

VI BYGGER HJEM

Et værktøj til dialog / strategier
til udvikling, kvalificering og
prioritering af boligbebyggelser





...et af den senere tids mest bemærkelsesværdige almene boligprojekter, der kan inspirere andre almene boligselskaber

Københavns Kommunes Kultur- og
Fritidsforvaltnings pris til Bo-Vitas Dortheavej, 2019

Gehl

Birgitte Bundesen Svarre, Teamleder Cities
Solvejg Reigstad, Associate
Rikke Linneberg, Grafisk Designer
Lars Engelgaard, Foto

gehlpeople.com



Bo-Vitas Bygherreudvalg:
Marianne Jørgensen
Ann Urbrand
Jan Hyttel

bo-vest.dk/bo-vita

Indhold

Forord	04
Vi bygger hjem	06
FN's verdensmål	10
Otte pejlemærker	12
1. Boliger for alle	14
2. Nærhed som princip	16
3. Plads til fællesskaber	18
4. Klima med herlighedsværdi	20
5. Uderum med kant	22
6. Attraktive hjem	24
7. Naturligt hverdagsliv	26
8. Vi gør det sammen	28
Huskeliste for projektudvikling	30
'Dialog-rosen'	32

Forord



↑ Jan Hyttel
Formand for organisationsbestyrelsen
i Bo-Vita

Bo-Vita har gennem tiderne været en flittig bygherre – både i forhold til nybyggeri og til renovering af eksisterende byggeri. Sådan vil vi gerne have, at det fortsætter.

Skal det gøres med succes, må man sætte nogle mål – og det er, hvad vi gør i denne strategi.

De almene boligorganisationer er karakteriseret ved et udbredt beboerdemokrati. Det er derfor en klar forpligtelse, at det er de valgte beboerdemokrater, der fastlægger strategier for arbejdet. I Bo-Vita holder vi stædigt på, at det er beboerdemokraterne i boligorganisationen, der sidder for bordenden. Det betyder ikke, at beboerdemokraterne skal lave hverken arkitektens eller ingeniørens arbejde, men det betyder, at det er beboerdemokraterne, der fastlægger retningslinierne for arbejdet og gerne tager del i dialogen om arbejdets retning og fremdrift. Det er det, der kommer til udtryk i denne bygherrestrategi.

Man skal gøre sig umage. Det gælder gennem hele processen. Byggeriet skal – uanset om det er en nybygning eller en renovering – ses som en helhed i sammenhæng med de omgivelser, det kvarter, den by, som bygningen er eller bliver en del af.

Selvfølgelig skal bygningen være konstrueret, så den fysisk kan holde i mange år; så at sige holde til at "stå ude om natten". Den skal også kunne fungere i forhold til sit formål, dvs. opfylde behovene for familier, hvis vi taler om familieboliger, den skal danne rammen om livet for unge mennesker, hvis det er ungdomsboliger og tilsvarende over for ældre, når vi taler om ældreboliger. Hver boligtype sin udformning afhængigt af formålet.



De almene boligorganisationer bygger boliger til alle – deraf navnet. Det betyder, at alle slags mennesker kan bo hos os.

De almene boligorganisationer bygger boliger til alle – deraf navnet. Det betyder, at alle slags mennesker kan bo hos os. Syntesen af den fysiske udformning og funktionen skal materialiseres i en smuk arkitektur, der taler sammen med omgivelserne og danner byrum, som giver en god og positiv oplevelse at færdes i – eller sagt på en anden måde – som giver værdi til byen. Det er derfor vi siger: ”Vi bygger hjem – ikke huse”.

Vi vil gerne være en del af ”den blandede by”. Det har de fleste større byer brug for at være. Alle skal kunne bo sammen på tværs af både kulturelle og økonomiske forskelle. Sygeplejersken, kassedamen og politibetjenten skal kunne bo samme sted som akademikeren, direktøren og den selvstændige erhvervsdrivende.

Vi lægger vægt på samarbejde med private udviklere, fonde og institutioner – gerne i partnerskaber så vi på én og samme matrikel kan have både almene og private udlejningsejendomme, andelsboliger og individuelle ejerlejligheder.

Vi har som almen boligorganisation udfordringer med at bygge inden for den økonomiske ramme, dvs. maksimumbeløbet per kvadratmeter bygget areal. Dertil kommer, at vi gerne vil bygge bæredygtigt og tilgodese både klima- og energimål. At gøre FNs verdensmål til hverdagsmål betyder, at behovet for partnerskaber med private udviklere aktualiseres endnu mere. Denne bygherrestrategi er lavet for at tydeliggøre vores ambitioner og samtidigt kunne prioritere med åbne øjne både i nybyggeri og ved renoveringer.

Vi rækker gerne hånden ud til alle, der vil samarbejde omkring målsætningerne i denne nye bygherrestrategi for Bo-Vita.

Jan Hyttel
Formand for organisationsbestyrelsen
i Bo-Vita

Vi bygger hjem

Udvikling af nybyggeri og renoveringer

Bo-Vita vil bygge hjem og ikke bare bygninger. Vores boliger er hjem for alle og skal derfor imødekomme forskellige behov.

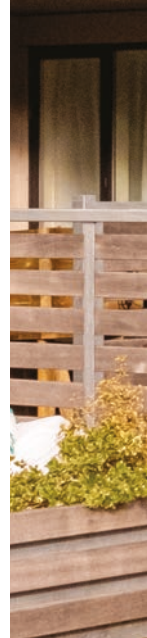
Uderummene skal indrettes, så de har værdi for den enkelte og skaber rammen om fællesskaber lige fra altanen og opgangen til de store fælles rum. Bo-Vita bygger god arkitektur, som holder for fremtiden og virker i hverdagen

→ Uderummene skal både give værdi for den enkelte og danne ramme om fællesskabet

Med denne strategi ønsker Bo-Vita at præsentere de værdier og kvaliteter, som skal være styrende for vores kommende nybyggeri og større renoveringsprojekter. Vi ønsker, at alle vores projekter skal tage udgangspunkt i beboerens behov, forankres godt i nærmiljøet og byen og have en stærk bæredygtig profil.

Strategien indeholder otte pejlemærker, hvorigennem vores målsætninger omsættes til konkrete indsatspunkter. Pejlemærkerne præsenteres som et dialogredskab, som organisationsbestyrelsen og administrationen kan anvende til at kvalificere og prioritere kommende projekter i samarbejde med beboerne og øvrige interne og eksterne parter.

Beboernes behov og byens rolle og sammensætning er foranderlige. Derfor kan denne strategi opdateres i takt med, at nye behov opstår, og krav og muligheder ændres.





← Vi bygger
hjem – ikke huse.

Beboernes behov

Bo-Vita skaber attraktive hjem for alle og tager derfor udgangspunkt i de behov, som beboerne har. Samtidig ønsker vi at afspejle samfundets og byens behov set ud fra befolkningens aldersprofil, husstandsstørrelser og familietyper.

