



# SMEDELAND 24

ATTRAKTIVE BOLIGER I ET GRØNT FÆLLESSKAB

JENSEN OG NIELSEN GRUPPEN A/S | GPP ARKITEKTER  
13. MARTS 2024

REDEGØRELSE  
BÆREDYGTIGE LEJLIGHEDER  
SMEDELAND 24 | HERSTED INDUSTRIPARK

# SMEDELAND 24 - INDLEDNING

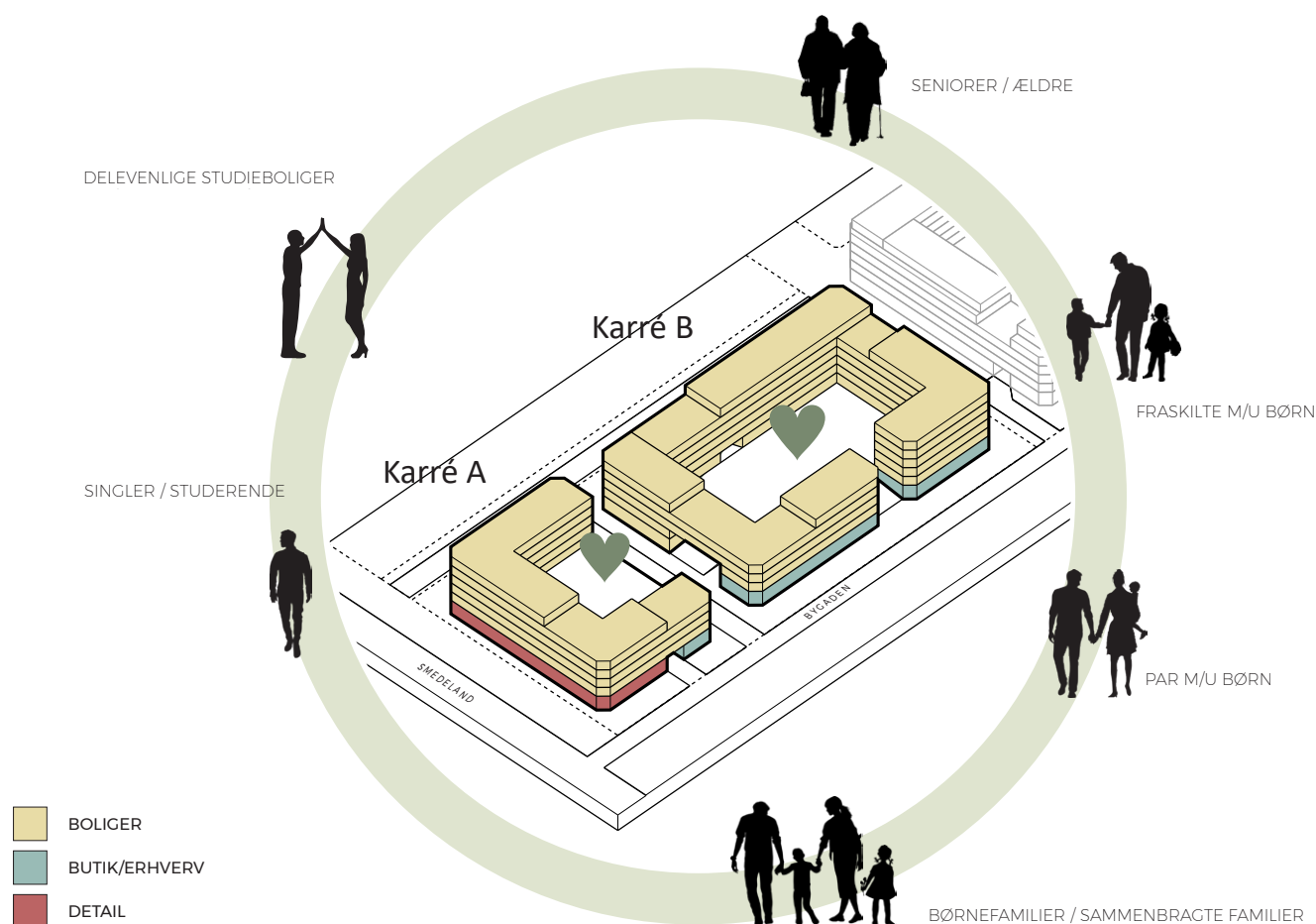
## INTRODUKTION:

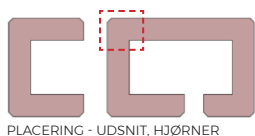
Det er i Smedeland 24 hensigten at skabe et mangfoldigt, oplevelsesrigt og bæredygtigt byggeri og bymiljø for en bred beboergruppe, hvor man kan blive boende i lang tid, selvom ens behov ændrer sig. De projektmæssige intentioner og fokus er på fællesskab, fleksibilitet, nærhed, samspil med den eksisterende by og optimerede boliger med et lille CO2 aftryk pr. beboer (og pr. kvadratmeter), samt udnyttelse af synergieffekter ved fællesarealer og -faciliteter.

