

Værdiprogram for Boligfællesskabet Broen Køge Kyst /

Livsstilsboliger 50+

Version af d. 23/10-2018



Samarbejde mellem Realdania og PensionDanmark
Udarbejdet af
Vandkunsten & COWI



Livsstilsboliger 50+
Se 'Værdiprogram 01 - fremtidens boliger' fra PensionDanmark

Indholdsfortegnelse

1 Indledning

2 Baggrund for værdiprogrammet

Bæredygtighed

Historik

Tre gode grunde til at tænke i nye boligfællesskaber

Boligfællesskab i ny urban kontekst

Fællesarealer/ Det daglige samvær

Betalelige kvalitetsboliger.

Placering

3 Vision

Skibet

Broen

Fællesarealerne

4 Boligerne

Indledning/

Undersøgelser viser, at seniorer, der bor sammen, oplever højere livskvalitet og at flere end 80.000 seniorer gerne vil flytte i boligfællesskaber, men at der er mangel på denne type bolig. I dag er der 7.000 boliger i 250-300 boligfællesskaber, og der står ca. 8.400 på venteliste.

I Køge Kyst er PensionDanmark og Realdania gået sammen om at udvikle en ny boligbebyggelse som bl.a. indeholder et boligfællesskab for 50+ segmentet. Målet med samarbejdet er dels at imødekomme denne efterspørgsel og at udvikle nye gode boligfællesskaber med plads til mangfoldighed. Udviklingen af bebyggelsen sker bl.a. som led i Realdanias indsats 'Rum og fællesskaber for ældre', der har som mål at skabe aktiviteter, der også kan forebygge ensomhed.

Parallelt for det konkrete projekt, er dette værdiprogram udviklet til brug for bebyggelsen i Køge Kyst.

Livsstillboligerne 50+ er tænkt som boliger for beboere over 50 år, der ønsker en større grad af fællesskab end i den traditionelle bolig. Målet er en bebyggelse med aldersspredning, som kan sikre en varieret beboergruppe gennem hele bygningens levetid og at stimulere til overvejelser om boligsituation før man er senior.

Konceptet er at tilbyde beboerne en kompakt bolig, som er rumligt optimeret. Herved kan man til gengæld få en større andel af fællesareal i bebyggelsen, som man også bidrager til, når man lejer boligen.

Livsstillboligen 50+ udgør en mindre andel af en større bebyggelse og indgår i bebyggelsen sammen med andre boligtyper. Boligfællesskabet i Livsstillboligerne 50+ fungerer som et positivt omdrejningspunkt for fællesskabet for hele bebyggelsen.

Værdiprogrammet er dels baseret på et omfattende forarbejde Realdania har forestået og dels på PensionDanmarks boligplatform. Herefter er det udviklet i dialog mellem PensionDanmark og Realdania med rådgivning fra Køge Kyst, Vandkunsten og Enemærke & Petersen, faciliteret af COWI.

Alle illustrationer er vejledende.

Baggrund for værdiprogrammet

Det særlige fokus på fællesskab, beboergrupper og livet i bygningen har foranlediget udviklingen af dette værdiprogram. Værdiprogrammet skal ses som et supplement til det normale byggeprogram som PensionDanmark udvikler i forbindelse med nye projekter.

Værdiprogrammet skal fortælle en historie, til de der skal bo der, omkring tankerne bag bygningens udformning og særlige fokus på indholdet i fællesskabet så man ved, om man har lyst til at flytte

ind. Værdiprogrammet er også til de, der er nysgerrige på udviklingen af boligfællesskaber.

Værdiprogrammet anviser principper for hvordan visionen for de fremtidige boligfællesskaber kan udfoldes i urban kontekst, herunder hvordan boligfællesskabet kan rumme et mere varieret beboersegment, som enlige og par, kvinder og mænd og beboere med forskelligt indkomstgrundlag.

Værdiprogrammet anviser herunder dels principper for nye sammenhænge mellem bolig og fællesarealer, så

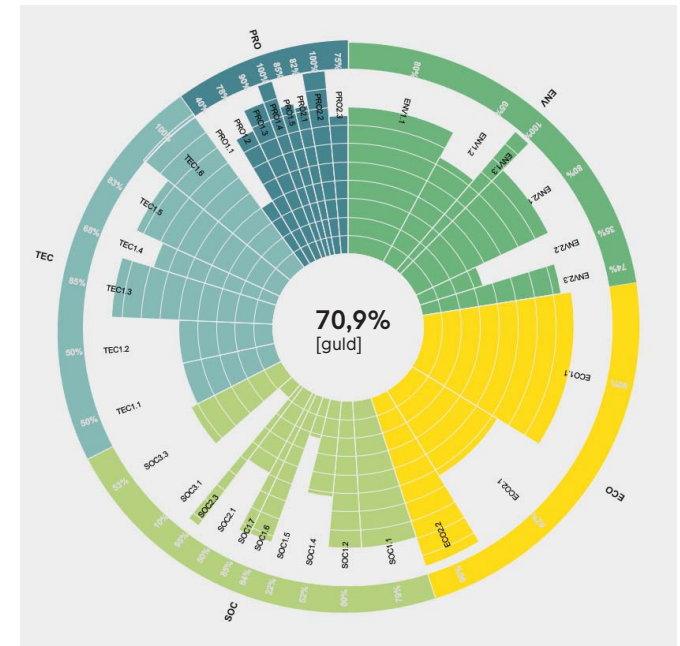
der skabes fysiske rammer, der understøtter et dagligt hverdagsfællesskab, som grundlaget for det sociale fællesskab. Dels principper for en boligtypologi, hvor selv små boliger får nye kvaliteter i fællesskabet.

Værdiprogrammet er baseret på en konkret beliggenhed med udsigt til Køge bugt og strand. Grunden er samtidigt placeret tæt på byens centrum i et af byens nye byudviklingsområder hvor der de kommende år bygges nye boliger, erhverv og kulturfunktioner.

“

MÅLSÆTNING *Hos PensionDanmark tror vi på, at fællesskaber er med til at skabe bedre boliger og dermed den bedste investering på sigt.*

”



DGNB-screening / Køge Kyst - SH3-3
17.09.11 / NER14-manual

Bæredygtighed

Bæredygtighed er et centralt strategisk omdrejningspunkt for PensionDanmarks ejendomsinvesteringer. Det handler om at forene forretningsmæssig rentabilitet med social ansvarlighed i udvikling, opførelse og vedligeholdelse af de ejendomsprojekter, vi engagerer os i.

Bæredygtigt byggeri er byggeri, der kan give værdi både for PensionDanmark og for de kommende brugere i mange år frem. Bæredygtighed indebærer en indbygget fleksibilitet, der sikrer byggeriets værdi under ændrede krav og samfundsinteresser. Vi kender ikke fremtiden, men vi kan forsøge at tilrettelægge vores byggerier, så de kommer til at matche fremtidens krav og præmisser.

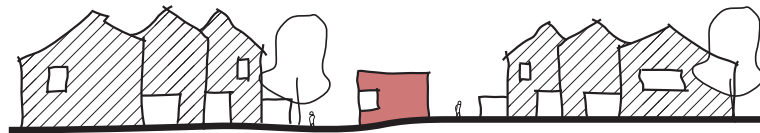
I vores optik sikrer bæredygtigheds-certificering:

- Minimering af ejendommens miljømæssige fodaftryk.
- Kvaliteten af ejendommen øges.
- Brugernes sundhed, trivsel og produktivitet forbedres.
- Arbejdsgangene for de udførende forbedres.
- Fokus på totaløkonomi ved materialers levetid, mindskning af driftsomkostninger og vedligehold.
- Minimering af energiforbruget.
- Sikring af ejendommens værdi og lejeniveau.