Byernes boligbehov er foranderlige. Der er fortsat stort behov for flere boliger i byerne, og der er et øget behov for fleksible boligtyper, som kan danne rammen for forskellige livsperioder – som ung, familie eller senior, samt fleksibilitet for sammenbragte familier, hvor husstandsstørrelser varierer meget fra uge til uge. Boligerne skal være kernen i det daglige liv, og derfor skal boligens indre rammer tænkes sammen med bebyggelsens uderum for at give et så

mangfoldigt tilbud som muligt ved at tænke fælles uderum med som en del af hele ”boligpakken”. Mange bor i dag alene, både gennem voksenlivet og som pensionist, og har et øget behov for at bo i en bebyggelse, der tilbyder muligheder for fælles aktiviteter og rammer for planlagte og tilfældige møder. Desuden har børn og unge behov for trygge rammer, hvor de kan mødes og indgå i sociale fællesskaber nær deres egen bolig og i god balance med områdets øvrige aktiviteter.

Bo-Vita bygger hjem

Historisk udvikling i husstandsstørrelser





Bo-Vita vil indgå i byens partnerskaber



↑ Det almene spiller en afgørende rolle i udviklingen af byen, og vi ønsker at være en del af byen ved at indgå i partnerskaber.

Forankring i byen

Urbanisering og stigende priser øger presset på markedet for lejeboliger i byerne. Der er behov for at levere mange nye boliger inden for kort tid uden at gå på kompromis med kvalitet og bæredygtighed. For at udnytte byens ressourcer og infrastruktur bedst muligt og nedbringe udledningen af CO₂, skal vi medvirke til at udnytte byens arealer optimalt. Nærheden til offentlig transport og service, korte afstande til rekreative områder og mellem hverdagsdestinationer for gående og cyklister, skal omsættes til og opleves som bo-kvalitet. Dette kan vi ikke gøre alene. Vi ønsker i fremtiden at skabe stærke partnerskaber og samarbejder med byens øvrige aktører – kommunen, andre boligselskaber, fonde og udviklingsselskaber – for at sikre at forankringen i byen og variationen af serviceudbud, funktioner og boligtyper kommer til at afspejle byens og beboernes behov og skaber den bedst mulige ramme for livet – hele livet.



← På Sluseholmen findes der side om side en blanding af almene, andels-, ejer og private udlejningsboliger. Til venstre ses Bo-Vitas Birkholm.

Bæredygtige hjem

Bo-Vita vil bidrage til en øget klimaindsats. Vi ønsker at styrke vores igangværende indsats for at skabe bæredygtigt byggeri, der både følger de krav, der stilles fra nationalt hold (DGNB), og er på forkant med den nye teknologiske udvikling i forhold til materialer og smart, energibesparende drift. Vores boliger skal gøre det let for beboerne at leve et bæredygtigt hverdagsliv, f.eks. ved at placere affaldssorteringen og cykelparkeringen, så det er naturligt at anvende.

Bo-Vita vil anvende FN's verdensmål

↓ Når cykler er parkeret lige uden for døren, er det nemmere at vælge den klimavenlige løsning.



FN's verdensmål

Fokus på bæredygtig udvikling

Som ledetråd for vores videre arbejde, ønsker vi at anvende FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling, som favner den brede definition af bæredygtighed, hvor også de sociale og økonomiske mål har stor vægt.

Bo-Vita vil gøre verdensmålene til hverdagsmål

→ På modsatte side beskrives de mål, som især er relevante for Bo-Vitas projekter.



3

Sundhed og trivsel

Bo-Vita vil arbejde med ude-arealernes indretning på en måde, der understøtter befolkningens sundhed og trivsel, f.eks. ved at uderummene inviterer til fælles og sociale aktiviteter, og til et aktivt og sundt hverdagsliv, f.eks. ved at placere cykelparkeringen, så det er let og bekvemt at cykle mere.

5

Ligestilling mellem kønnene

Bo-Vita vil indrette boliger og udearealer, så de er trygge og attraktive for alle at anvende – uanset alder og køn. Ved at give alle et formål til at færdes og opholde sig i fællesarealerne bliver området mere trygt og attraktivt at bruge for alle.

7

Bæredygtig energi

Bo-Vita ønsker, at alle bygninger baseres på bæredygtige energikilder og minimalt ressourceforbrug. Den bæredygtige tilgang skal både gælde for ressourceforbruget i boligerne og for den generelle drift og vedligehold af bebyggelsen.

8

Anstændige jobs og økonomisk vækst

Bo-Vita ønsker at understøtte den lokale økonomi og dannelsen af lokale arbejdspladser ved at muliggøre et miks af funktioner i bebyggelsen, f.eks. ved at integrere butikker og offentlig service og -institutioner eller lejemål, hvor beboere har mulighed for at kombinere deres beboelse med mindre butiks- eller erhvervsfunktioner.

11

Bæredygtige byer og lokalsamfund

Bo-Vita ønsker, at vores byggerier skal levere bæredygtighed i den bredeste forstand, hvor særligt den sociale bæredygtighed spiller en væsentlig rolle, og hvor en sund bæredygtig økonomi på den lange bane er afgørende for at sikre, at det er boliger for alle og ikke de få.

12

Ansvarlig forbrug og produktion

Bo-Vita tænker langsigtet og ønsker at reducere materialeforbrug, og at anvendelsen af materialer til byggerier vælges ud fra en afvejning af klimaafttryk, social ansvarlighed i produktionen, materialernes holdbarhed og driftsomkostninger, samt mulighed for genanvendelighed og cirkulær økonomi.

13

Klimainsats

Bo-Vita vil skabe klimavenlige bebyggelser, hvor regn- og overfladevand håndteres, og sol- og vindteknologi anvendes hvor muligt. Klimaløsningerne integreres i arkitektur og landskabsdesign på en måde, som både leverer optimale holdbare og vejrbestandige løsninger og samtidig giver positive sanselige oplevelser og styrker den arkitektoniske og boligsmæssige kvalitet.

15

Livet på land

Bo-Vita vil skabe grønne bebyggelser, som indskriver sig i byens øvrige grønne netværk af parker og grønne korridorer for dermed at styrke byens biodiversitet. Forhaver, fælleshaver og bynatur skal være højt på dagsordenen i alle bebyggelser.

17

Partnerskaber for handling

Bo-Vita vil opsøge og indgå i partnerskaber og samarbejder med såvel offentlige som private partnere, som kan medvirke til at opfylde de øvrige klimamål, og som kan styrke kvaliteten og attraktiviteten af boligerne og bebyggelsen som et hele.

Otte pejlemærker som skal bygge hjem

Bo-Vita ønsker at bygge hjem igennem tre fysiske skalatrin; fra sammenhængen med byen, over selve bebyggelsens uderum, til hjemmet for den enkelte. Dette beskrives i det følgende vha. otte pejlemærker.

De otte pejlemærker udgør tilsammen de optimale ambitioner for Bo-Vitas boligbyggeri. Men alle steder er forudsætningerne forskellige, og alle bebyggelser skal ikke kunne alt. Det er vigtigt, at de enkelte projekter vurderes på deres egne præmisser.

For hvert pejlemærke vil det blive beskrevet, hvordan det kan omsættes til handling i forhold til beboernes behov, forankringen i byen og bæredygtighed.

De otte pejlemærker er til slut i strategien illustreret på en måde, som gør dem anvendelige som dialog- og prioriteringsredskab. Redskabet kan anvendes i samarbejdet med beboere, samarbejdspartnere og naboer, når nye byggerier skal planlægges, eller når eksisterende bebyggelser skal renoveres eller evalueres.



