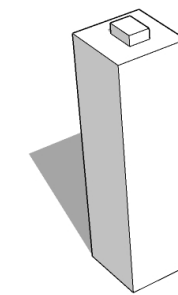
De bynære bofællesskaber er typisk udformet som en klassisk karréstruktur eller på anden vis tilpasset byens bygningsvolumener, med en blanding af lejligheder og måske mindre rækkehuse. Hvorimod de bofællesskaber der bygges uden for byen oftest ses som en samling af selvstændige huse omkring et fælleshus.

I bofællesskaber uden for byen er der også tit mere økonomi til at lave boliger, der er så rummelige at fællesfaciliteterne bliver en ekstra bonus og ikke en nødvendighed. Derudover findes de også som ret store bebyggelser, hvor der er mulighed for at have en vært til at drive og organisere fællesfaciliteterne.

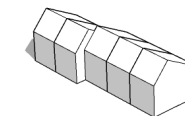
I bofællesskaberne i byen, kompenserer fællesfaciliteterne ikke kun for den kompakte bolig, men er også med til at fremme sociale interaktioner. Disse faciliteter kan omfatte fælleskøkkener, opholdsrum, multisale, gæsteværelser, nyttehaver eller endda fællesvaskerier. Ideen er at skabe et miljø, hvor beboerne kan dele erfaringer, ansvar og ressourcer for at fremme et tættere fællesskab, uanset om bofællesskabet er placeret i byen eller udenfor.

For den travle børnefamilie kan bofællesskaber tilbyde andre værdifulde fordele. Fællesspisning kan for eksempel lette det daglige pres for madlavning og skabe mere tid til familien. Desuden ser man ofte delebilsordninger og værksteder med lånegrej i sådanne bofællesskaber, der kan give nogle økonomiske og bæredygtige fordele.

Bofællesskabet kan også give en mulighed for at afhjælpe ensomhed ved at styrke fællesskabsbånd, fremme en bæredygtig livsstil og tilbyde en alternativ måde at bo på, hvor mennesker arbejder sammen for at skabe et bedre liv for sig selv og hinanden. Her bliver den mindre bolig i bofællesskabet et positivt tilvalg og ikke et kompromis.

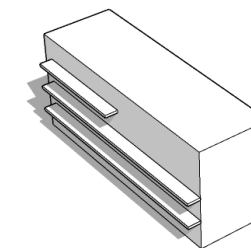


Tårn/punkthus

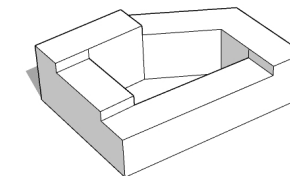


Rækkehuse

BYGNINGSTYPOLOGIER



Altangangsboliger



Karrébebyggelse

ANALYSE AF BOLIGCASES

Boligerne bliver analyseret i forhold til boligens disponering, tekniske kvaliteter og hvilke boligkvaliteter, den besidder. Boligkvaliteterne er synliggjort i en række ikoner, der tilføjes de forskellige boligcases. Desuden tildeles hver case en eller flere målgrupper. Disse målgrupper er opdelt efter vores vurdering af, hvilke boligkvaliteter, der som minimum er behov for, for de pågældende brugere. Denne normative tilgang dækker ikke over alle familierformer, men vi har været nødsaget til at generalisere for analysens og konklusionernes overskuelighed.

Boligerne er opstillet efter bygningstypologi og størrelse, med den største bolig først, for at tydeliggøre en evt. indskrænkelse af boligkvaliteter og målgrupper, når boligerne bliver mindre.

Vi kigger på hvilke potentialer, der ligger i hver enkelt bolig, og om der er mulighed for at øge omfanget af målgrupper, ved at ændre den oprindeligt indtegnede møblering. I de respektive cases er den på tegningen viste indretning angivet med sorte ikoner, mens den potentielle indretning angivet med grå ikoner. Er en boligkvalitet ikke til stede i projektet er denne vist som et hvidt ikon.

Hver boligtype er angivet med et bruttoareal, der er det samlede boligareal inkl. inder-, ydervægge og skakte, fælles adgangsarealer og evt. fællesarealer. Derudover er boligens fælles adgangsarealer angivet og de steder hvor fællesfaciliteternes areal er større end 1% af bebyggelsens samlede areal, er dette angivet.

OVERSIGT OVER IKONER

TEKNISKE KVALITETER

Dagslys, termisk indeklima og boligens udformning

BOLIGKVALITETER:

I bebyggelsen, men udenfor boligen



Gode dagslysforhold

Meget facadeareal, eller gennemlyst opholdsrum, giver mulighed for større vinduespartier og mere dagslys

Dyb huskrop med dybtliggende køkkener, kan give problemer med at overholde dagslyskrav.

Alle boligerne overholder de gældende BR-krav til dagslys, for den tid de blev bygget



Boligen har fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.

Boligen har tilknyttet fællesfaciliteter, der størrelsesmæssigt overstiger det nuværende krav om 1% af boligarealet. Hvis boligen har tilknyttet mange gode fællesfaciliteter, kan det opveje for manglende boligkvaliteter i boligen.

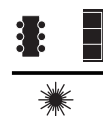


Øget etagehøjde

Ved dybe bygninger kan en øget etagehøjde give bedre dagslysforhold og en mere behagelig opfattelse af rummet. En standard etagehøjde for boliger er typisk 3 m.



Nem eller direkte udgang fra opgang til gårdrum



Alle møbleringszoner ved facade/vindue

Hvis opholdsrummet har begrænset facadeareal og adgang til dagslys kan det være nødvendigt at placere nogle funktioner i lag. Dette kan givemindre gunstige dagslysforhold, samt gøre møbleringsmulighederne begrænset



Fleksibilitet i boligen

Har boligen mulighed for at etablere et ekstra værelse/kammer, eller alkove. Eller kan et værelse deles i to, giver dette en mulighed for at kunne blive i boligen på trods af ændrede familiekonstellationer.



Delevenlig bolig

Ingen gennemgangsværelser gør boligen mulig at dele.



Gennemlyst opholdsrum

Opluk i facade til to verdenshjørner giver god mulighed for gennemluftning og optimale dagslysforhold i opholdsrum.

OVERSIGT OVER IKONER

BOLIGKVALITETER:

Kvaliteter i boligen, der øger brugsværdien.