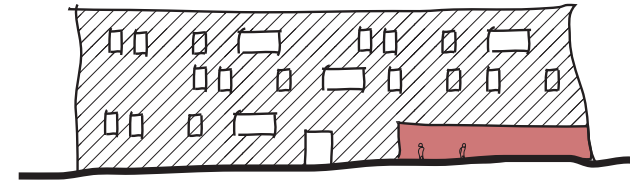
“

MÅLSÆTNING *Under social bæredygtighed hører ligeledes brugernes og beboernes relationer, og muligheden for at styrke og udvikle disse, hvor man bor eller arbejder.*

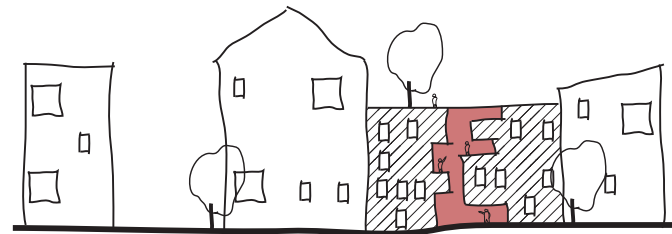
”



Tæt lav type



Enkeltstående hus



Boligfællesskab i ny urban kontekst

Historik

Rundt i landet ligger ca. 250, oftest velfungerende, seniorbofællesskaber, hvoraf størstedelen er udformet som tæt-lave bebyggelser og placeret i grønne omgivelser, typisk med egne kæde-, række- eller klyngehuse omkring et fælleshus.

Disse seniorbofællesskaber er efterspurgte og med lav flyttefrekvens og ofte med en boligstørrelse og dermed husleje, der gør dem svært tilgængelige for pensionister, der alene har folkepensionen at trække på. Herudover er seniorbofællesskaber ofte dyrere at opføre end traditionelle

boliger, idet seniorbofællesskabet udover selve boligarealet også har et fællesareal.

Fælles for de fleste seniorbofællesskaber er hertil, at de primært er at finde uden for de store byer og i kanten af forstæderne eller endog i mere landlige omgivelser, hvor de er udformet som et horisontalt fællesskab – dvs. lav bebyggelse med et stort fodaftryk.

Med udgangspunkt i disse tendenser, kvaliteter som udfordringer, er tre hovedmål identificeret.



Tre gode grunde til at tænke i nye boligfællesskaber/

1 Ny urban kontekst

De nye bæredygtige byudviklingstendenser går mod en fortætning af bebyggelser – gerne omkring kollektive trafikpunkter. Herved skabes et mere koncentreret byliv med større grundlag for butiksliv, cafeer etc. Det giver mere liv i gaderne og deraf følgende mere tryk i kraft af de andre beboere og handlende. I sig selv kalder denne bosætningsstrategi på en nytænkning af boligfællesskaberne, idet der i disse sammenhænge bygges i højden. Der kaldes på modeller for vertikale fællesarealer og måder at koble boliger og fællesarealer i en urban kontekst.

2 Det daglige samvær.

De klassiske boligfællesskaber har langt overvejende et rumligt fællesskab i form af faciliteter til organiseret samvær og til særlige lejligheder. Det kommer til udtryk i fælleshusets disponering med festsal, anretter køkken og gæsteværelser til besøg langvejs fra og via fælles værksteder, deponeringsfaciliteter o. lign. med rammer som f.eks. systue, træværksted og 'cykelskur'.

De nye boligfællesskabers mål er at understøtte et hverdagsfællesskab, hvor de fælles rammer styrker kendskabet til naboen og dermed villigheden til at hjælpe og

muligheden for at bidrage til fællesskabet. Dette kan bl.a. opnås ved at skabe fællesfaciliteter, der indgår som en del af den daglige brug og som derved inviterer til hyppige uplanlagte møder og samvær.

3 Betalelige kvalitetsboliger

Der er behov for at tænke i boligtyper, der giver adgang til et bredere beboersegment, herunder også til beboere med en lavere betalingsevne. En afgørende faktor for at kunne bygge boliger med lave huslejer er boligens størrelse.

Ved at:

- udnytte koblingen mellem boliger og fællesarealer
- se på indretningen af den enkelte bolig
- indrette fællesarealer, så de i sig selv inviterer til ophold
- etablere fælles gæsteværelser

kan den kompakte, betalelige bolig understøttes af de omkringliggende fællesfaciliteter og dermed give plads til de aktiviteter og fællesskaber som der ikke er plads til i den kompakte bolig.



Placering /

Køge er en by i en rivende udvikling. Byens nøgleplacering i forhold til den regionale infrastruktur, kombineret med klassiske by-kvaliteter og nærhed til vandet har medvirket til at byen de seneste år har oplevet en vækst. Bl.a. i form af ny byudvikling. I en række områder i og på kanten af den gamle købstad.

Den overordnede vision er at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion. Det forventes, at den nye bydel kommer til at rumme 4.000 nye arbejdspladser og 4.000 nye beboere.

PensionDanmarks nye boligfællesskab placerer sig i et af disse nye byudviklingsområder placeret på Søndre Havn. Søndre Havn har en helt unik placering mellem byens gamle havnemiljø mod nord og den brede sandstrand mod syd og øst. Planen for området giver mulighed for udviklingen af ca. 1.350 nye boliger og ca. 6.000 m² ny erhverv samt en række funktioner der understøtter områdets eksisterende kulturelle og rekreative liv.

Planen for Søndre Havns fysiske rammer dikterer nogle klare udviklingsprincipper for byrum, grønne træk og de nye bebyggelser der skal understøtte fællesskabet og sikre at området udvikler sig til et samlet bykvarter med en stærk fælles identitet.



Vision



“

VISION *Gode, sociale relationer er væsentlige for menneskers trivsel og tilfredshed med livet, og de fysiske rammer, vi bor og arbejder i, skal derfor give mulighed for at opbygge og styrke disse relationer.*

”



Vision/

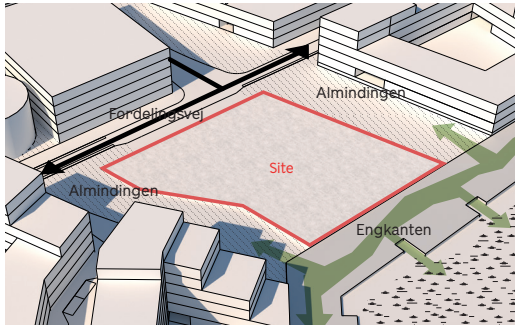
I det nye byggeri på Søndre Havn i Køge skal grænserne mellem boligens private rum og fællesarealerne udfordres. Ønsket er at beboerens opfattelse af ejerskab rækker ud over boligens fire vægge og at bebyggelsens fællesarealer og adgangsarealer flettes naturligt sammen med boligens mere private rum.

Med inspiration hentet fra den klassiske villa bliver opgangen et centralt rum i bebyggelsen. Opgangen skal danne ramme om de uplanlagte møder mellem beboerne og understøtte

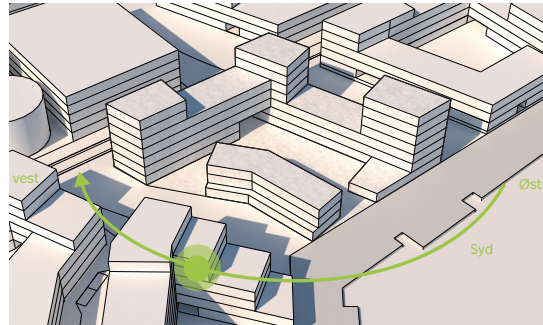
hverdagsfællesskabet i form af små hyggelige nicher og rum med mulighed for ophold og interaktion. Bebyggelsens primære fællesrum forgrener sig ud fra opgangen og rummene fordeler sig op gennem huset. Rummene indeholder både hverdagsfunktioner i form af køkkener, værksteder og vaskeri men også muligheden for at facilitere større sammenkomster og fester. Adgangsvejene er større end normalt for at muliggøre ophold og uformelle møder.