Dortheavej
konkretiserer
bygherrestrategien
fra 2014 om at skabe
rum for liv og god
arkitektur

Begrundelse for tildeling af
Lille Arne Prisen, givet af
Arkitektforeningen i 2018



↑ Bebyggelsen på Dortheavej er et vellykket eksempel på, at det er muligt at skabe almene boliger med en stærk identitet og arkitektur i verdensklasse.

1

Boliger for alle
hele livet

2

Nærhed som princip
tæt på det meste

3

Plads til fællesskaber
attraktive mødesteder

4

**Klima med
herlighedsværdi**
et grønt nærmiljø

5

Uderum med kant
indbydelse til ophold

6

Attraktive hjem
kvalitet som giver identitet

7

Naturligt hverdagsliv
robust og bæredygtigt

8

Vi gør det sammen
sådan organiserer vi os

1

Boliger for alle hele livet

De almene boligforeninger har en lang tradition for at bygge boliger for alle. Med presset på boligmarkedet spiller de almene boligforeninger en vital rolle. For at sikre boliger til alle må der arbejdes med at blande boligtyper, størrelser og ejerformer – både ved nybyggeri og renoveringer. Målet er altid, at alle kan føle sig hjemme og skal kunne finde et tilbud, der passer til, hvor de er i livet.

For at imødekomme alles behov i forskellige stadier af livet, ønsker vi at tilbyde forskellige ejer- og boligformer, gerne inden for samme bebyggelse eller område. Boliger skal, såfremt det er muligt, have en indbygget fleksibilitet som f.eks. at kunne etablere et ekstra værelse (ved behov). Dette skal også imødekomme de nye behov som f.eks. sammenbragte familier har, hvor husstandens størrelse varierer fra uge til uge.

Bo-Vita er åben for at afprøve nye måder at bygge på. Således har projekter som "Småt og Smart" multifunktionelle indretninger og nye måder at indrette sig på. Det er f.eks. sket med en re-tænkning af køkkenets størrelse. "Småt og Smart" har givet mulighed for at skærpe fokus i forhold til at imødekomme beboernes forskellige behov.

Husk

- ☐ Skab den bedst mulige ramme for hele livet ved forskellige typer og størrelser bolig – ikke alle har samme behov
- ☐ Tænk i fleksible løsninger – den enkeltes behov ændres gennem livet
- ☐ Se projektet i øjenhøjde – det er brugeroplevelsen, som skaber succes

Denne strategi medvirker især til at levere følgende af FN's Klimamål

- 5** Ligestilling mellem kønnene
- 11** Bæredygtige byer og lokalsamfund





↑ I hverdagen er de nære rum lige uden for døren det, der kan give kvalitet i hverdagen – særligt børnefamilier og gangbesværede kan have glæde af en terrasse i stueetagen.



↑ I Grönings Have er tagterrassen prioriteret for at give folk et mødested og udnytte de lokale kvaliteter med udsigt over Islands Brygge.



↑ De fælles udearealer lige uden for døren er væsentlige for trygheden.

”
Bo-Vita bygger
hjem til alle
mennesker uanset
alder, køn og
overbevisning

Grönings Have

For at beboerne kan tilpasse deres bolig i takt med, at deres behov ændrer sig, er Grönings Have bygget med lette skillevægge, der kan tages ned eller sættes op uden at ændre varme- eller elinstallationer. De relativt små boliger giver et endnu større behov for fællesfaciliteter, og i Grönings Have er det blandt andet prioriteret at have en stor og attraktiv tagterrace.

Fakta

Bydel/by: Islands Brygge, København

Udlejer/ejer: Bo-Vita og AKB København

Antal boliger i alt: 90

Boligtyper: 15 seniorboliger, 15 medejerboliger, 15 familieboliger (desuden er der 33 andelsboliger, 45 almene boliger (AKB) og 48 ejerlejligheder i hele bebyggelsen med fælles gårdhave).

Arkitekt: Gröning Arkitekter

Byggeår: 2006

2

Nærhed som princip tæt på det meste

Vi arbejder for, at vores boligbebyggelser er tæt forbundet til lokalområdets herlighedsværdier og til handels- og serviceudbud. Når det er muligt, ønsker vi at supplere områdets lokale udbud af handelsmuligheder, fritidstilbud, uddannelse, institutioner og offentlig service. Det sker for at gøre livskvaliteten bedre for alle – både beboerne og byens øvrige borgere.

Vi vil planlægge for optimal udnyttelse og disponering af arealer, så funktioner og institutioner supplerer hinanden og er til glæde for hele lokalområdet. Boligområder skal koble sig direkte til offentlig transport samt byens netværk af veje og stiforbindelser, så bebyggelsen indskrives sig i byens struktur og flows og understøtter bæredygtige transportmønstre.

For at sikre lokal forankring er det essentielt at indgå i samarbejder og partnerskaber med lokale partnere, naboer og kommune, så forskelligheden i byens funktioner og behov imødekommes og afstemmes bedst muligt, samtidig med at kræfterne samles om at skabe en attraktiv by for alle.

Husk

- ☐ Skab en bebyggelse med nærhed mellem mennesker
- ☐ Skab fysisk nærhed til byens udbud af service og transport
- ☐ Forbind bebyggelsen til byens bæredygtige netværk af offentlig transport, grønne rum og byrum, gang- og cykelforbindelser for at understøtte det aktive og sunde hverdagsliv
- ☐ Skab lokale partnerskaber, som styrker samarbejdet, diversiteten og koordineringen af indsatser til glæde for hele lokalområdet

Denne strategi medvirker især til at levere følgende af FN's Klimamål

8

Anstændige jobs og økonomisk vækst

17

Partnerskaber for handling



↑ Mjølnerparken ligger i midten af byen og skal i fremtiden med den nye helhedsplan i højere grad end tidligere være en del af byen – både indadtil og udadtil.

”
Bo-Vita bygger
tæt men godt, og
har fokus på det
nære

Mjølnerparken

Et af fokusområderne for den nye helhedsplan for Mjølnerparken er at skabe en bedre sammenhæng med Nørrebro ved at etablere nye veje og stisystemer, som binder området sammen med den omkringliggende bys borgere og service.

Fakta

Bydel/by: Nørrebro, København

Udlejer/ejer: Bo-Vita

Antal boliger i alt: 560

Boligtyper: 510 familieboliger, 18 seniorboliger + 32 ungdomsboliger. boliger frasælges, 82 fjerdesals boliger konverteres til tagboliger i to plan.

Boligstørrelser: 2, 3, 4 og 5 vær. / 61-115 m²

Arkitekt: KHS Arkitekter, BOGL + MOE

Byggeår/renovering: Forventet færdigt 2024

3

Plads til fællesskaber attraktive mødesteder



↑ Legepladserne i Gyldenrisparken er ikke bare en funktion, men et mødested for både beboere og andre lokale.

Det skal være let at opsøge og indgå i fællesskaber i de underum og fællesarealer, som bebyggelsen rummer. Det er ikke bare bygningerne, men i høj grad også underommene, der giver et område karakter og skaber rammen om fællesskaber og ejerskab. Det medvirker til at gøre området trygt at bo og færdes i.