	Soveværelse	Plads til dobbeltseng 1800 x 2000 mm Skabsplads min. svarende til 2 x 600x600 mm		Opholdsrum	Min. siddeplads til 4 personer
	Teenageværelse	Plads til 1,5-mandsseng 1400 x 2000 mm Skabsplads min. 1 x 600x600 mm Gerne plads til skrivebord Plads til gæster på værelset		Vaskefaciliteter i boligen	Mulighed for 2 maskiner af 600x600 mm
	Børneværelse	Plads til enkeltmandsseng 900 x 2000 mm Skabsplads min. 1 x 600x600 mm Gerne plads til skrivebord		Entre	Afskærmet entre-situation med min. 1 x 600x600 mm garderobeskab eller bøjlestang
	Plads til tremmeseng i soveværelse	600x1200 mm		Ekstra plads til opbevaring	Plads til opbevaring ud over det, der er angivet i værelser og entre.
	Kammer til kontor eller gæsteværelse	Et værelse, der er mindre end et børneværelse og evt kan bruges til kontor eller overnattende gæster		Altan eller direkte adgang til udendørsarealer	Giver ekstra opholdsarealer i sommerhalvåret og mulighed for at opholde sig udendørs og stadig være privat
	Køkken	Min. 6 alm køkkenelementer (600 x 2400 mm), kogeplader, køleskab, ovn, vask, arbejdsplads		To toiletter	Med større børn i familien, kan det være en fordel at have to toiletter i boligen
	Spiseplads	Spiseplads til antallet af beboere i boligen plus to gæster Er ikonet angivet med et +, er der plads til yderligere gæster end to.		Adskillelse mellem køkken og bad	Både indkig til toilet fra køkken og direkte adgang fra bad til køkken er ikke hensigtsmæssigt i en bolig

MÅLGRUPPER MED IKONER

MÅLGRUPPE:

Disse målgrupper er tildelt boligkvaliteter ud fra vores vurdering af, hvad der som minimum er behov for i en bolig.

Bolig til par med to små børn



Minimumskrav:



Min. et soveværelse med plads til tremmeseng og et børneværelse.



Køkken



Spiseplads til seks



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum

Gode, men ikke nødvendige kvaliteter:



2 børneværelser



Plads til ekstra spisende gæster



Ekstra gæsteværelse

Bolig til par med to større børn



Min. et soveværelse og to teenageværelser



Køkken



Spiseplads til seks



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum



Plads til ekstra spisende gæster



To toiletter



Ekstra gæsteværelse

Bolig til én voksen med to delebørn:



Min. et soveværelse (til deling af børnene) og et teenageværelse (fungerende som forældreværelse)



Køkken



Spiseplads til fem



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum



2 børneværelser



Plads til ekstra spisende gæster

Bolig til den store og evt sammenbragte familie: To voksne, og mere end to børn:



Min. et soveværelse, to børneværelser og et kammer



Køkken



Spiseplads til syv



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i boligen



Opholdsrum



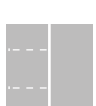
3 børneværelser



Plads til ekstra spisende gæster



To toiletter



Fleksibilitet i boligen

Delebolig til tre voksne singler:



Min. tre teenageværelser



Delevenlig bolig



Køkken



Spiseplads til fem



Ekstra plads til opbevaring



Vaskefaciliteter i bebyggelsen



Opholdsrum



3 soveværelser



Plads til ekstra spisende gæster

BOLIGCASES
OPGANGSBOLIGER

ENGHAVE BRYGGE Ø C - KÆRHOLM 4V- LEJLIGHED

Byggeriet med 194 boliger og 2 butikker er udformet som en U-formet bygning, der åbner sig mod øst og det store havnerum. Gårdrummet er hævet en halv etage, hvilket giver en større grad af privat-hed i det store, grønne parkrum. Der er adgang til gårdrummet dels via gårdrummets naturlige åbning mod øst samt via portåbningen i U-formens nordben. Ydermere har alle trapperum direkte adgang til gårdrummet som supplement til den primære adgang fra gadesiden.

Bygningen fællesarealer (svarende til 1% af det samlede areal) er samlet i et stort fælleshus, der deles af tre andre bebyggelser.

Boligen er en 4-værelses lejlighed med et stort gennemlyst opholdsrum og mulighed for at etablere et ekstra værelse mod nord. Dette vil dog give

et meget dybtliggende køkken, men pga øgede etagehøjde i byggeriet, er det muligt at imødekomme dagslyskrav fra BR15, da boligen blev bygget. Boligen har to gode store altaner, der giver mulighed for let tilgængelig udeophold.

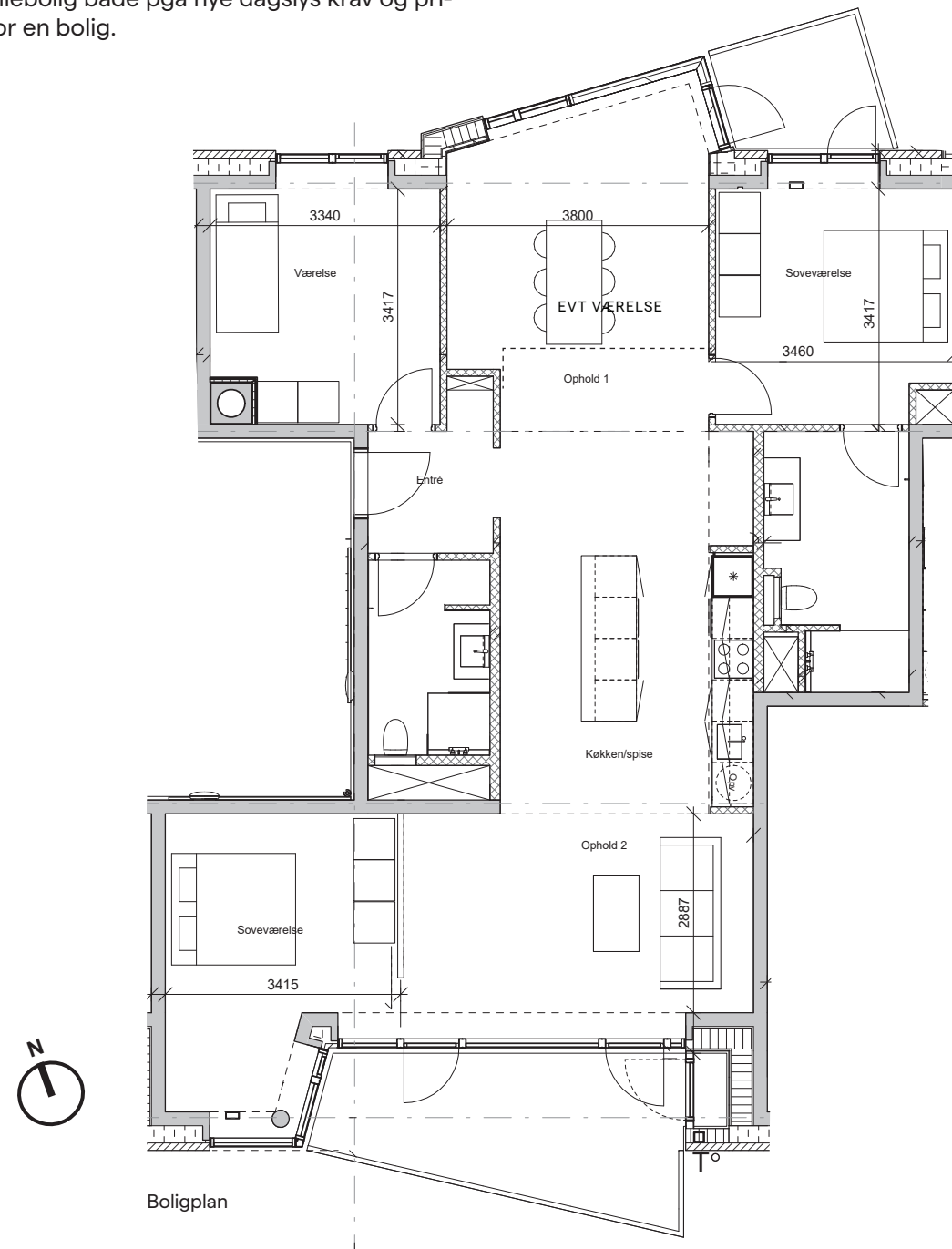
Vi vurderer at denne bolig lever op til alle de krav der er defineret for vores brugergrupper. Tilgængelig vurderer vi at boligens størrelse gør den usandsynlig som generel familiebolig både pga nye dagslys krav og prisen for så stor en bolig.