Hvis man følger med i bæredygtighedsdagsordenen, er man ikke i tvivl om at den grønne omstilling er i fuld gang med at ændre vores dagligdag og vores vaner, og at vi indtil nu kan har set toppen af isbjerget, for hvordan dette kommer til at påvirke vores dagligdag fremover. Dette kalder bl.a. på et kraftigt opgør med ressourceforbruget i det byggede miljø.

Vi har ifm. startredegørelsen argumenteret for de overordnede bæredygtigheds-mæssige aspekter og potentialer i projektet.

Endvidere understøtter vi heri vores projektmæssige intentioner med data fra bl.a. 'dansk statistik', samt analyser med den historiske udvikling og tendenser på husstandsstørrelser, boligareal m.m. for de enkelte boligtyper set ift. regioner og den enkelte kommune. Vi henviser også til "Reduction Roadmap", "Planet 4 til 1", "Planetære grænser" m.fl. som meget tydeligt redegør for nødvendigheden af en markant reduktion af ressourceforbruget i det byggede miljø (pr. person). Ligeledes henviser vi til den videnskabelige udgivelse: "The absolute environmental performance of buildings", der bl.a. har kalkuleret på den areal-, drift- og ressourcemæssige reduktion, der vurderes nødvendig, hvis vi skal holde os inden for de planetære grænser.