Uderummene skal i endnu højere grad prioriteres som en del af "boligpakken" og kan fungere som en udvidet dagligstue, hvis der indrettes opholdspladser, hvor folk mødes – planlagt eller impulsivt – f.eks. i fælleshuset, ved affaldssorteringen eller på legepladsen. Der skal skabes gode rammer for naboskab, fællesskab i opgangen og fælles faciliteter for hele bebyggelsen.

Uderummene skal kunne invitere til mange forskellige aktiviteter: en kop kaffe uden for døren, boldspil, beboerfest, nyttehaver, et sted man kan sidde for sig selv, se på forbi passerende, legende børn osv. Det er desuden vigtigt, at der ikke er fællesarealer eller strækninger, der er blokeret for ind- og udsyn f.eks. med hegn og beplantning, og som dermed fremstår utrygge og mørke om aften.

Husk

- ☐ Skab fælles faciliteter og aktiviteter som svarer til beboernes forskellighed og behov: aktiviteter, ro, noget at se på osv.
- ☐ Skab både små og store steder, hvor man kan mødes (f.eks. lige uden for opgangen)
- ☐ Understøt sociale fællesskaber, f.eks. ved at prioritere fælleshuse og opholdsmuligheder ved hverdagens destinationer (f.eks. ved affaldsspandene, legepladsen, cykelstativerne)

Denne strategi medvirker især til at levere følgende af FN's Klimamål

3 Sundhed og trivsel

11 Bæredygtige byer og lokalsamfund



↑ Lige uden for opgangen er der mulighed for som her i Gyldenrisparken at etablere små, uformelle mødesteder i hverdagen.



↑ En stor del af aktiviteten finder sted i de halvprivate rum i tilknytning til stueetagerne. Derfor giver det også god mening at give mulighed for at kunne snakke hen over hækken.



Bo-Vita ønsker at skabe nærhed mellem mennesker via fællesskaber og fællesarealer

Gyldenrisparken

Der er et stærkt socialt fællesskab i Gyldenrisparken. Beboerne har både mulighed for at deltage i en række forskellige beboeraktiviteter, for at bruge fælleshuset eller at mødes uformelt på bænken lige uden for opgangen. Nye institutioner, plejehjem, små butikker og supermarkedet sammen med anlæggelsen af forhaver giver et varieret liv til hele bebyggelsen og har skabt mindre, mere intime rum mellem bygningerne.

Fakta

Bydel/by: Sundby, København

Udlejer/ejer: Bo-Vita

Antal boliger i alt: 468

Boligtyper: 370 familieboliger + 62 ungdomsboliger + 4 erhvervslejemål.

Nybyggeri: Børnehus og plejecenter

Boligstørrelser: 1- 5 vær.

Arkitekt: Vandkunsten + Witraz + Algren og Bruun

Byggeår/renovering: 1966 - renoveret i 2006-2014

Klima med herlighedsværdi et grønt nærmiljø

Grønne områder i boligkvartererne omfatter alt fra den lille oase eller blomstrende forhave lige udenfor døren, til de grønne fællesarealer, hvor børnene samles til leg og boldspil i hverdagen og til fester. Det er her beboerne tilbydes mulighed for udendørs ophold; her er rammerne til både en stille pause, til fællesspisning og beboerarrangementer.

Bo-Vitas boligområder skal understøtte byens biodiversitet og indgå i en samlet klimaindsats, hvor boligområdets grønne arealer forbindes med byens grønne netværk og korridorer. Det bidrager til alsidigt dyreliv og til håndtering af regnvand – både i almindelighed og ved skybrud. Boligområderne skal integrere løsninger til klimasikring og vandhåndtering på en måde, der skaber sanselige oplevelser. Planter vælges ud fra viden om de lokale jordbundsforhold, vandspejl, solforhold mm., så planterne kan forventes både at have en sund vækst og medvirke til at løse de lokale klimatiske udfordringer. Samtidig skal indretningen af de grønne områder ske ud fra en forståelse af områdets forventede brug og slitage. For eksempel skal højere beplantning placeres med omhu, så den ikke skaber uhensigtsmæssig skygge og blokerer udsyn for områdets brugere.

Husk

- ☐ Skab grønne fællesarealer som er lette og attraktive at anvende og giver brugerne gode sanselige oplevelser
- ☐ Skab grønne områder, som forbinder bebyggelsen direkte til byens øvrige klimaindsatser og biokorridorer. Dette medvirker til både at håndtere de lokale klimatiske forhold og styrke hele byens resiliens.

**Denne strategi medvirker især til at
levere følgende af FN's Klimamål**

13 Klimaindsats

15 Livet på land



↑ High Five bliver et eksempel på, hvordan landskabet mellem bygningerne ikke blot skal ses som rekreativt, men også kan bidrage til regnvandshåndtering. Samtidig kan det give en ny sanselighed.

”
Bo-Vita ønsker at skabe bæredygtige boligområder med grønne herlighedsværdier

High Five

High Five bebyggelsens tre femkantede tårne opføres på en tilvokset tidligere industrigrund. Området skal blive et grønt boligkvarter, der – som en kontrast til byen – bevarer den vildtvoksede natur og høje træer for at styrke biodiversitet og udnytte sæsonernes forskellighed. Regnvand bliver håndteret synligt som en del af oplevelsen, bl.a i en regnvandssø.

Fakta

Bydel/byl: Ydre Østerbro/København
Udlejer/ejer: Bo-Vita
Antal boliger i alt: 69
Boligtyper: 69 – 2,3 og 4 vær.
Boligstørrelser: fra 57-115 m²
Arkitekt: Rubow Arkitekter, Balslev rådgivende ingeniører, Klaus Nielsen rådgivende ingeniører, Møller og Grønborg
Byggeår/renovering: Igangværende; forventet 2021

5

Uderum med kant indbydelse til ophold



Arkitekturen skal lægge op til en aktiv anvendelse af kantzonerne og med en menneskelig skala, der gør udearealerne attraktive for ophold. Det er langs kanten af en bygning, man finder læ, sol eller skygge og kan overskue omgivelserne og livet i området. Derfor må kanterne også behandles med omtanke for et skabe et godt miljø.

Private udearealer i form af forhaver, terrasser og altaner kan udvide boligens kvadratmetre for den enkelte. Samtidig kan opholdsaktivitet og liv langs bygningskanten medvirke til, at området opleves som levende og trygt og dermed påvirke livet positivt i de tilknyttede fællesarealer. Forskning viser, at den største del af udeliv i boligområder foregår i de private udearealer. De er lette at bruge og tage ejerskab til.*

Hvor det er muligt, placeres et afgrænset fællesareal lige uden for hver opgang for at bidrage til et positivt fælles ejerskab og bedre social sammenhæng i bebyggelsen. Man kender sin nabo og tager ansvar og har trygge rammer, hvor f.eks. mindre børn kan udfolde sig på en tryk måde – sammen med andre, men lige uden for døren.

For at gøre området trygt, kræver det en klar opdeling af hhv. de private, fælles og offentlige områder i boligbebyggelsen. Det skal gøre det let at aflæse, hvor man må færdes og opholde sig, styrke naboskabet og samtidig gøre det trygt og let at færdes i området.