FAKTA:

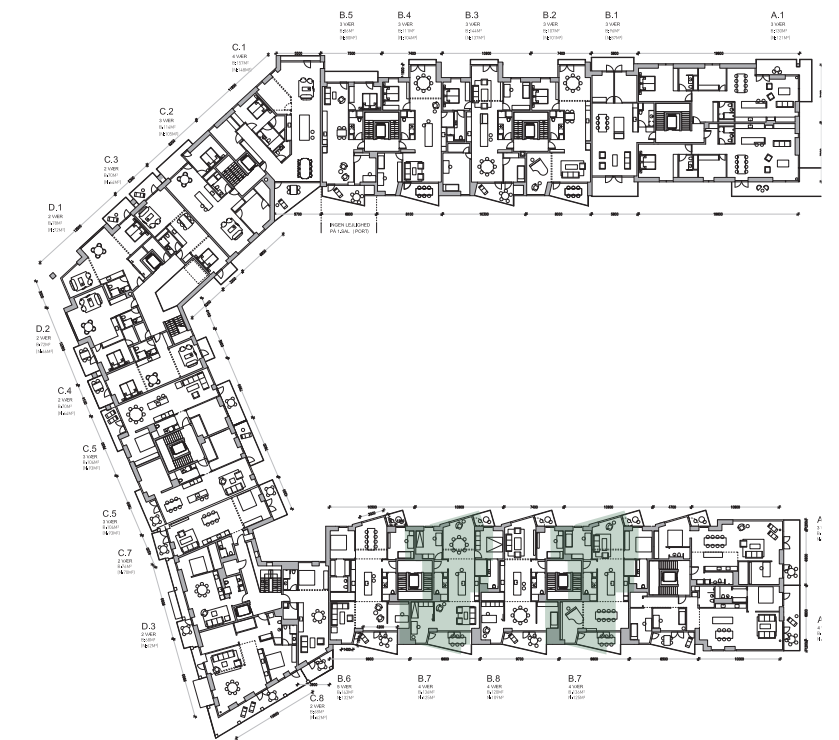
Kommune:	København
Årstal:	2013-2018
Bruttoareal:	135 m ²
Heraf fælles adgangsarealer:	11 m ²
Husdybde:	14,5 m
Ejerforhold:	Ejerboliger



Rendering fra projektet



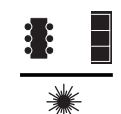






Boligplan





Etageplan

TEKNISKE KVALITETER




- Boligen indeholder:
-  Gode dagslysforhold
Den dybe huskrop gør dagslyskvaliteten i køkkenet lidt problematisk, men dette opvejes af den ekstra etagehøjde
 -  Øget etagehøjde
 -  Alle møbleringszoner ved facade/vindue
 -  Fleksibilitet i boligen
 -  Delevenlig bolig
 -  Gennemlyst opholdsrum
OBS! Hvis det ekstra værelse tilføjes, fås et ensidig-belyst opholdsrum, og der vil givet vis komme problematiske dagslysforhold i køkkenet.

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering

BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN

- Boligen indeholder:
-  Direkte udgang fra opgang til gårdrum
-
- Boligen indeholder ikke:
-  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.

BOLIGKVALITETER I BOLIGEN

- Boligen indeholder:
-  Soveværelse
 -  **X2** Børneværelser
 -  Køkken, 10 elementer (ekstra bred køkken ø)
 -  Spiseplads til mere end seks
 -  Opholdsrum
 -  Vaskefaciliteter i boligen
 -  Entre
 -  Ekstra plads til opbevaring
 -  Altan eller direkte adgang til udendørsarealer
 -  **X2** To toiletter
 -  Adskillelse mellem køkken og bad
-
- Boligen har mulighed for:
-  **X2** Teenageværelse, *begge børneværelser lever op til krav.*
 -  Plads til tremmeseng i soveværelse
-
- Boligen indeholder ikke:
-  Kammer

MÅLGRUPPE

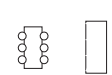

- Boligen er anvendelig til:
-  Bolig til par med to små børn
 -  Bolig til par med to større børn.
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser
 -  Bolig til én voksen med to delebørn
 -  Delebolig til tre voksne singler
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser
-
- Boligen kan gøres anvendelig til:
-  Bolig til den store sammenbragte familie.
Hvis det ekstra værelse etableres.

TEKNISKE KVALITETER


Boligen indeholder:  Gode dagslysforhold


 Øget etagehøjde

 Delevenlig bolig

Boligen indeholder ikke:  Alle møbleringszoner ved facade/vindue
 *Spisebord placeret bag sofagrube*


 Flexibilitet i boligen

 Gennemlyst opholdsrum
Ensidigbelyst opholdsrum

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering


BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdrum


Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.


BOLIGKVALITETER I BOLIGEN


Boligen indeholder:  **X2** Soveværelse

 **X2** Børneværelser


 Køkken, 8 elementer (ekstra bred køkken ø)


 Spiseplads til mere end seks


 Opholdsrum


 Vaskefaciliteter i boligen


 Entre

 Ekstra plads til opbevaring

 Altan eller direkte adgang til udendørsarealer

 **X2** To toiletter

 Adskillelse mellem køkken og bad


Boligen har mulighed for:  **X2** Teenageværelse, *begge børneværelser lever op til krav.*


 Plads til tremmeseng i soveværelse

Boligen indeholder ikke:  Kammer


MÅLGRUPPE

Boligen er anvendelig til:  Bolig til par med to små børn

 Bolig til par med to større børn.
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser

 Bolig til én voksen med to delebørn

 Bolig til den store sammenbragte familie.