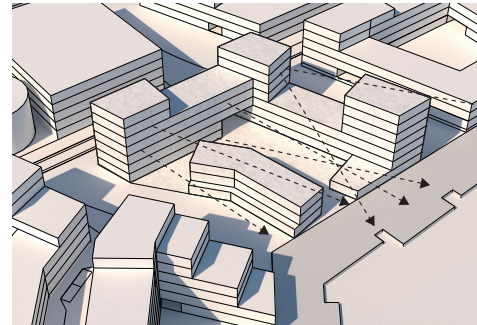
Vejledende visualisering



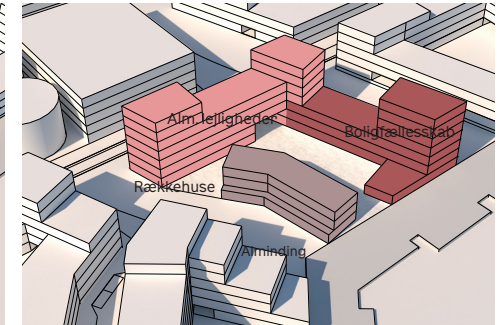
Relationen til de omkringliggende byrum og de landskabelige kvaliteter og byrum.



Disponering i forhold til dagslys



Optimering af volumen så der dannes udsigtsmuligheder mod stranden.



Variation i boligtyper og adgangssystemer.

Skibet/

Med udgangspunkt i de maritime omgivelser og udsigten ud over vandet i Køge bugt er navnet for den nye bebyggelse, meget nærliggende, faldet på "Skibet".

Bebyggelsesplanen for det nye byområde dikterer nogle klare fysiske designdogmer og spilleregler for udformningen af områdets nye bebyggelser. Designdogmerne skal sikre at bydelen udvikler sig som en helhed med en klar fælles identitet.

Det arkitektoniske hovedgreb for Skibets disponering og arkitektur tager afsæt i disse designdogmer og bygningen disponeres efter;

- Relation og integration af de omkringliggende landskabelige kvaliteter og byrum.
- Optimering af bebyggelsen så alle boliger får direkte dagslys.
- Optimering af volumen så der dannes gode

udsigtsmuligheder fra boligerne mod stranden.

- Variation i bygningshøjder fra 3 til 7 etager skal skabe en varieret bygningskrop.
- Variation i boligtyper og adgangssystemer.
- Et gårdrum der danner et fælles adgangsrum for beboerne og bliver et centralt udendørs fællesrum i bebyggelsen.

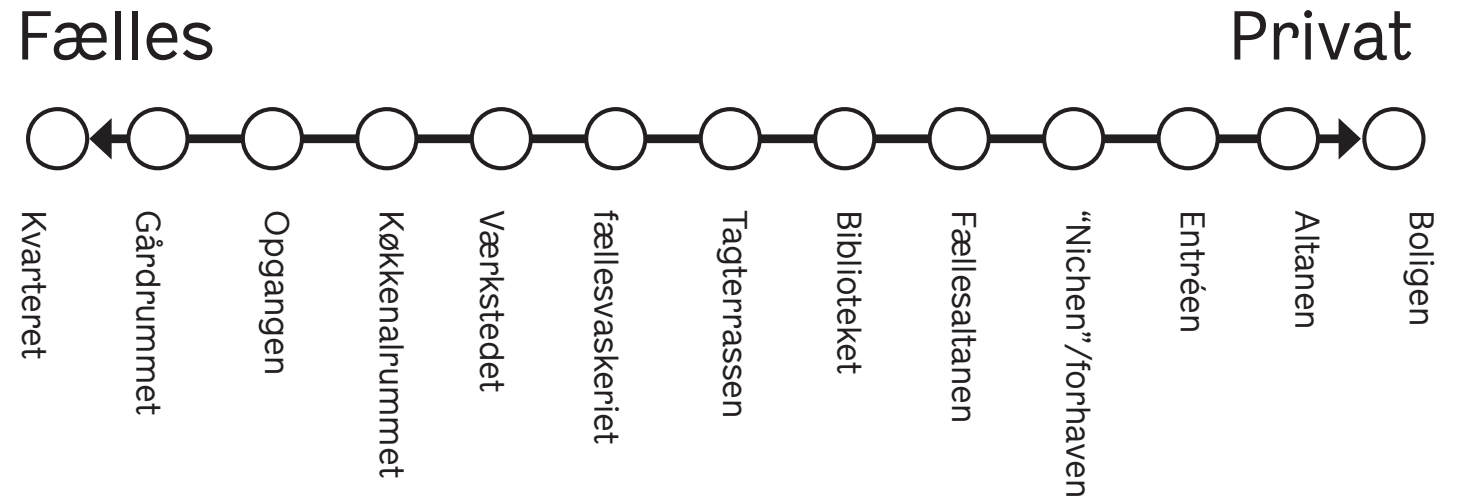
Skibet består af 80 boliger med dertilhørende fællesarealer. Bebyggelsens boliger varierer i størrelse og type og favner tilsammen en bred beboergruppe. Derfor er der på forhånd opstillet kriterier for udlejning. Dels at 10% af boligerne udlejes billigt for at favne grupper af mindre bemidlede mennesker. 40% af boligerne til folk over 50 og 60% af boligerne til folk over 60 for at få en så stor aldersspædning som muligt.

Fra familieboliger til kompakte 2-værelses boliger til 29 livsstilsboliger 50+.

Bebyggelsen Skibet set fra syd placerer sig på kanten af det nye byområde og strandengen



Vejledende visualisering



Broen/

Skibet i Køge består samlet set af 80 boliger hvoraf 28 af dem kategoriseres som livstilsboliger, målrettet aldersgruppen 50+. De 28 boliger i den nye bebyggelse har fået navnet ”Broen” og er placeret i bebyggelsens østlige længe.

Boligfællesskabet Broen er tænkt som en driver for mere fællesskab i den samlede nye bebyggelse hvilket giver sig til udtryk gennem nogle centralt placerede fælles faciliteter der henvender sig til hele bebyggelsen.

Fællesskabet er et tilvalg for de kommende beboere. De komprimerede kvalitets boliger indeholder det fornødne, som gør fællesskabet til et tilvalg og ikke en nødvendighed

I Broen er det vægtet at fællesrum ses som et hele uanset hvilken etage de ligger på, således at fællesrummene samlet set komplementerer de kompakte boliger. Det er vigtigt at alle fællesområder opleves som hjemlige arealer.



Boligfællesskabet Jystrup Savværk

De fælles adgangssystemer består både af opgange, altangange og brede reposer der skal kunne indtages af beboerne og understøtte hverdagsfællesskabet.



Illustration: altangange i Lisbjerg Bakke



Vejledende principsnit

Den udvidede opgang skal danne rammer for en række særlige kig på tværs af etagerne og mellem fællesrummene

Fællesrummene er planlagt så der både er rum til aktive fællesskaber, praktiske fællesskaber og sociale fællesskaber, det spontane møde samt det fællesskab som udgøres af den stille sameksistens, eller blot visuel kontakt mellem naboer. Dette kommer til udtryk i den forskellige indretning og forskellige størrelse af fællesarealerne.

Som eksempel er ankomstarealerne placeret der, hvor beboerne naturligt passerer forbi, synligt og

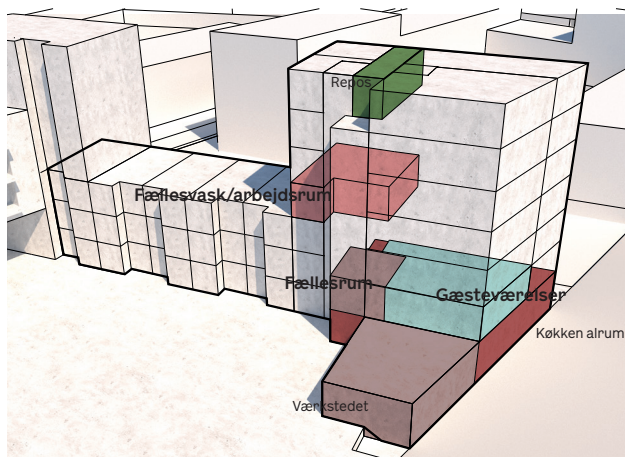
som et naturligt punkt fra ankomst til bebyggelsen frem til egen bolig.