Husk

- ☐ Skab en klar og naturlig opdeling (uden skilte og hegn) mellem private, halvoffentlige og offentlige arealer.
- ☐ Placér funktioner i stueetagen med relevans for uderummet: private haver eller fælles funktioner
- ☐ Skab kantzoner, der inviterer til, at beboerne tager et positivt ejerskab til forhaver og fællesarealer

Denne strategi medvirker især til at levere følgende af FN's Klimamål

3 Sundhed og trivsel

* 'Uderum - udeliv: udformning og brug af uderum i nyere dansk boligbyggeri' Phd. afhandling ved Camilla van Deurs, 2010



↑ Rum for nære fællesskaber starter i opgangen og fortsætter lige uden for opgangen. Det er her, man kan færdes hjemligt og trygt blandt naboer, hvis der er en klar indikation af de nære, fælles rum.



↑ De halvprivate rum kan virkelig bidrage med en god og hjemlig atmosfære til hele området. Til gengæld kræver det, som her i Birkholm, at der er en klar markering af, hvad der privat og offentligt tilgængeligt.

”
Bo-Vita ønsker
at skabe gode
kanter, der hvor
bygningerne møder
omgivelserne

Birkholm, Sluseholmen

Boligerne på Birkholm er organiseret omkring et indre gårdmiljø, hvor forhaven og altaner medvirker til at flette de private uderum sammen med gårdtrumets fælles arealer og aktiviteter. Her kan man både være privat og lege trygt i de fælles rum. Mindre træer og buske danner rum for både aktiv leg og stille ophold, der appellerer til alle aldersgrupper.

Fakta

Bydel/byl: Birkholm, Sydhavnen/København
Udlejer/ejer: Bo-Vita
Antal boliger i alt: 78 lejeboliger
Boligtyper: 14 typer 2-4 vær.
Boligstørrelser: 70-110 m²
Arkitekt: Arkitema
Byggeår: 2006

6

Attraktive hjem kvalitet som giver identitet

Vi stræber efter at skabe arkitektur, der giver en følelse af at være hjemme. Et hjem skal være et sted, man gerne viser frem – ikke kun boligen indenfor, men hele området. Der er mange faktorer, der afgør, om en bolig bliver et attraktivt hjem. Det kan være indretningen og materialevalget i den enkelte bolig eller faktorer relateret til hele bebyggelsen og lokalområdet – at der er trygt, rent, personlige relationer osv.

For at skabe et attraktivt hjem skal beboeren føle et tilhørsforhold til stedet og have mulighed for at sætte sit personlige præg. Arkitekturen skal medvirke til at skabe identitet og stemning og give den enkelte indflydelse på f.eks. ruminddeling, køkkenindretning eller forhavens beplantning.

Arkitektoniske valg f.eks. i forhold til altaner, lysindfald og facadeudtryk skal være tidssvarende og skabe en klar identitet, som relaterer sig til lokalområdets kvaliteter og skala. Større bebyggelser må ikke blive for ensartede, men variation og individuelle boligvalg skal samlet set bidrage til et spændende og attraktivt bomiljø.



↑ "Simpelthen knaldgodt gået. Nordvest har fået, hvad der må være nogle af de mest attraktive almene byboliger. Det er stor opfindsomhed og en klar idé, der er fulgt helt til dørs. Det er fremragende." Karsten Ifversen, anmeldelse, Politiken.

Husk

- ☐ Skab identitet og variation f.eks. ved at give mulighed for at sætte personligt præg på indretning og ruminddeling
- ☐ Lad arkitekturen give stedet identitet og karakter ved at skabe rum og sammenhænge på en måde, som relaterer sig til områdets skala og arkitektoniske træk og kvaliteter.
- ☐ Skab varierede boligtyper og trygge, stolte rammer, hvor alle uanset alder, køn og fysisk formåen kan trives og føle sig hjemme

FN's Klimamål

- 3** Sundhed og trivsel
- 5** Ligestilling mellem kønnene



↑ Midt i byggeriet, hvor bygningen er trukket længst tilbage, er der en sydvendt plads med tre porte, der binder kvarteret sammen. Den ene port er en offentlig gang- og cykelsti, som løber gennem byggeriet og forbinder Dortheavej og Birkedommervej.

”
Bo-Vita vil
skabe unikke og
attraktive boliger,
hvor alle kan føle
sig hjemme



↑ De præfabrikerede elementer er sammensat på en måde, som giver hver anden lejlighed en hel meter ekstra loftshøjde og giver ekstra rummelighed i køkken-alrummet.

Dortheavej

På Dortheavej har bygningens buede form og anvendelsen af forskellige byggemoduler muliggjort forskydninger i blokken og facaden, som giver variation i boligtyperne og en stærk identitet til byggeriet. Bebyggelsen er blevet hædret med en 'Lille Arne', der uddeles af Arkitektforbundet, for at skabe rum for liv og god arkitektur på et stramt budget. Desuden har byggeriet modtaget Kultur- og Fritidsudvalgets pris for godt byggeri.

Fakta

Bydel/by: Nordvest/København

Udlejer/ejer: Bo-Vita

Antal boliger i alt: 66

Boligtyper: 65 familieboliger + 1 ungdomsbolig.
56 er på 1 plan, 6 er på 2 plan.

Boligstørrelser: 2, 3, 4 og 5 vær. / 61-115 m²

Arkitekt: BIG architects + MOE Rådgivende Ingeniører

Byggeår/renovering: 2016-17

7

Naturligt hverdagsliv robust og bæredygtigt



Med inspiration fra FN's 17 klimamål skal boligernes indretning og materialevalg bidrage positivt til den globale klimadagsorden. Med hverdagslivet i fokus ønsker Bo-Vita at skabe boliger og bebyggelser, der gør det let at træffe bæredygtige valg og leve bæredygtigt. Initiativer som f.eks. at placere overdækket og bekvem cykelparkering for alle typer cykler tæt på opgangene kan medvirke til at 'nudge' beboerne til at fravælge bilen og tilvælge aktiv transport – en handling som både er godt for klimaet og giver den enkelte beboer et sundere og mere aktivt liv.

For at sikre de gode placeringer og løsninger for f.eks. cykelparkering og affaldssortering, er det afgørende at inddrage den viden, der er hos ejendomsfunktionærer og andre ressourcepersoner tidligt i processen. Samtidig skal Bo-Vita fortsat være på forkant og arbejde med de nye muligheder og teknikker f.eks. inden for energibesparelse og alternative energikilder – alt efter hvad der er bedst egnet for det enkelte projekt.

Bo-Vita ønsker gennemdesignede løsninger, som er tilpasset de lokale behov og skaber identitet og stemning og et bæredygtigt/genanvendeligt materialevalg, som via ærlige og robuste løsninger er lette og økonomisk rentable at drifte.