 Delebolig til tre voksne singler
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser

BRYGGENS BASTION -GISLEGÅRD 5V- LEJLIGHED

Gislegård er en klassisk karrébebyggelse med en lukket gårdrum i midten. Bygningen ligger i bebyggelsesplanen Bryggens bastion, let tilbagetrukket fra Njalsgades liv og trafik og egner sig derfor godt til familiebøliger. Byggeriet består af 122 boliger af varierende størrelse fra 2 til 5 værelses lejligheder. To porte forbinder til gårdrummet, der er hævet 60cm, hvilket giver øget privathed langs kantzonerne og alle opgange har direkte adgang til både gaden og gården

Mod syd ligger fællesrummet (svarende til 1% af det samlede areal) i stueetagen. Med en øget rumhøjde og god solorientering bliver det et naturligt samlingspunkt for karréens beboere. Der findes

fælles tagterrasser til fri afbenyttelse på toppen af gårdbebyggelsen.

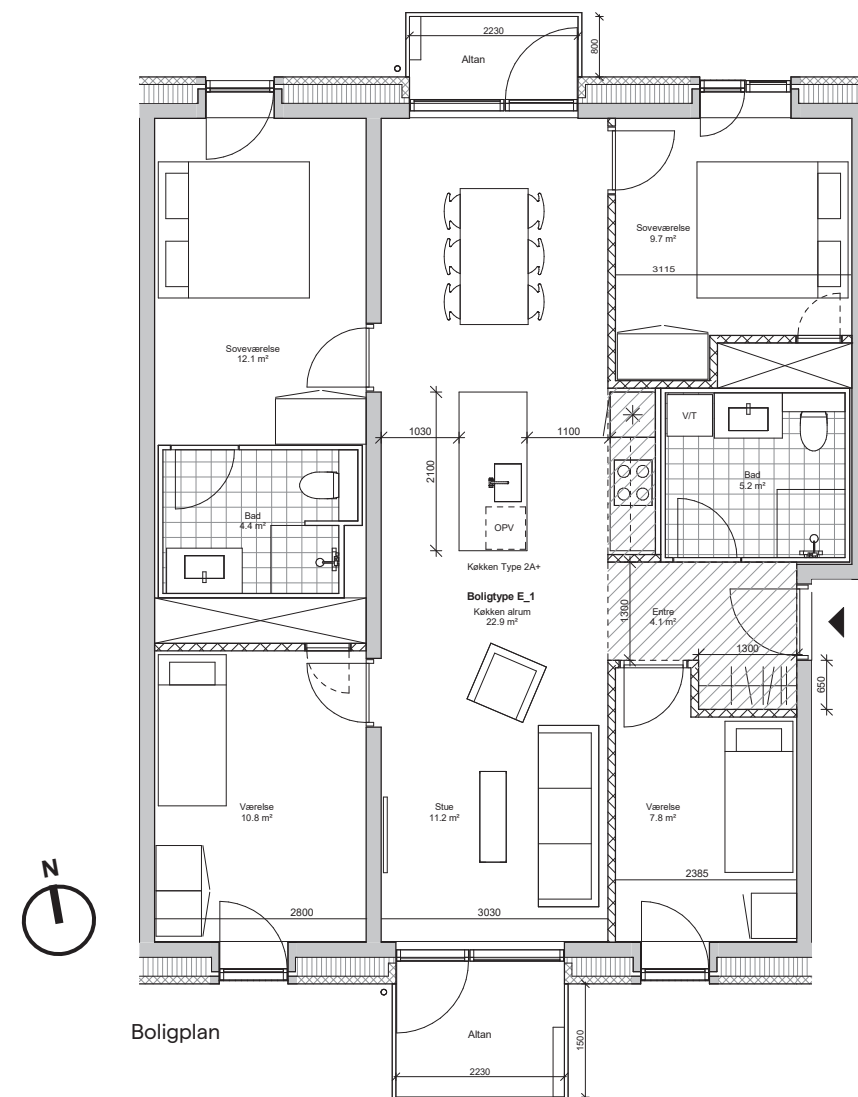
Boligen er en 5 værelses lejlighed med et smalt gennemlyst opholdsrum. De fire værelser ligger på hver side af opholdsrummet og er en varierende størrelse, dog flest til den store side. Dette gør boligen velegnet til alle vores brugergrupper, især familien med større børn og den store familie eller et ekstra værelse til gæster/hjemmekontor. Boligen har to gode store altaner der giver mulighed for let tilgængelig udeophold, samt direkte adgang fra opgangen til det aflukkede gårdrum.

FAKTA:

Kommune:	København
Årstal:	2017 - 2022
Bruttoareal:	120 m ²
Heraf fælles adgangsarealer:	11 m ²
Husdybde:	12 m
Ejerforhold:	Udlejningsboliger



Rendering fra projektet



Boligplan




Etageplan

TEKNISKE KVALITETER

Boligen indeholder:  Gode dagslysforhold


 Alle møbleringszoner ved facade/vindue

 Delevenlig bolig

 Gennemlyst opholdsrum


Boligen indeholder ikke:  Øget etagehøjde

 Fleksibilitet i boligen

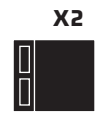
 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering

BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdrum


Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.


BOLIGKVALITETER I BOLIGEN


Boligen indeholder:  X2 Soveværelse

 X2 Børneværelser


 Køkken, 8 elementer (ekstra bred køkken ø)


 Spiseplads til mere end seks


 Opholdsrum


 Vaskefaciliteter i boligen


 Entre

 Ekstra plads til opbevaring

 Altan eller direkte adgang til udendørsarealer

 X2 To toiletter

 Adskillelse mellem køkken og bad


Boligen har mulighed for:  X2 Teenageværelse, *begge børneværelser lever op til krav.*

 Plads til tremmeseng i soveværelse

Boligen indeholder ikke:  Kammer


MÅLGRUPPE

Boligen er anvendelig som:  Bolig til par med to små børn

 Bolig til par med to større børn.
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser

 Bolig til én voksen med to delebørn

 Bolig til den store sammenbragte familie.

 Delebolig til tre voksne singler
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser

LYGTEN -BYGNING B 5V- LEJLIGHED

Lygten er et større bolig- og erhvervsprojekt på Nørrebro med ca. 220 boliger fordelt på familie- og ungdomsboliger samt et alment bofællesskab. Byggegrunden er kilet ind mellem eksisterende erhverv og omkranses af s-togbanen (Bispebjerg St.) mod øst og Tagensvej mod nord. Familieboligerne varierer mellem 2-5 værelser i både punkthuse og længehuse. Alle boliger har adgang til altan og en fælles grøn gårdhave, der er åben for offentligheden. Blandt byggeriet er et større kontordomicil og forskellige serviceerhverv, der samme med den centrale placering giver en udpræget urban karakter til boligbebyggelsen.

Denne bolig er en 5v-lejlighed med et ensidigt belyst opholdsrum med køkkenet og spisepladsen midt i boligen og opholdsarealet ved facaden. Boligen har et soveværelse og tre børneværelser, hvor af kun et har potentiale til at fungere som teenageværelse.