Visuel forbindelse mellem ankomstareal og fællesareal vil styrke invitationen til at gå ind i fællesrummet og dermed øge det spontane møde, et hej til naboer, så det bliver nemt at 'slå et smut' ind om fællesarealerne.

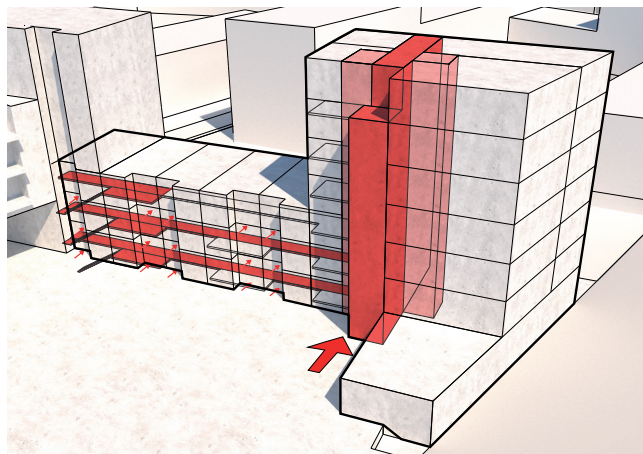
Udover byggeriets indretning skal der også arbejdes med en kickstart af det sociale liv i Livsstilsboligerne. Dette er

nødvendigt for at etablere et godt boligfællesskab og fordi vi på Køge Kyst etablerer bygningen før fællesskabet i modsætning til mange andre seniorbofællesskaber.

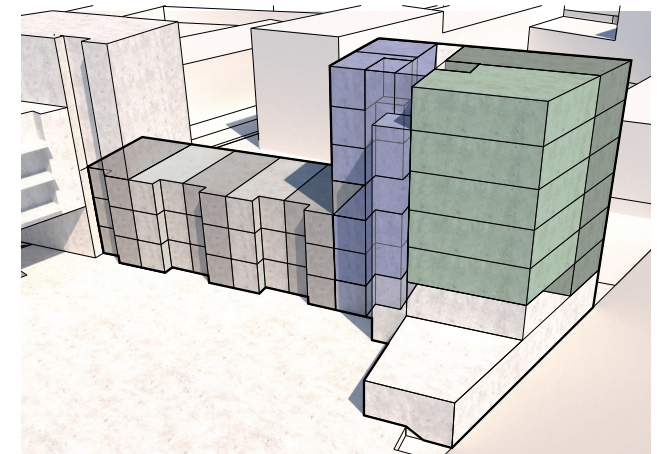
Boligfællesskabet drives af to interesseområder: Friluftsliv og hav samt mad og dyrkning. For at etablere fællesskabet vil der også blive adgang til boligerne på baggrund af kriterier rettet mod beboernes interesse i netop friluftsliv/hav samt mad/dyrkning.



Bebyggelsens fællesrum fordeles ud på de forskellige etager så meget offentlige og aktive rum ligger i bunden og de mere intime og "stille" faciliteter ligger oppe.



Boligfællesskabets adgangssystem foregår gennem en udvidet opgang og en række karakteristiske altangange med mulighed for ophold.



Boligernes fordeling

Fællesarealer/

Fællesarealerne er Broens hjerterum, der hvor visionerne om byggeriet kan udfolde sig. Derfor er de højt prioriterede og gennemarbejdede. De skal sikre møderne mellem beboerne og give disse frihed til både at lave et fællesskab og til at afholde private arrangementer som det ellers kan være svært at få plads til i små boliger.

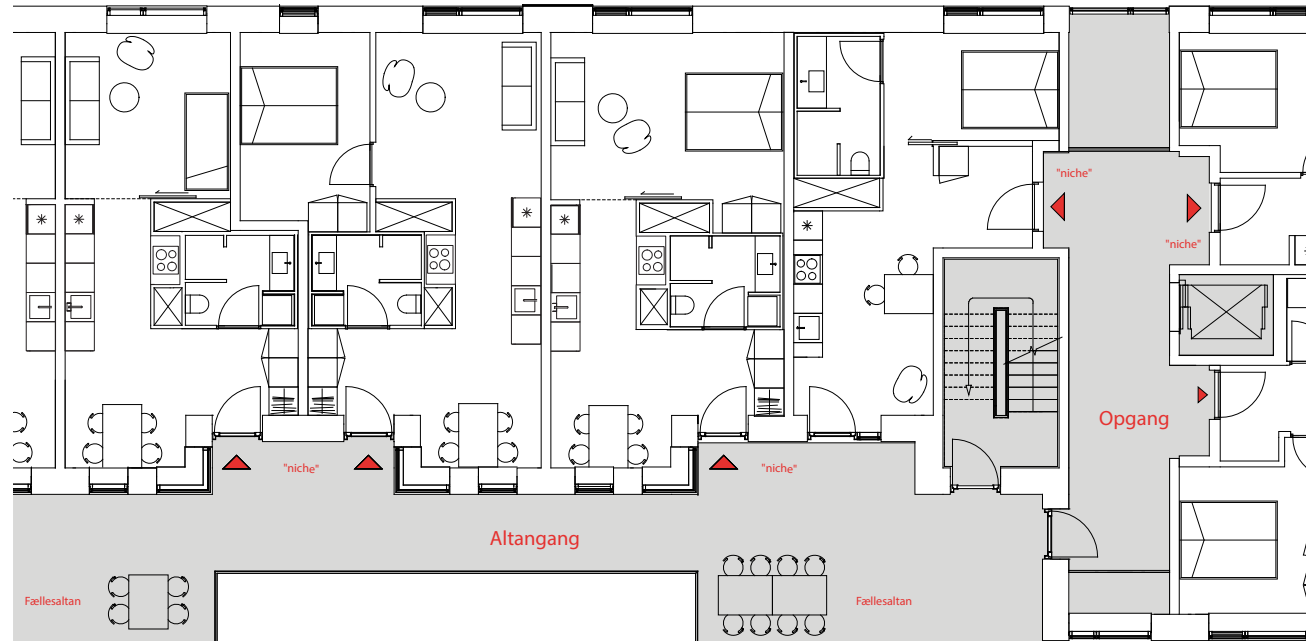
Ankomst - og fællesarealernes placering og udformning kan understøtte muligheden for at lære naboerne bedre at kende, ved at der skabes fælles ankomstveje og nemme

inviterende rammer for både det planlagte, men også det uplanlagte møde, snak eller blot være sammen i samme rum.

Broens fællesarealer er disponeret så husets hjerte defineres af en bred opgang der kobler husets primære fællesrum og skaber adgang til alle boligfællesskabets boliger. Opgangen er disponeret med dobbelthøje rummeligheder der giver beboeren overblik op igennem husets etager og trækker lyset fra ind i alle opgangens



Vejledende visualisering.
Bebyggelsens brede altangange med fællesaltaner



Plantegning, 2. sal
Plantegning af den brede opgang og altangangen

kroge og hjørner fra store vinduespartier mod det omkringliggende landskab.

På de brede reposer på hver etage skabes der små niches i forbindelse med lejlighedernes indgangspartier. Nicherne skal danne ramme for de mere uformelle møder mellem beboerne på etagen og muliggøre at beboerne kan indtage rummet og tage del i ejerskabet til bebyggelsen ved at stille planter eller mindre møbler derud.

Opgangen forbindes til 2 altangange der skaber adgang til en række boliger på første og anden sal. Langs altangangen etableres en række fællesaltaner der, tilsvarende nicherne i opgangen, skaber rammerne for de uformelle møder mellem beboerne på etagen. Altanerne har en størrelse der giver mulighed for at stille et bord med 4 stole og samtidigt mindre plantekasser eller potter til krydderurter eller blomster.