Husk

- ☐ Gør det let at leve bæredygtigt – placér og indret f.eks. cykelparkering og affaldssortering så det er logisk for alle
- ☐ Gør det let for beboere og ejendomsfunktionærer at vedligeholde boliger og fællesarealer
- ☐ Tænk langsigtet og vælg materialer, der er robuste for hverdagens slid og drift og kan genanvendes (re-cycle eller up-cycle /helhedsøkonomi)
- ☐ Arbejd med nye bæredygtige muligheder og teknikker inden for energioptimering og DGNB standarder generelt

Denne strategi medvirker især til at levere følgende af FN's Klimamål

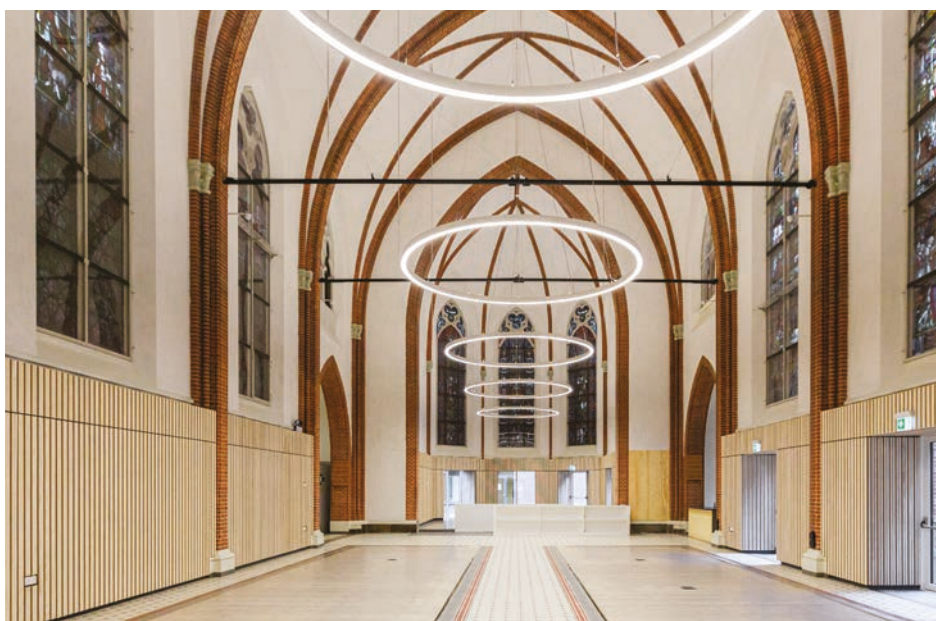
- 3** Sundhed og trivsel
- 7** Bæredygtig energi
- 12** Ansvarlig forbrug og produktion



↑ Med renoveringen af Sankt Joseph klostret har det været væsentligt at genbruge det eksisterende.



← Eksempel på et af de smukke gamle gulve, som er bevaret.



↑ Det tidligere kirkerum er blevet til bebyggelsens spektakulære mødested.

”
Bo-Vita vil gøre det
let for alle at leve
bæredygtigt

Sankt Joseph

Afsættet for renoveringen har været at bevare klosterbygningen og kirken med så mange materialer og gulve som muligt for at fremhæve stedets unikke kvaliteter. Derimod er plejehjemmet fra 1970 blevet revet ned og erstattet med nybyggeri. Genbruget af materialer, og brugen af kirkerummet som fællesrum giver en hel unik karakter til et bæredygtigt byggeri.

Fakta

Bydel/by: Østerbro, København

Udlejer/ejer: Bo-Vita

Antal boliger i alt: 92 plejeboliger, 29 boliger i seniorbofællesskab

Boligtyper: Plejeboliger og seniorbofællesskab

Boligstørrelser: 1,2 vær/ 43-75 m²

Arkitekt: Rubow Arkitekter, Enemærke og Petersen, Sweco

Byggeår/renovering: 2016-2019

Vi gør det sammen

sådan organiserer vi os

Gode samarbejder og den demokratiske dimension er ryggraden i Bo-Vita. Vi stræber efter at indgå partnerskaber, der kan styrke det almene i byen. Det gælder både bygge-partnerskaber, men også partnerskaber med naboer og andre aktører i kvarteret.

I byggesager er organisationsbestyrelsen bygherre-ansvarlig og indgår projektaftaler for igangsætning af byggesager. Organisationsbestyrelsen er demokratisk valgt, har et bredt perspektiv i forhold til Bo-Vita og ser altid sagerne i den større sammenhæng. Lidt forenklet sagt repræsenterer afdelingsbestyrelserne beboerne her og nu, men organisationsbestyrelsen skal herudover også repræsentere de kommende beboere. Det er organisationsbestyrelsen, der træffer endelig afgørelse i alle byggesager.

Bygherreudvalget følger de enkelte sager mere detaljeret. Udvalget varetager bygherrefunktionen, står for indstillinger, forberedelse og projektudvikling. Det er bygherreudvalget, som sørger for, at bygherrestrategien implementeres i byggesager.

Til udvalgte større byggeprojekter etableres en styregruppe, der træffer alle projektnære beslutninger, står for at styre processen mht. tid og økonomi og sikrer kvaliteten i byggeriet.

I enkeltsager vil der oftest nedsættes et byggeudvalg, som har til hovedopgave at sikre, at beboerønsker mv. modtages og inddrages i tide.