Denne bolig er en ret kompakt 5-værelses bolig, så vi vurderer at den kun til nød henvender sig til familien med større børn og ikke til de tre voksne.

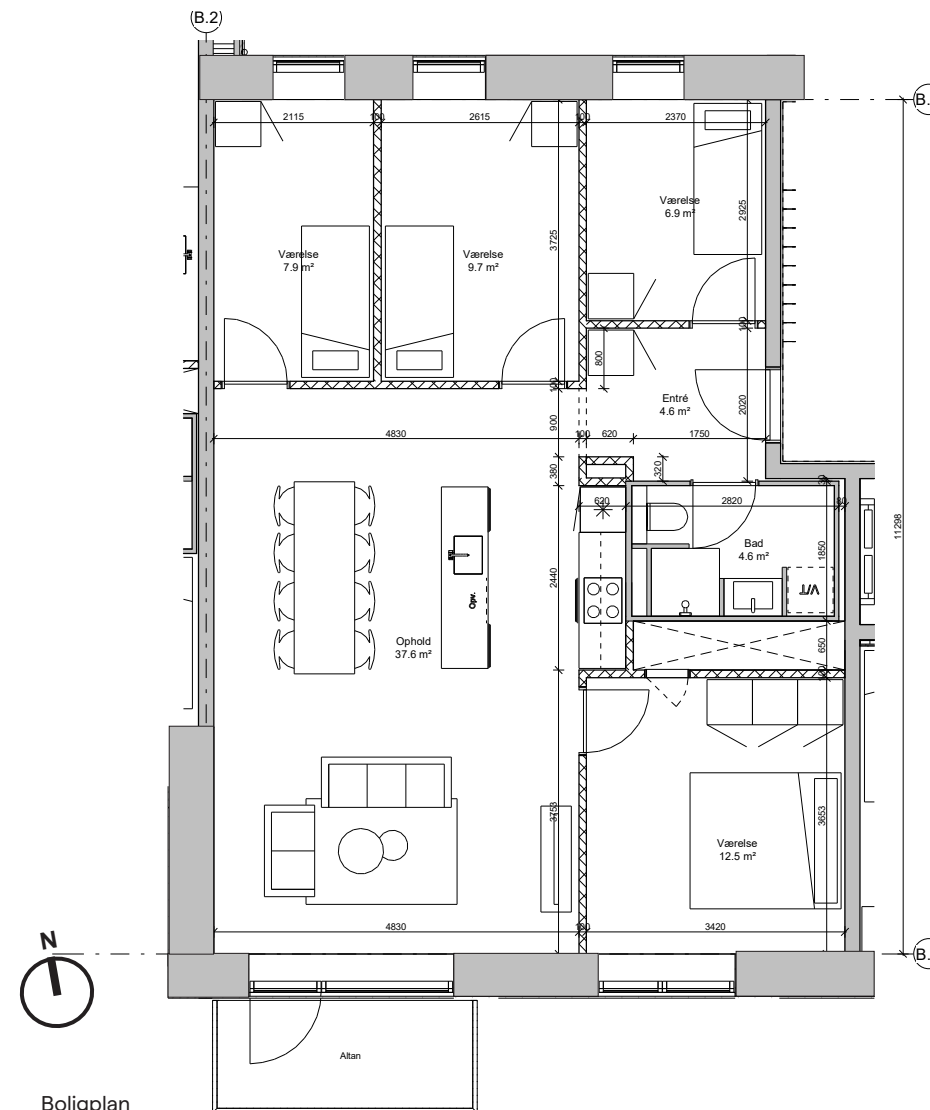
Boligen har en sydvendt altan og direkte adgang til det åbne gårdrum fra opgang, så dermed fin adgang til udeophold.

FAKTA:

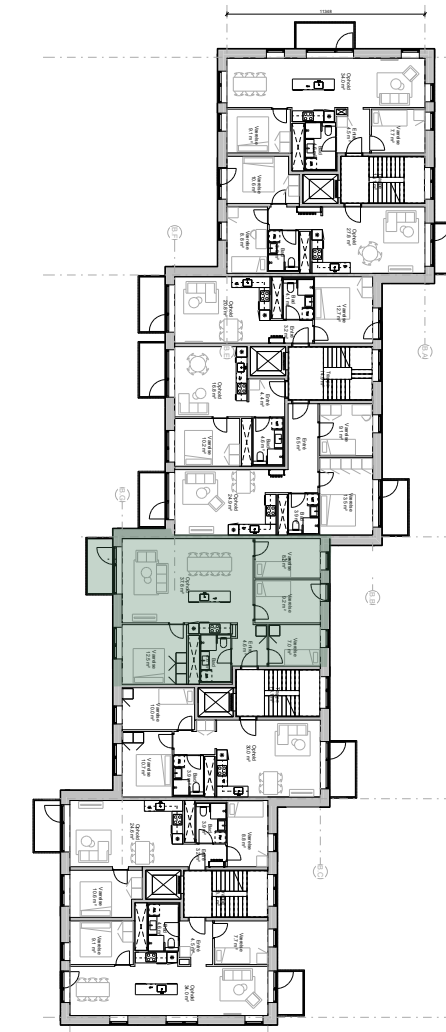
Kommune:	København
Årstal:	2017-
Bruttoareal:	114 m ²
Heraf fælles adgangsarealer	11 m ²
Husdybde:	12,4 m
Ejerforhold:	Udlejningsboliger



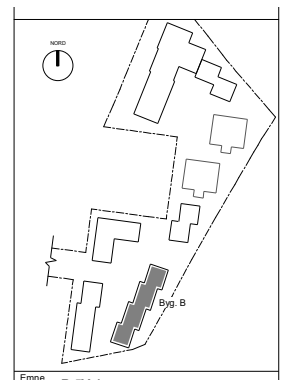
Rendering fra projektet



Boligplan






Etageplan



Bebyggelsesplan


TEKNISKE KVALITETER

- Boligen indeholder:  Gode dagslysforhold
-  Alle møbleringszoner ved facade/vindue
-  Delevenlig bolig

Boligen indeholder ikke:  Øget etagehøjde


 Flexibilitet i boligen

 Gennemlyst opholdsrum

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering


BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdhave

Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.

BOLIGKVALITETER I BOLIGEN

- Boligen indeholder:  Soveværelse
-  **X3** Børneværelser
-  Køkken, 8 elementer
-  Spiseplads til mere end seks
-  Opholdsrum
-  Vaskefaciliteter i boligen
-  Entre
-  Ekstra plads til opbevaring
-  Altan eller direkte adgang til udendørsarealer
-  **X2** To toiletter
-  Adskillelse mellem køkken og bad


Boligen har mulighed for:  **X1** Teenageværelse, *kun et børneværelse lever op til krav.*

 Plads til tremmeseng i soveværelse


Boligen indeholder ikke:  Kammer

MÅLGRUPPE

Boligen er anvendelig som:  Bolig til par med to små børn

 Bolig til én voksen med to delebørn

 Bolig til den store sammenbragte familie.