Fællesfaciliteter:

Fælles køkkenalrum
Værksted,
Vaskeri og arbejdsrum,
Gæsteværelser,
Tagterrasse,
Bibliotek,
Vinterhave/drivhus,
Diverse niches og sofagrupper

Køkken alrummet og værkstedet/

I husets stueetage, lige ved hovedindgangen, er husets største fællesrum placeret. Til forskel fra opgangens rum ligger fællesrummet, lidt forskudt, i samme niveau som de omkringliggende byrum. Ved forskydningen i niveau skabes der en niveaufri adgang mellem engkantens offentlige promenade og fællesrummet og dermed også en tæt relation til den omkringliggende by og Strandengen.

Rummet åbner sig op gennem store glaspartier og døre mod udsigten og naturen og den øgede loftshøjde giver mulighed for at trække meget lys ind i fællesrummet.

Rummet skal understøtte hverdagsfælleskabet mellem beboerne og det skal kunne rumme at man er sammen alle sammen eller sammen hver for sig. Der skal være plads til fælles arrangementer, men der skal også være mulighed for at man kan side alene og læse eller arbejde, eller mulighed for at afholde mindre private arrangementer når der ikke er plads i boligen.

Fællesrummet rummer et større fælleskøkken til brug for husets beboere. Rummet skal, til hverdag, fungere som et samlingssted og give plads til fællesspisning for Broens beboere eller mindre grupper der vælger at spise sammen.

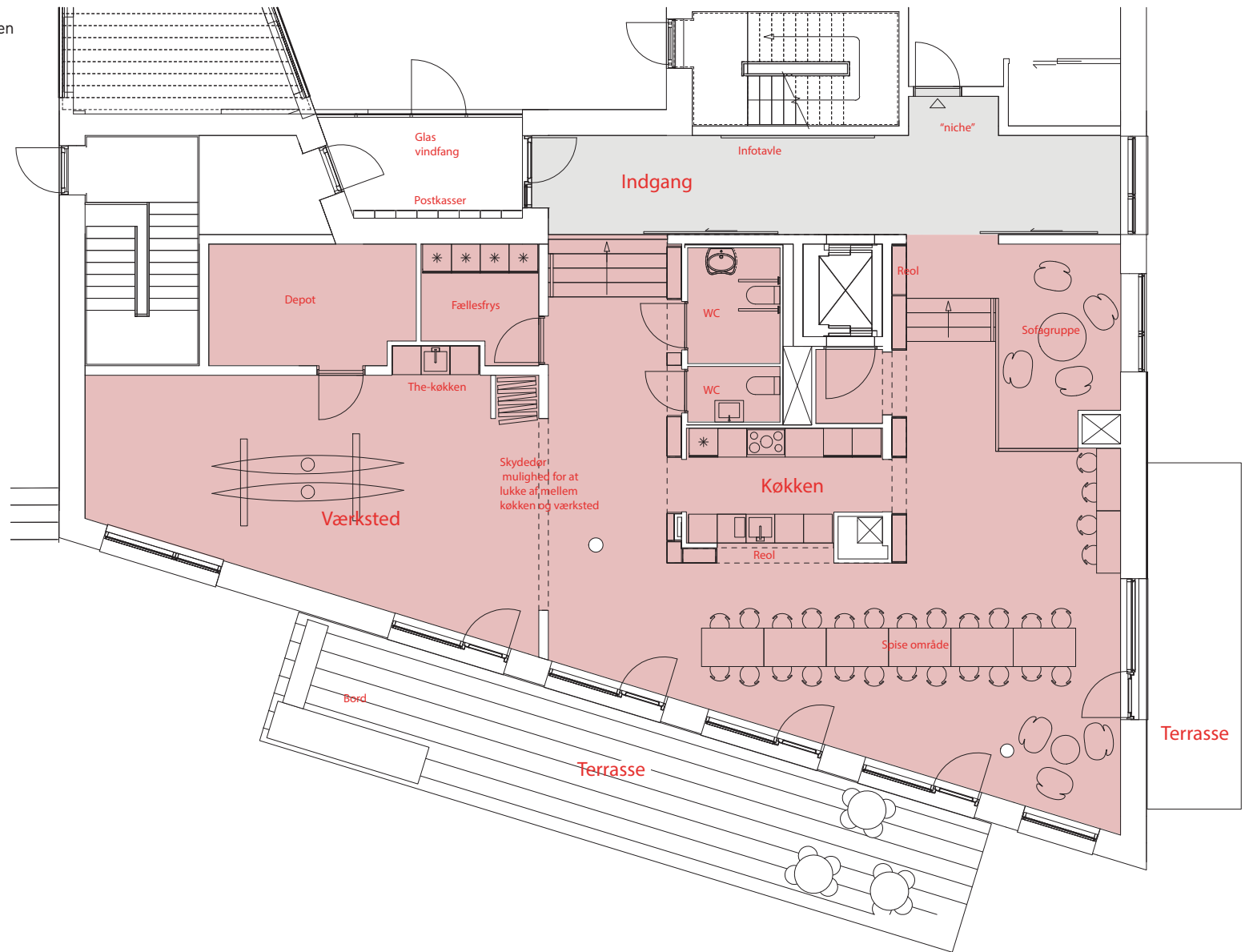
Rummet er disponeret så der er plads til forskellige aktiviteter, og derfor som udgangspunkt ikke spiseplads til alle beboere på samme tidspunkt - men bordpladsen kan udvides i tilfælde af et større spisearrangement.

Møbleringen er ud over spiseborde og stole domineret af store reoler som beboerne kan indtage og møblere med egne genstande der skaber hjemlighed og personlighed i huset. I rummets østlige side er der plads til sofagrupper og mindre nicher, trukket lidt tilbage fra spisebordene.

I rummets østlige side er intentionen af mere rå og af uplanlagt karakter. Denne del skal både kunne åbnes op og kobles sammen med den vestlige del men også lukkes af med skydedøre så det kan bruges som værksted, private sammenkomster eller foredrag.