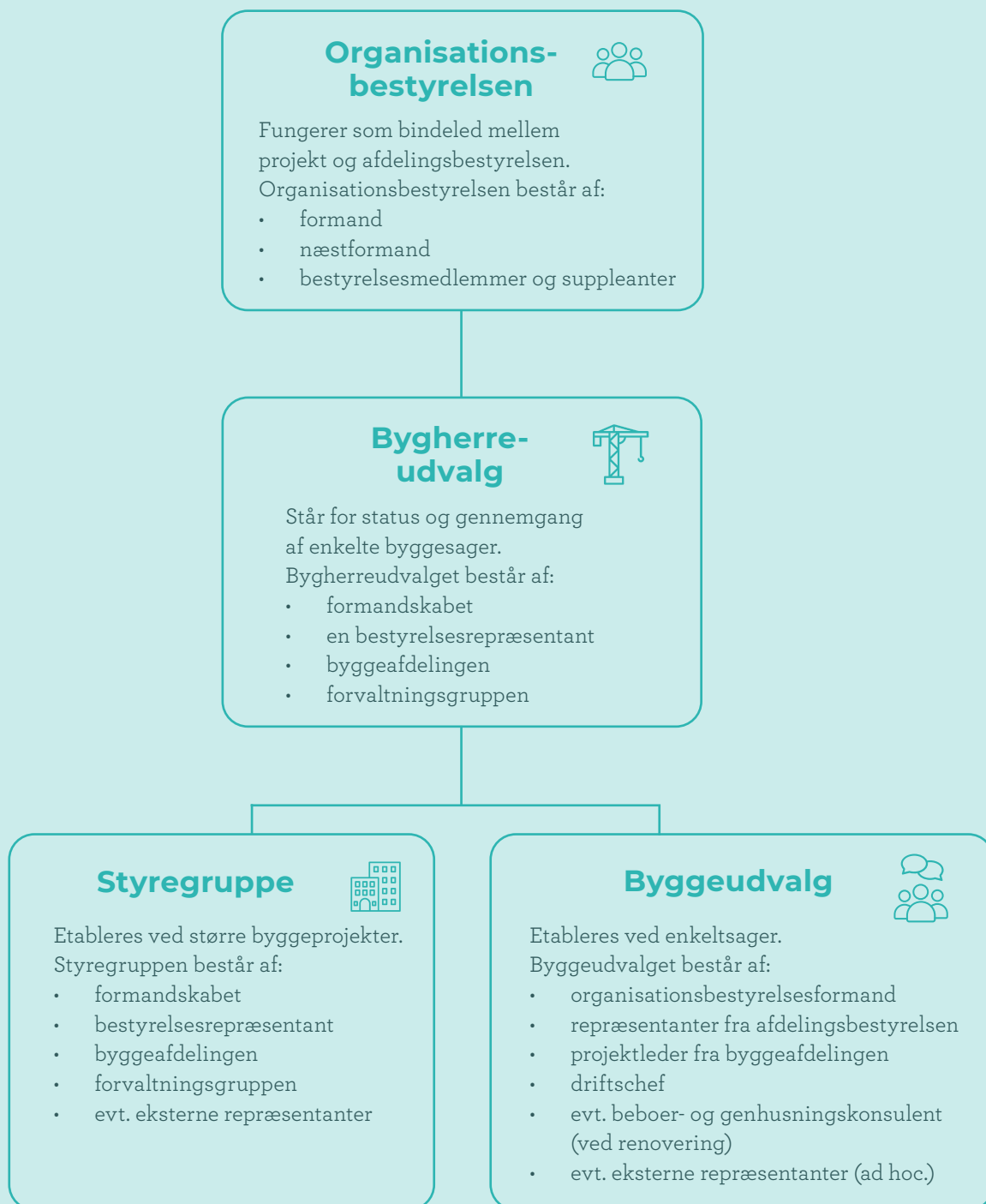
Husk

- ☐ Skab en organisation, der har fokus på kvalitet og bruger bygherrestrategien aktivt til at prioritere og højne kvaliteten
- ☐ Sørg for at forankre lokalt gennem beboerdemokratiet og indtænke både nuværende og kommende beboeres behov
- ☐ Den lokale forankring bør række ud ved bredt at inddrage beboere ved renoveringer
- ☐ Inddrag driften tidligt og undervejs i processen.

Denne strategi medvirker til at levere følgende af FN's Klimamål

17

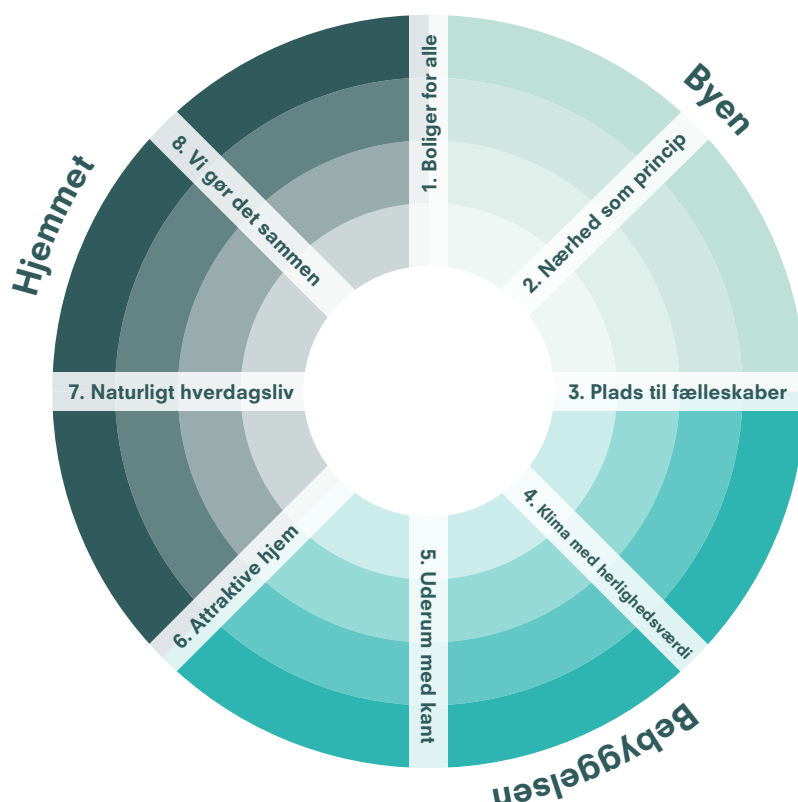
Partnerskaber for handling



↑ Diagrammet viser organisationen i byggesager. Beboerdemokratiet er en helt fundamental del af byggesager.

Huskeliste for projektudvikling

Huskelisten summerer punkterne fra hver af de otte pejlemærker. De fleste punkter på huskelisten gælder uanset, om det er et projekt til nybyggeri, eller om der er tale om en renovering. Hvert projekt må vurderes på sine egne præmisser.





1 Boliger for alle

- ☐ Skab den bedst mulige ramme for hele livet ved forskellige typer og størrelser bolig – ikke alle har samme behov
- ☐ Tænk i fleksible løsninger – den enkeltes behov ændres gennem livet
- ☐ Se projektet i øjenhøjde – det er brugeroplevelsen, som skaber succes



2 Nærhed som princip

- ☐ Skab en bebyggelse med nærhed mellem mennesker
- ☐ Skab fysisk nærhed til byens udbud af service og transport
- ☐ Forbind bebyggelsen til byens bæredygtige netværk af offentlig transport, grønne rum og byrum, gang- og cykelforbindelser for at understøtte det aktive og sunde hverdagsliv
- ☐ Skab lokale partnerskaber, som styrker samarbejdet, diversiteten og koordineringen af indsatser til glæde for hele lokalområdet



3 Plads til fællesskaber

- ☐ Skab fælles faciliteter og aktiviteter som svarer til beboernes forskellighed og behov: aktiviteter, ro, noget at se på osv.
- ☐ Skab både små og store steder, hvor man kan mødes (f.eks. lige uden for opgangen)
- ☐ Understøt sociale fællesskaber, f.eks. ved at prioritere fælleshuse og opholdsmuligheder ved hverdagens destinationer (f.eks. ved affaldsspandene, legepladsen, cykelstativerne)



4 Klima med herlighedsværdi

- ☐ Skab grønne fællesarealer som er lette og attraktive at anvende og giver brugerne gode sanselige oplevelser
- ☐ Skab grønne områder, som forbinder bebyggelsen direkte til byens øvrige klimaindsatser og biokorridorer. Dette medvirker til både at håndtere de lokale klimatiske forhold og styrke hele byens resiliens.



5 Uderum med kant

- ☐ Skab en klar og naturlig opdeling (uden skilte og hegn) mellem private, halvoffentlige og offentlige arealer.
- ☐ Placér funktioner i stueetagen med relevans for uderummet: private haver eller fælles funktioner
- ☐ Skab kantzoner, der inviterer til, at beboerne tager et positivt ejerskab til forhaven og fællesarealer



6 Attraktive hjem

- ☐ Skab identitet og variation f.eks. ved at give mulighed for at sætte personligt præg på indretning og ruminddeling
- ☐ Lad arkitekturen give stedet identitet og karakter ved at skabe rum og sammenhænge på en måde, som relaterer sig til områdets skala og arkitektoniske træk og kvaliteter.
- ☐ Skab varierede boligtyper og trygge, stolte rammer, hvor alle uanset alder, køn og fysisk formåen kan trives og føle sig hjemme



7 Naturligt hverdagsliv

- ☐ Gør det let at leve bæredygtigt – placér og indret f.eks. cykelparkering og affaldssortering så det er logisk for alle
- ☐ Gør det let for beboere og ejendomsfunktionærer at vedligeholde boliger og fællesarealer
- ☐ Tænk langsigtet og vælg materialer, der er robuste for hverdagens slid og drift og kan genanvendes (re-cycle eller up-cycle /helhedsøkonomi)
- ☐ Arbejd med nye bæredygtige muligheder og teknikker samtidig med at DGNB standarden overholdes