Boligen kan gøres anvendelig til:  Bolig til par med to større børn.
Kun mulighed for et teenageværelse.

Boligen er ikke anvendelig som:  Delebolig til tre voksne singler

STEJLEPLADSEN

4V- ALMENNYTTIG LEJLIGHED

Projektet "Stejlepladsen" er en ny bydel i den gamle Sydhavn. Sitet ligger for enden af havneløbet – syd for Sluseholmen og Sjællandsbroen – som sydligste del af industriområdet Bådehavnsgade. Intentionerne med projektet er at skabe en bæredygtig bydel, hvor der især er fokus på social og miljømæssig bæredygtighed. En sjov og skæv bydel der indbyder til fællesskaber gennem nem adgang til forskelligartede fællesarealer. I bydelen er der planlagt med blandede boformer, mange varierede boligtyper og alment/privat ejerskab side om side. Bebyggelsen er udformet som åbne karréstrukturer, der omkranser en åbent gårdrum.

Denne 4-værelses almennyttige lejlighed har et rummeligt gennemlyst opholdsrum, med et fleksibelt køkken i midten, der gør det muligt at have

mange gæster. Derudover har boligen et mindre soveværelse og to værelser, hvoraf det ene er lige på grænsen til at kunne fungere som et teenageværelse. Vi har dog vurderet at det store opholdsrum opvejer det lidt mindre værelse, der trods alt lige kan indeholde vores krav til et teenageværelse ved en ommøblering.

Boligen har en sydvendt altan og direkte adgang til det åbne gårdrum fra opgang, så dermed fin adgang til udeophold.

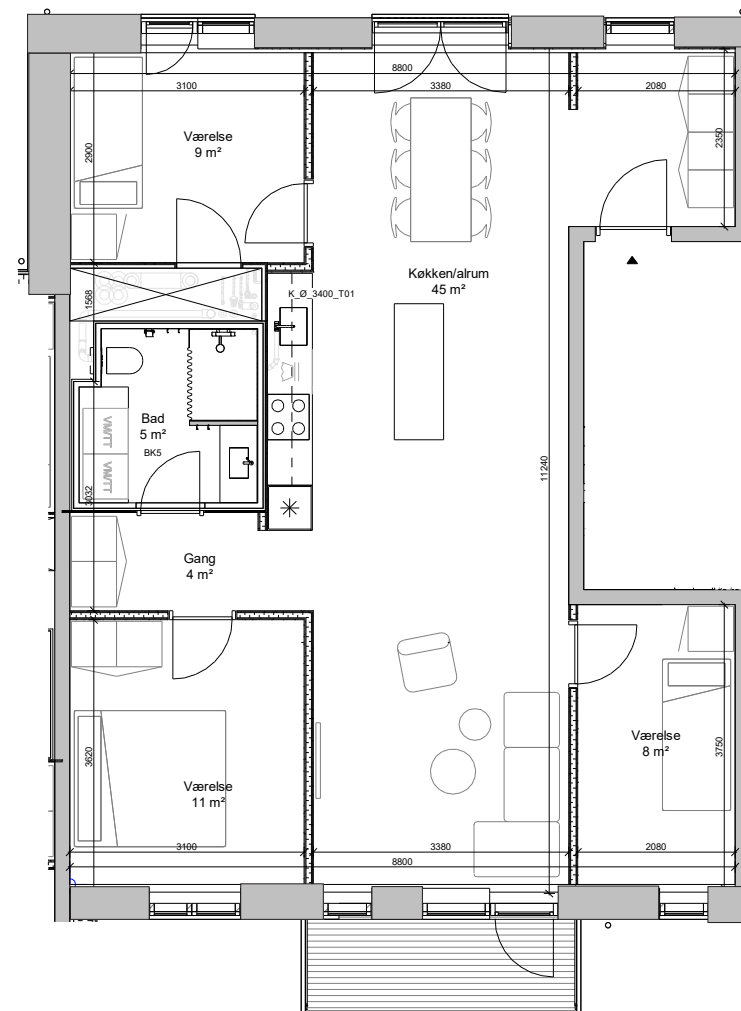
Vi vurderer at denne bolig egner sig godt til alle vores brugergrupper, på nær den store familie, da vi mangler et ekstra værelse og der ikke er mulighed for at indbygge en ekstra soveniche/kammer.

FAKTA:

Kommune:	København
Årstal:	2021-
Bruttoareal:	111 m ²
Heraf fælles adgangsarealer:	11,5 m ²
Husdybde:	11,6 m
Ejerforhold:	Almen lejligheder



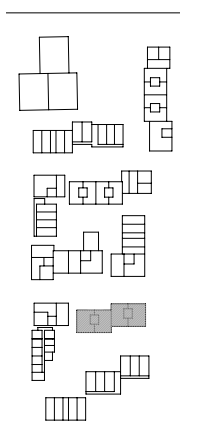
Rendering fra projektet



Boligplan



Etageplan



Bebyggelsesplan

TEKNISKE KVALITETER

Boligen indeholder:  Gode dagslysforhold


 Alle møbleringszoner ved facade/vindue

 Delevenlig bolig

 Gennemlyst opholdsrum


Boligen indeholder ikke:  Øget etagehøjde

 Fleksibilitet i boligen

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering


BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdrum


Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.


BOLIGKVALITETER I BOLIGEN


Boligen indeholder:  Soveværelse

X2  Børneværelser


 Køkken, 9 elementer og mobil køkkenø


 Spiseplads til mere end seks


 Opholdsrum


 Vaskefaciliteter i boligen


 Entre

 Ekstra plads til opbevaring

 Altan eller direkte adgang til udendørsarealer

X2  To toiletter

 Adskillelse mellem køkken og bad


Boligen har mulighed for: **X2**  Teenageværelse, *begge børneværelser lever op til krav.*


 Plads til tremmeseng i soveværelse


Boligen indeholder ikke:  Kammer

MÅLGRUPPE

Boligen er anvendelig som:  Bolig til par med to små børn




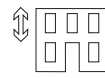
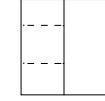

 Bolig til par med to større børn.
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser

 Bolig til én voksen med to delebørn



 Delebolig til tre voksne singler
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser

Boligen kan gøres anvendelig som:  Bolig til den store sammenbragte familie.

TEKNISKE KVALITETER

- Boligen indeholder:  Gode dagslysforhold
-  Alle møbleringszoner ved facade/vindue
-  Delevenlig bolig
-
- Boligen indeholder ikke:  Øget etagehøjde
-  Flexibilitet i boligen
-  Gennemlyst opholdsrum

BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


- Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdrum
-
- Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.