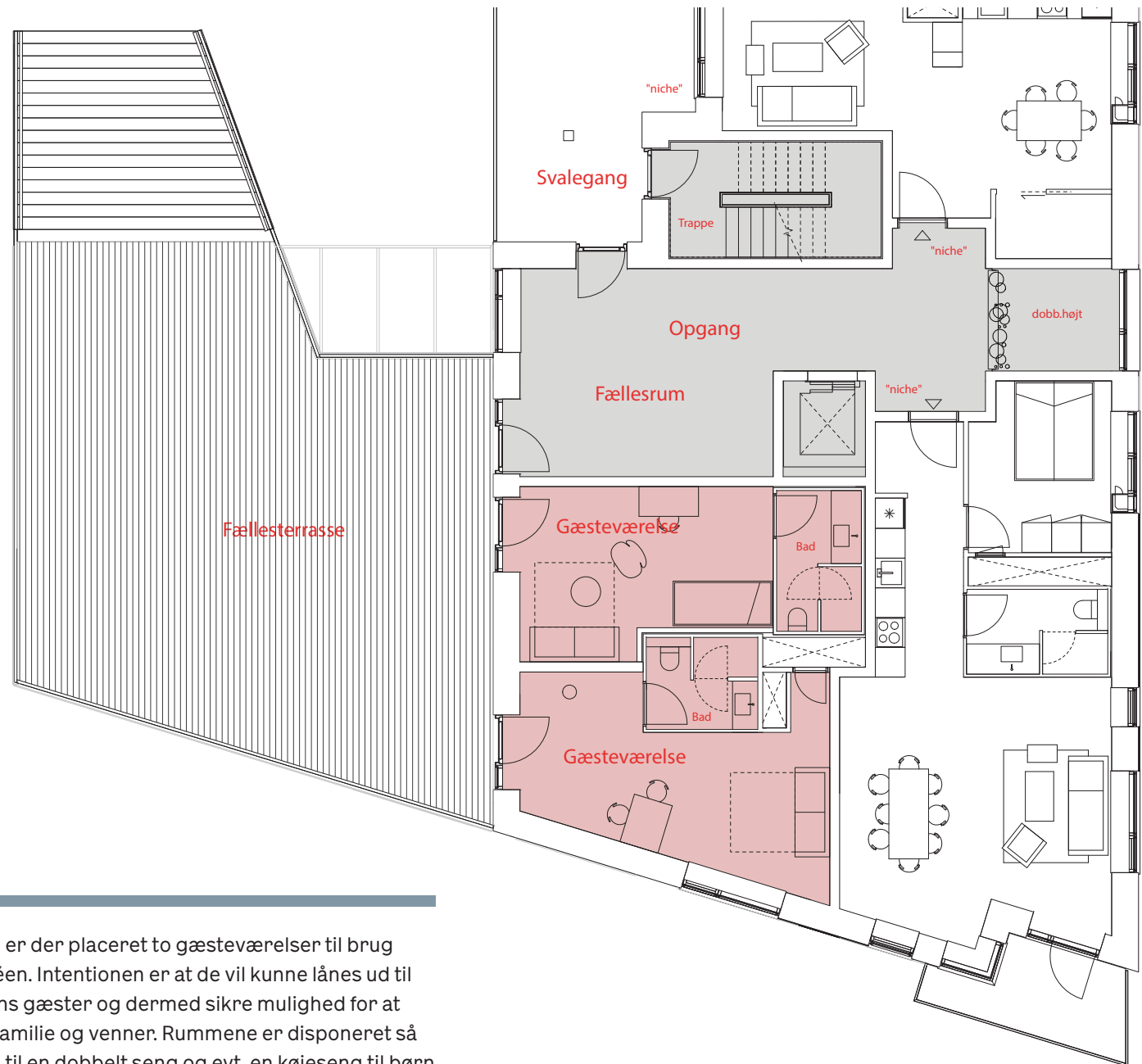
Omkring fælleslokalet, mod den offentlige promenade placeres en lille terrasse med et mindre udekøkken som kan bruges en sommerdag. Terrassen skaber en naturlig overgang mellem den offentlige promenade langs strandengen og fællesrummet.

Princip plantegning af indgangen og fællesrummene i stueetagen





Vejledende visualisering
Fællesrummet i bebyggelsen stueetage danner ramme for
hverdagsfællesskabet i bebyggelsen.



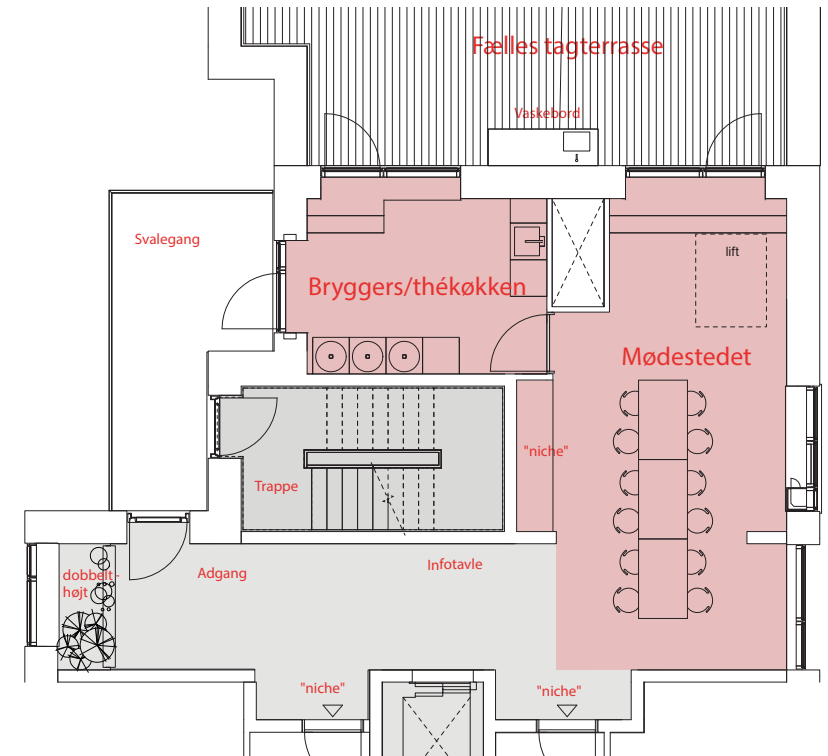
Gæsteværelser /

På første sal er der placeret to gæsteværelser til brug af hele karréen. Intentionen er at de vil kunne lånes ud til bebyggelsens gæster og dermed sikre mulighed for at få besøg af familie og venner. Rummene er disponeret så der er plads til en dobbelt seng og evt. en køjeseng til børn samt et badeværelse. Adgangen til de to gæsteværelser sker fra den store terrasse og trappe i gården.

Princip plantegning af opgangen og gæsteværelserne på første sal.



Vejledende visualisering
Opgangen dobbelthøje rum og kig på tværs af etagerne giver
særlige rummelige kvaliteter der indbyder til ophold og danner
ramme for de mere uformelle møder mellem bebyggelsens beboere.



Princip plantegning af vinterhaven og bebyggelsens fællesvaskeri placeret på bebyggelsens 3. sal.

Aktivitetsrum og fællesvaskeri/

På bebyggelsens tredje sal udvider opgangen sig til et større rum med adgang til Broens store fælles tagterrasse. Intentionen med rummets placering er at skabe et sted hvor hverdagsfællesskabet kan udfolde sig oppe i huset og mere tilbagetrukket fra fælleslokalet i stueetagen.

Rummet kan indrettes med et større arbejdsbord der kan deles op til mindre borde og bruges til arbejde, små sammenkomster eller aktiviteter der relaterer sig til tagterrassen. Langs den ene væg er der placeret et mindre køkken med vask så man kan lave sig en kop kaffe til at tage med ud på terrassen eller hente vand til planterne.

Rummet indeholder derudover Broens fællesvaskeri. Vaskeriet er indrettet med 4 vaskemaskiner. Rummets placering tæt på tagterrassen giver mulighed for at hænge vasketøjet til lufttørring.

Tøjvask er en dagligdags funktion der normalt hører til i lejligheden men med fællesvaskeriet er intentionen at give muligheden for at tage en funktion ud af den private bolig og udnytte fællesarealerne til pladskrævende funktioner og samtidigt skabe mulighed for møder mellem husets beboere på tværs af etagerne.



Eksempel på fælles tagterrasse



Eksempler på plantekasser langs facaderne på tagterrasser



Friarealer og tagterrasser/

Broens primære friareal er placeret på den store tagterrasse på bebyggelsens østlige længe og i karréens gårdrum. Fra tagterrassen kan den flotte udsigt ud over Køge Bugt og strandengen nydes.