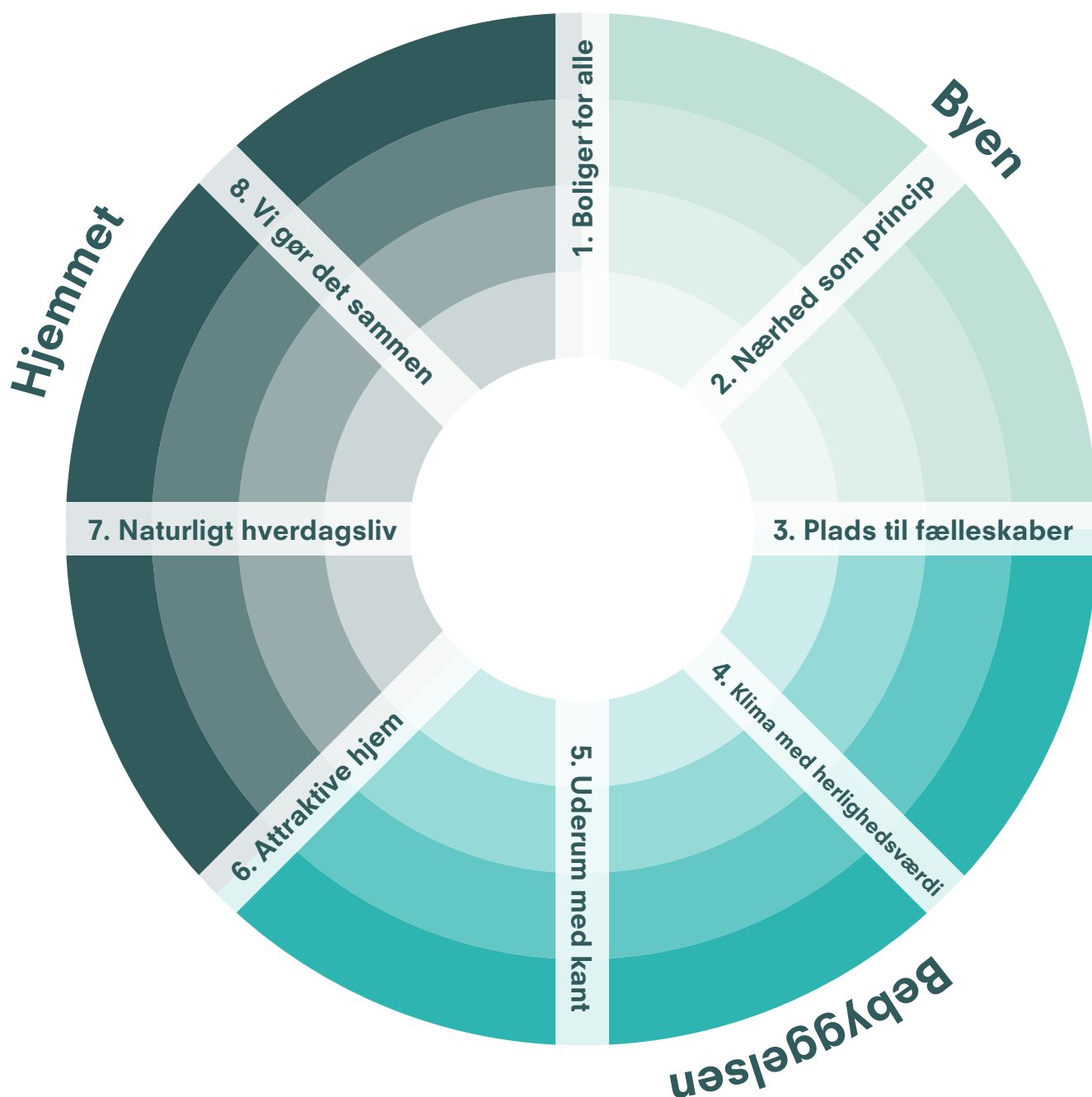


8 Vi gør det sammen

- ☐ Skab en organisation, der har fokus på kvalitet og bruger bygherrestrategien aktivt til at prioritere og højne kvaliteten
- ☐ Sørg for at forankre lokalt gennem beboerdemokratiet og indtænke både nuværende og kommende beboeres behov
- ☐ Den lokale forankring bør række ud ved bredt at inddrage beboere ved renoveringer
- ☐ Inddrag driften tidligt og undervejs i processen.

Sammen bygger vi hjem

'Dialog-rosen'



Dette er et redskab til at kvalificere projekter og gøre dialogen mellem forskellige parter mere fokuseret, samtidig med at helheden synliggøres.

Dialogrosen kan anvendes på forskellige stadier i udviklingsprocessen og kan både medvirke til at få italesat og defineret de værdier og kvaliteter, som projektet skal bygge på samt hjælpe til at prioritere forskellige værdier og indsatser i forhold til hinanden.

Dialog-rosen kan hjælpe med at synliggøre, hvor det står godt og mindre godt til, og den giver mulighed for at tage en mere åben dialog om prioriteringer og evalueringer:

Hvis det skal være bedre her, hvor er det så, vi skal spare?

Eller giver andre løsninger mere på både den ene og anden konto?

Brugsvejledning

Huskelisten på forrige side lister de kriterier, som indgår i vurderingen af hver af de otte punkter.

Dialog-rosen på den modstående side printes og udfyldes enten individuelt eller i grupper. Rosens punkter vurderes fra 1 til 4, dvs. at den laveste score er inderst, mens et projekt, der fuldt ud opfylder målene, er fyldt helt ud.

Samtalen om de enkelte strategier og deres vægtning og prioritering gennemføres ved at sammenligne forskelle og ligheder i de evalueringer og prioriteringer, som den enkelte eller hver gruppe har foretaget. Kan der skabes konsensus om en fælles rose?

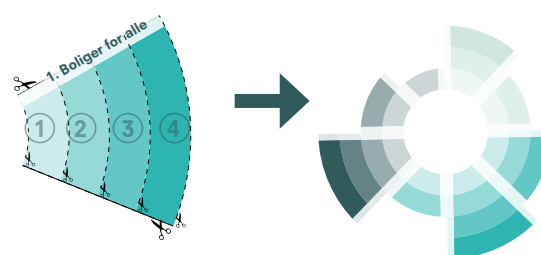
Hvert projekt skal vurderes på sine egne præmisser. De fleste punkter på huskelisten gælder dog i stort set alle tilfælde – hvad enten det er nybyggeri eller renoveringer.

Step 1

Hver strategi vurderes på en firpunktskala:

- ① Mindre godt
- ② Middel
- ③ Godt
- ④ Rigtig godt

Herefter klippes de overflødige punkter væk.



Step 2

Sammenlign alle dialog-roserne for at udarbejde den endelige strategi

Bo-Vita:

Samarbejdspartnere:



↑ Bestyrelse



↑ Kommune



↑ Ejendomsfunktionær



↑ Projektteam



↑ Beboerne



↑ Andre....



Fælles



Vi skaber den gode
sunde bolig, i et
trygt boligområde,
i sammenhæng
med byen



Vi bygger hjem

Dette strategiske dokument skal fungere som værktøj til dialog i forbindelse med udvikling, kvalificering og prioritering af indsatserne, når nye eller eksisterende boligbebyggelser skal udvikles.