BOLIGKVALITETER I BOLIGEN

- Boligen indeholder:  Soveværelse
-  **X2** Børneværelse
-  Køkken, 8 elementer (ekstra bred køkken ø)
-  Spiseplads til mere end seks
-  Opholdsrum
-  Vaskefaciliteter i boligen
-  Entre
-  Ekstra plads til opbevaring
-  Altan eller direkte adgang til udendørsarealer
-  **X2** To toiletter
-  Adskillelse mellem køkken og bad
-
- Boligen har mulighed for:  **X2** Teenageværelse, *begge børneværelser lever op til krav.*
-  Plads til tremmeseng i soveværelse
-
- Boligen indeholder ikke:  Kammer

MÅLGRUPPE

- Boligen er anvendelig som:  Bolig til par med to små børn
-  Bolig til par med to større børn.
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser
-  Bolig til én voksen med to delebørn
-  Delebolig til tre voksne singler
De to børneværelser er også anvendelige som teenageværelser
-
- Boligen kan gøres anvendelig som:  Bolig til den store sammenbragte familie.

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering

RØDOVRE PORT -BYGNING B 4V- LEJLIGHED

Rødovre Port er et stort boligkompleks på godt 530 boliger fordelt på ungdomsboliger og familieboliger i 2-5 værelses lejligheder. Det er et kompakt boligbyggeri der både rummer tårne, opgangs- og altangangsboliger. Projektet ligger stationsnært og stueetagen rummer en del erhvervslejemål som bageri, cafe'er, indkøb etc.

Grunden er udfordret af støj fra jernbane og hovedveje og er derfor disponeret så bygningerne skærmer for lyd og derved skaber hævede gårdrum og et fælles hovedstrøg der udgør store dele friarealerne.

Denne bolig er en 4v-lejlighed med et ensidig belyst opholdsrum. Her er køkkenet placeret helt ved facaden og giver rigtig god dagslysbetingelser,

men tilgængelig er opholdsarealet trukket ind bag spisepladsen.

Derud over er der et soveværelse og to børneværelser, hvoraf det ene bliver så småt, at der efter vores krav ikke er mulighed for at kalde det et teenageværelse. Boligen henvender sig derfor hovedsageligt til familien med små børn, eller den ene voksen med delebørn. Kan man lave en kreativ løsning med en større seng på tværs i det mindste børneværelse, kunne familien med to store børn måske passe ind.

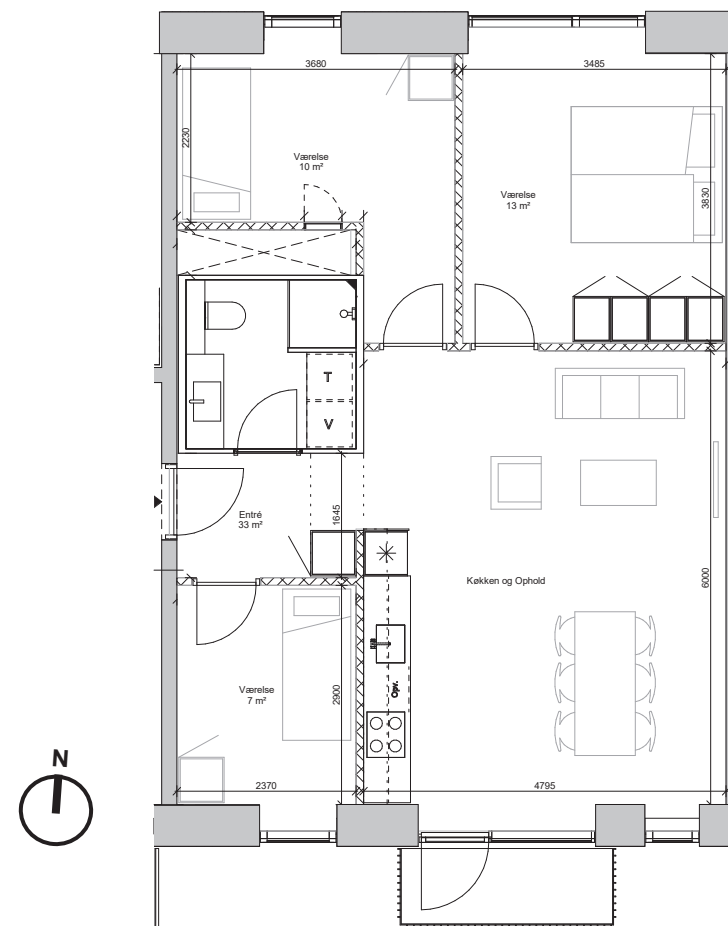
Boligen har en sydvendt altan og direkte adgang til det hævede gårdrum fra opgang, så dermed fin adgang til udeophold.

FAKTA:

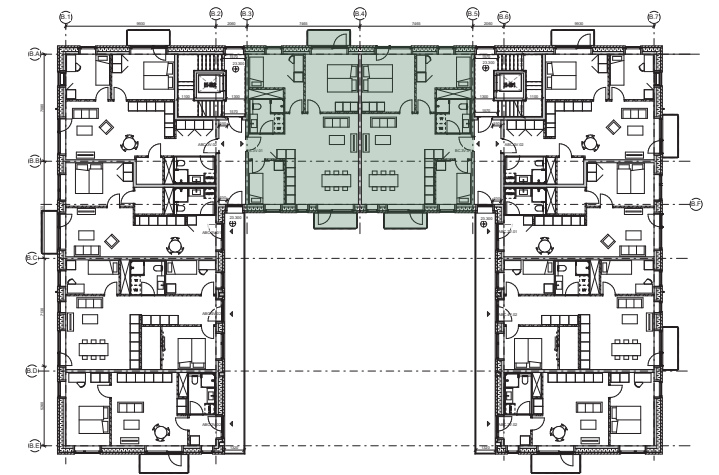
Kommune:	Rødovre
Årstal:	2016 - 2023
Bruttoareal:	96 m ²
Heraf fælles adgangsarealer:	13 m ²
Husdybde:	11 m
Ejerforhold:	Udlejningsboliger



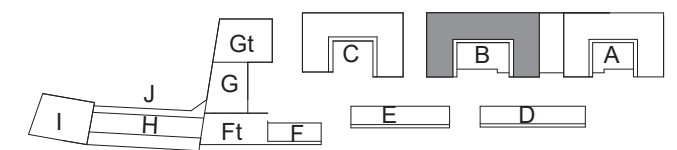
Rendering fra projektet



Boligplan



Etageplan

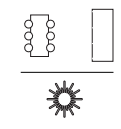


Byggeselsplan

TEKNISKE KVALITETER

Boligen indeholder:  Gode dagslysforhold


 Delevenlig bolig

Boligen indeholder ikke:  Alle møbleringszoner ved facade/vindue
Sofagrube placeret bag spisebord

 Øget etagehøjde


 Flexibilitet i boligen

 Gennemlyst opholdsrum

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering


BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdrum


Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.