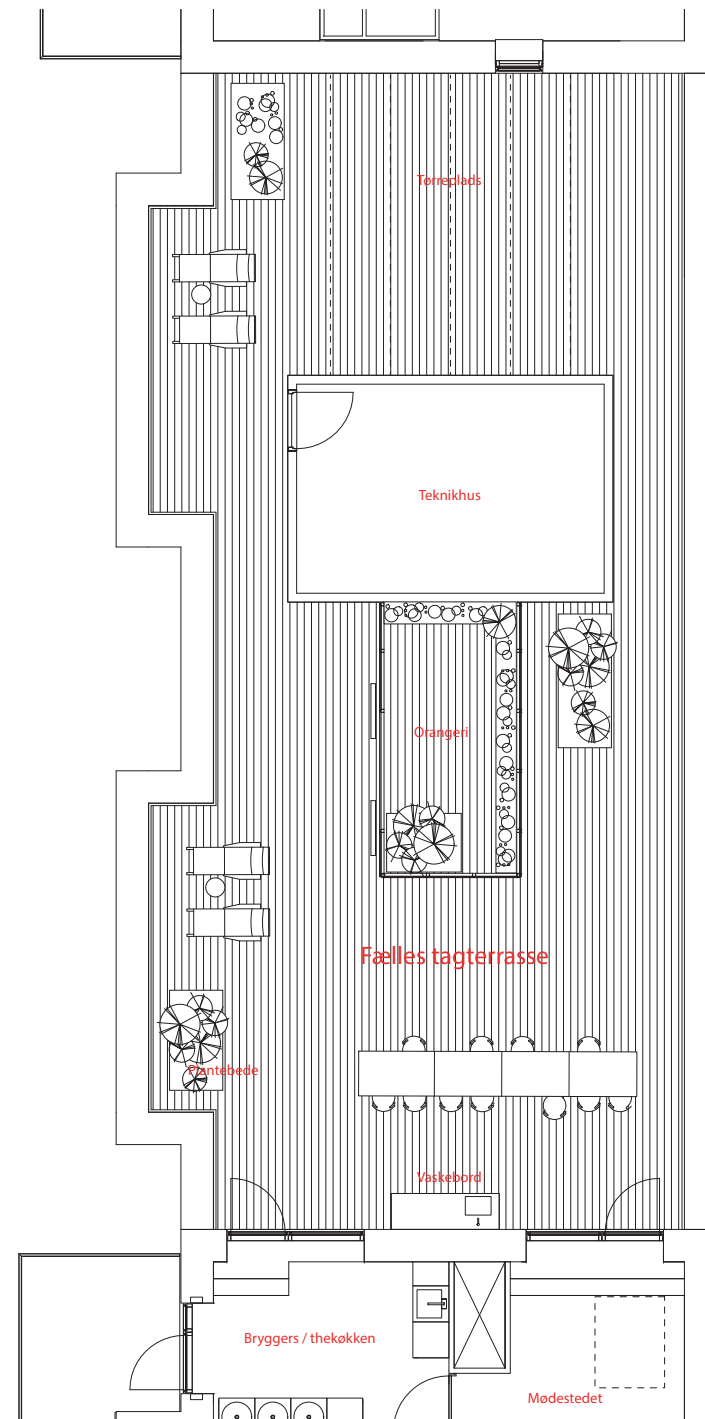
Tagterrassen indrettes med dyrkningskasser og vægge, der skaber læ og afskærmede kroge med bænke og borde, sådan at man kan bruge taghaven både til at dyrke grøntsager og krydderurter, til at dyrke yoga eller fitness og til at nyde forårssolen eller en sommeraften sammen. Der er plads til en privat hyggestund men også til at være fælles.

De grundlæggende rammer for tagterrassen bliver etableret på forhånd, men beboerne er selv med til at indrette den i detaljer og sammensætte en have, der giver de muligheder for dyrkning og ophold, som passer

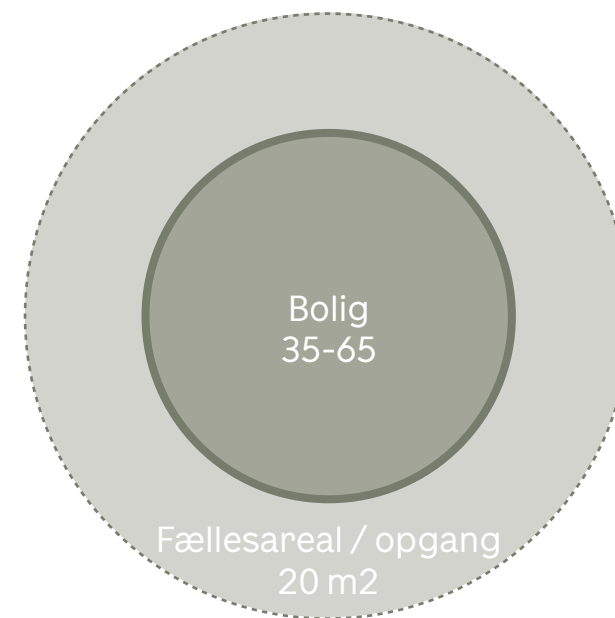
til fællesskabets behov og interesser. Dette gøres i en proces, der fx kan faciliteres af tagtomat.dk, der har erfaringerne med at skabe komprimerede dyrknings- og fællesskabshaver på tage, og med at involvere beboere i processen med at udforme haverne.

Bebyggelsens gårdrum henvender sig i højere grad til hele bebyggelsen. Det er det primære adgangsrum for alle beboere og er i forhold til tagterrassen mere eksponeret og mindre privat. Gårdrummets landskab er præget af høje græsser og mulighed for leg og ophold for hele karréen. Mod syd etableres en trappe der fører op til et udkigsdæk hvor man får mulighed for aftensol og kan kigge ned på livet langs promenaden. Her er indgangen til gæsteværelserne placeret.

Princip plantegning af tagterrassen på bebyggelsens østlige længe. På terrassen er der anvist områder til opstilling af borde og plantekasser.



Boligerne



Beboerne i Livsstilsbolig +50 er singler eller par uden hjemmeboende børn. De kommer måske fra et større hus og ønsker noget mindre og mere overkommeligt, og de har en drøm om mere fællesskab.

Boligen vil derfor typisk have et minimalt antal værelser. Til gengæld vil adgang til gæsterum for overnattende besøgende være prioriteret som en del af fællesfaciliteterne, og fællesrummene vil understøtte hverdagslivet, så alle aktiviteter ikke

behøver at foregå i egen bolig. Boligernes brutto størrelse varierer mellem ca. 35 og 65 m², mens fællesarealerne svarer til 20 m² pr bolig.

Fordi mange beboere kommer fra en større bolig og er det nødvendigt at tænke i løsninger for opbevaring af ejendele. Man kan derudover med fordel tænke i dele-muligheder; eksempelvis værktøj, bøger eller service til det helt store selskab. Mange af disse ting må man ofte skille sig af med, når man skal flytte til en mindre bolig.

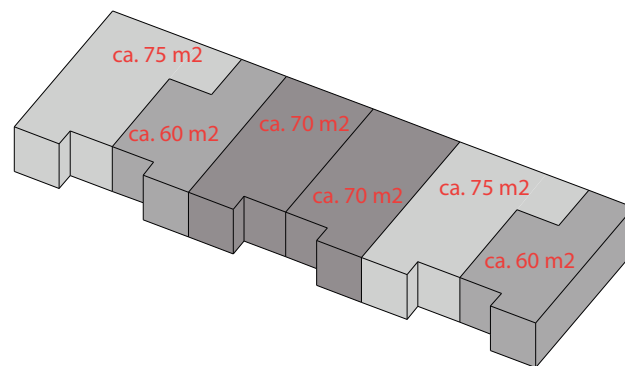
En låne-børs vil være optimal og beboerne kan selv levere inventar til evt. fælleskøkkener og biblioteker/dagligstue og værksteder. Hermed opnås også en personlig og hjemlig indretning i fællesrummene, og beboernes følelse af ejerskab øges. Da boligerne er beskedne i størrelse og beboerne er vant til afstand til naboen, er der for at mindske lydgener fra naboer fokus på lydisolering mellem etagerne.

Se desuden PensionDanmarks Tekniske Standard for boligbyggeri.

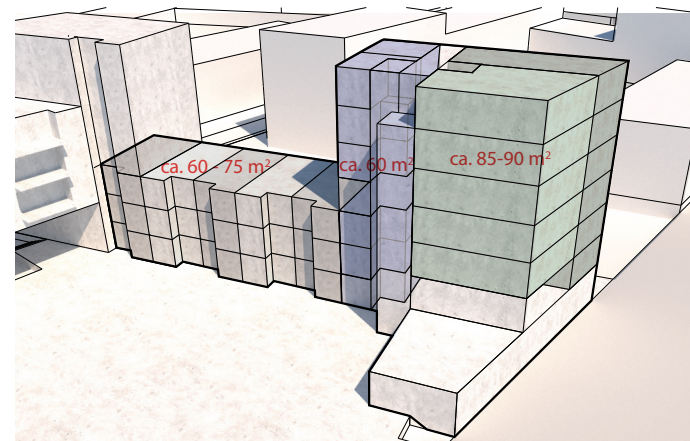
“

VISION *Med en kombination af vel-disponerede, komprimerede boliger med fuld adgang til fællesrum og indbydende udeområ der skabt til hverdagsbrug giver Livsstilsboliger 50+ unikke rammer for samvær, aktiviteter og livskvalitet.*

”



Boligerne i boligfællesskabet Broen varierer i størrelse fra helt små kompakte 1-rums til singler til større 3 rums boliger til at huse et par



Placering af boligfællesskabets forskellige lejlighedstyper i bygningen

Boligerne/

Boligerne i boligfællesskabet Broen varierer i størrelse fra helt små kompakte 1 rums til singler til større 3 rums boliger til et par.

Den kompakte singlebolig indeholder et dagligstue- og køkkenområde og et soveområde i en åben planløsning. Boligen har et privat bruttoareal på ca. 40 m² og er på 60 m² inkl. andel af fællesarealer.

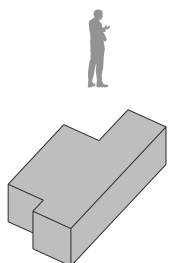
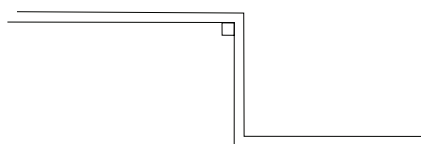
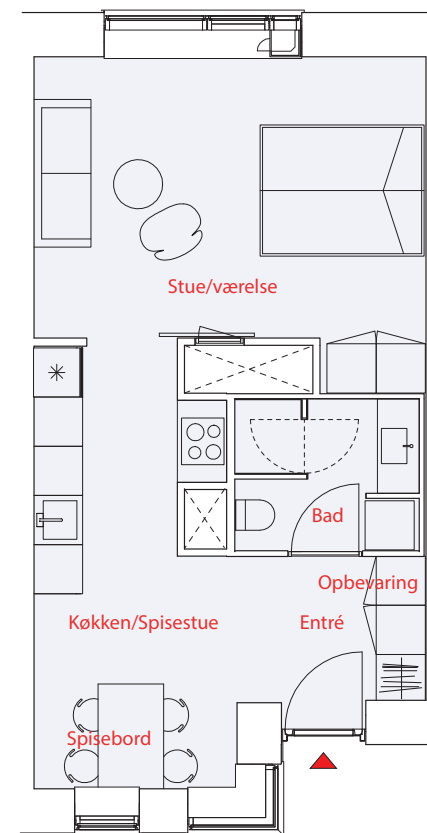
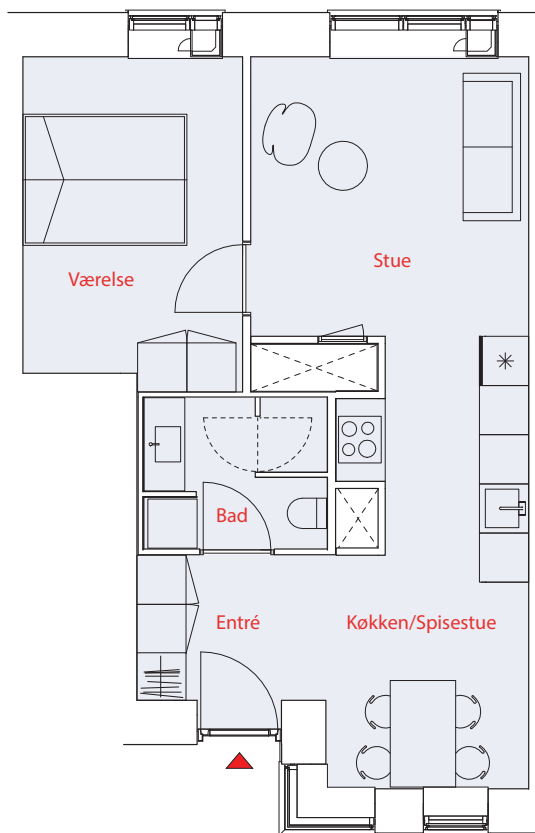
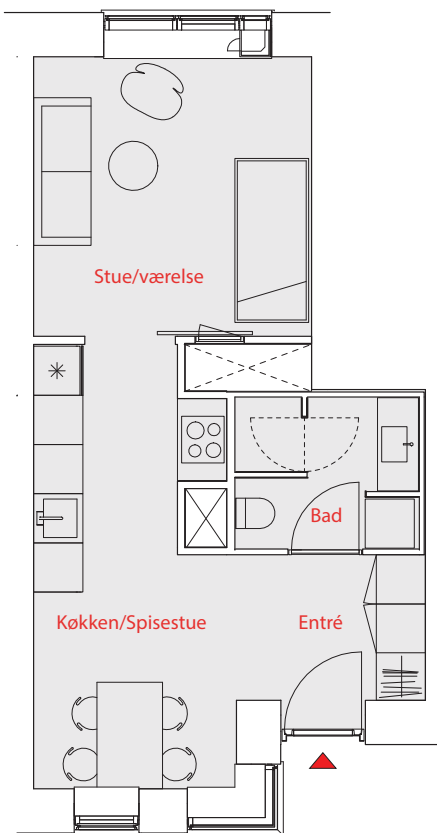
1-2 personers boligen er en bolig til en single, der ønsker lidt mere plads, eller et par der ønsker at leve kompakt. Ligesom singleboligen indeholder 1-2 personers boligen et dagligstue- og køkkenområde og et soveområde, men kan derudover underdeles i 3 små rum eller zoner såfremt separat spise- og opholdsrum ønskes. Boligen har et privat

bruttoareal på mellem 51 og 62 m² og er på mellem 74 og 85 m² inkl. andel af fællesarealer.

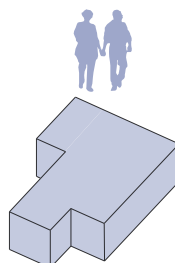
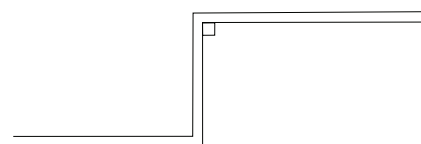
En bolig til par. Består primært af et dagligstue- og køkkenområde samt et soveområde. Her kan lejlighederne indrettes med et ekstra værelse og er generelt mere rummelige. Boligen har et privat bruttoareal på mellem 65 og 70 m² og er på mellem 85 og 90 m² inkl. andel af fællesarealer.

Alle boliger har tilhørende depoter på minimum 3 m². I handicapboligerne er depoterne beliggende i boligen, mens de øvrige boliger har depoter i kælderen.

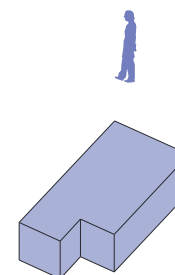
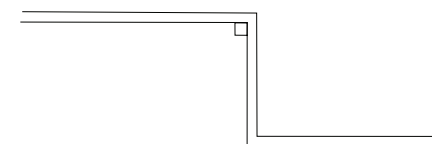
På følgende side ses planeksempler på de tre typer boliger.



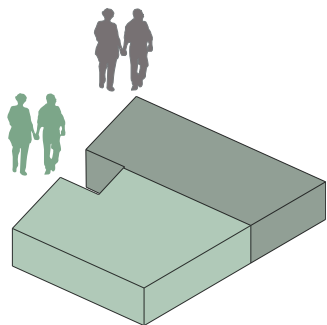
Den kompakte singlebolig
ca. 40 m² (ca. 60 m² inkl. andel af
fællesarealer)



2 personers boligen
Variation 1
ca. 55 m² (ca. 75 m² inkl. andel af
fællesarealer)



1-2 personers boligen
Variation 2
ca. 50 m² (ca. 70 m² inkl. andel af
fællesarealer)



En bolig til par.
version 1 og 2.

ca. 65 og ca. 70 m² (mellem 85 og
90 m² inkl. andel af fællesarealer)



Veiledende visualisering