BOLIGKVALITETER I BOLIGEN


Boligen indeholder:  Soveværelse

X2
 Børneværelse


 Køkken, 6 elementer


 Spiseplads til mere end seks


 Opholdsrum


 Vaskefaciliteter i boligen

 Entre

 Ekstra plads til opbevaring

 Altan eller direkte adgang til udendørsarealer

 Adskillelse mellem køkken og bad

Boligen har mulighed for: **X1**
 Teenageværelse, *kun ét børneværelse lever op til krav.*

 Plads til tremmeseng i soveværelse

Boligen indeholder ikke:  Kammer

X2
 To toiletter

MÅLGRUPPE

Boligen er anvendelig som:



Bolig til par med to små børn



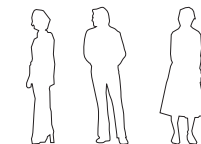
Bolig til én voksen med to delebørn

Boligen kan gøres anvendelig til:



Bolig til par med to større børn.
Kun mulighed for et teenageværelse.

Boligen er ikke anvendelig som:



Delebolig til tre voksne singler



Bolig til den store sammenbragte familie.

COOP BYEN -TRAPPEHUSENE 3V- LEJLIGHED

Trappehusene er en åben karrébebyggelse, der afsluttes af en kvarterhus og omkranser et hævet gårdrum. Trappehusene er disponeret med i alt 135 boliger, som er fordelt på 105 familieboliger og 30 boliger i et seniorbofællesskab. Boligerne spænder fra 2 værelses til 5 værelses lejligheder. Kvarterhuset er et fælleshus for hele Coop-byen, der tilbyder mange forskellige fællesfaciliteter. Derudover er der placaret fællesrum i stueplan, bestående af fællescykelrum, barnevognsparkering, (cykel-)værksted, generøse og venlige indgangspartier, der alle har en direkte adgang til både gadesiden og gårdrummet.

Denne bolig er en 3-værelses bolig, men med mulighed for at lave et ekstra lille kammer. Opholdsrummet er ensidigt belyst, men med et længere facadeareal, der sammen med den smalle huskrop giver gode dagslysforhold inde i det dybtliggende køkken. Boligen har en stor altan, der giver gode muligheder for udeophold.

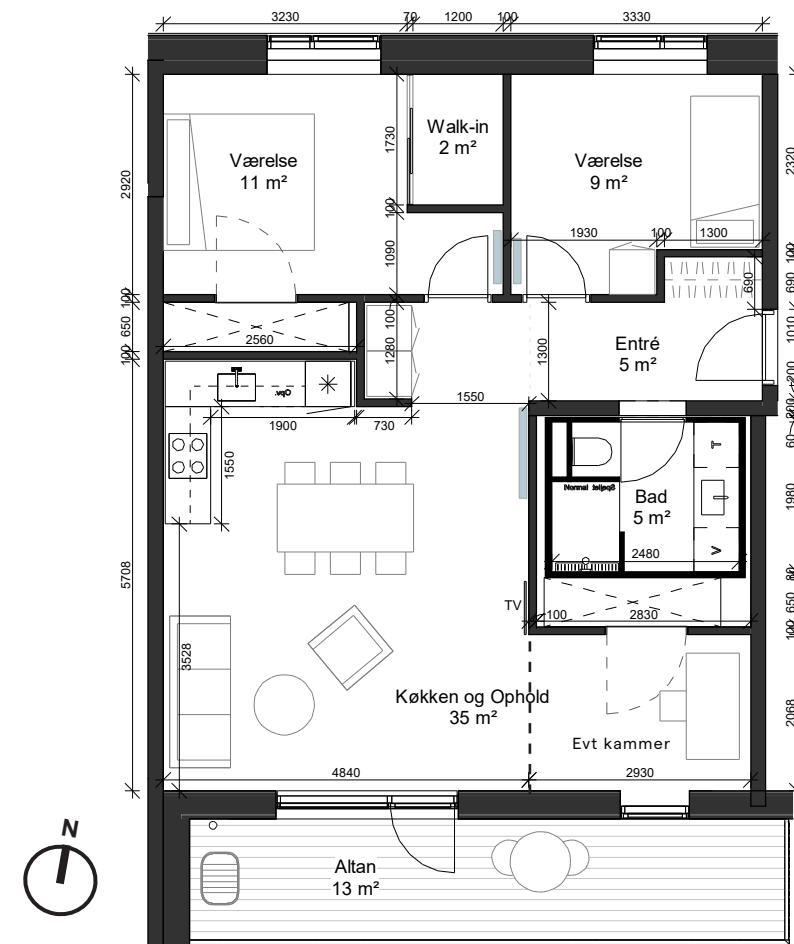
Vi vurderer at denne bolig egner sig godt til familien med små børn og især den enlige voksne med to delbørn pga muligheden for at lave et ekstra kammer, der kan rumme flere funktioner.

FAKTA:

Kommune:	Albertslund
Årstal:	2021-
Bruttoareal:	95 m ²
Heraf fælles adgangsarealer:	11 m ²
Husdybde:	10,2 m
Ejerforhold:	Udlejningsboliger



Rendering fra projektet



Boligplan




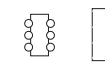

Etageplan

TEKNISKE KVALITETER

Boligen indeholder:  Gode dagslyksforhold


 Delevenlig bolig

 Fleksibilitet i boligen

Boligen indeholder ikke:   Alle møbleringszoner ved facade/vindue
Spisebord placeret bag sofagrube


 Øget etagehøjde

   Gennemlyst opholdsrum

 Et nedtonet ikon angiver at boligen har mulighed for dette, men det er ikke tegnet ind i projektet eller kræver en mindre omdisponering


BOLIGKVALITETER UDEN FOR BOLIGEN


Boligen indeholder:  Direkte udgang fra opgang til gårdrum


Boligen indeholder ikke:  Fællesfaciliteter ud over 1%-kravet.


BOLIGKVALITETER I BOLIGEN


Boligen indeholder:  Soveværelse

X2
 Børneværelse

 Køkken, 6 elementer


 Spiseplads til mere end seks

 Opholdsrum


 Vaskefaciliteter i boligen

 Entre

 Ekstra plads til opbevaring

 Altan eller direkte adgang til udendørsarealer

 Adskillelse mellem køkken og bad

Boligen har mulighed for: **X1**
 Teenageværelse, *kun ét børneværelser lever op til krav.*

 Plads til tremmeseng i soveværelse

 Kammer

Boligen indeholder ikke:  **X2** To toiletter

MÅLGRUPPE

Boligen er anvendelig som:



Bolig til par med to små børn

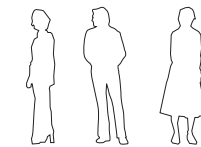


Bolig til én voksen med to delebørn

Boligen er ikke anvendelig som:



Bolig til par med to større børn.



Delebolig til tre voksne singler



Bolig til den store sammenbragte familie.