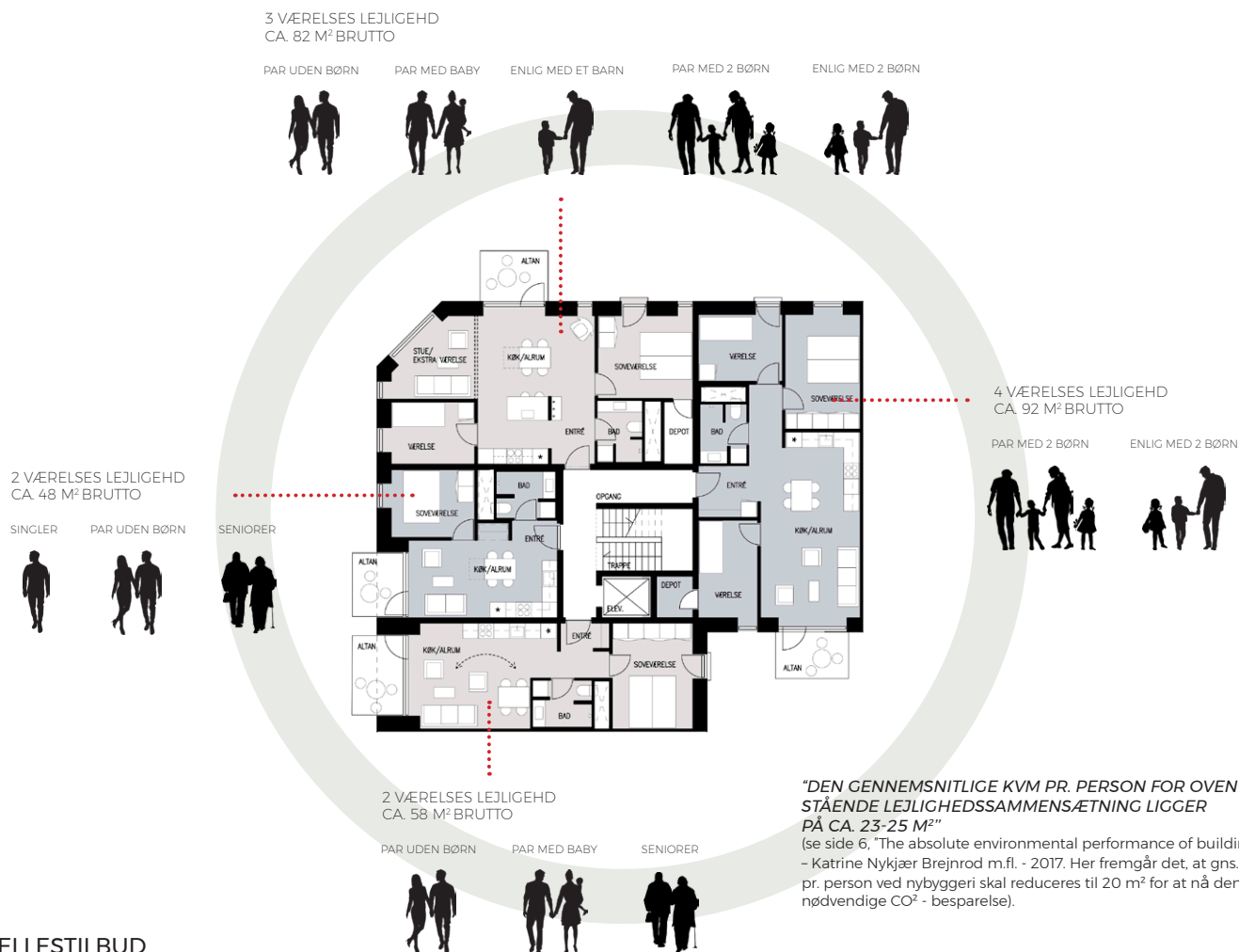
PLACERING - UDSNIT, HJØRNER

# LEJLIGHEDSTYPER

## LEJLIGHEDSSTØRRELSER

En bolig kommer i løbet af sin levetid til at rumme forskellige beboere og i løbet af den tid vil husstandens sammensætning ofte variere. Det skaber et behov for en fleksibilitet i boligen, så varierende behov og ønsker kan tilgodeses. Ved at opgradere fællesarealerne i boligbebyggelsen i en mere cirkulær tankegang, hvor alt ikke nødvendigvis er i vores egen bolig, kan vi øge fleksibiliteten i vores boliger.

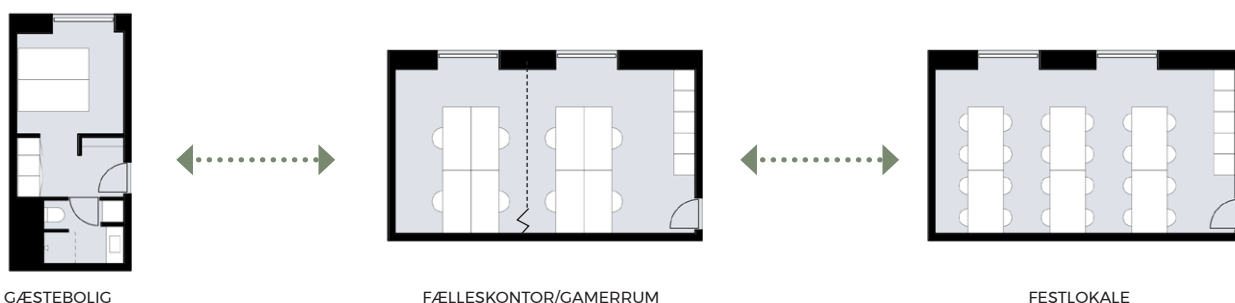
I Smedeland 24 er det vores hensigt at skabe forskelligartede boliger der tilgodeser en bred beboersammensætning. Lejlighederne spænder fra 2-5 værelses lejligheder med et gennemsnit på ca. 70 m<sup>2</sup> pr. lejlighed. Nedenunder ses eksempler på 4 forskellige lejligheder til forskellige familjestørrelser med gode planløsninger, hvor spillearealet er reduceret. Det samlede gennemsnit for de 4 lejligheder er på ca. 70m<sup>2</sup> pr. lejlighed.

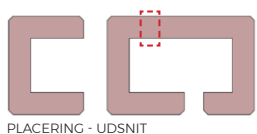


## FÆLLESTILBUD

I projektet indtænkes bl.a., som supplement til den enkelte bolig, et minikontorfællesskab, som kan benyttes i dagtimerne, når man arbejder hjemme og om eftermiddagen bruges til 'gamerrum' for bebyggelsens unge. Endvidere, at der er mulighed for at låne gæsteboliger i bebyggelsen, til når man har overnattende gæster eller booke et stort fælleslokale, til når der eksempelvis skal holdes fødselsdage. Behovet for boligens ekstra værelse kan dermed med fordel placeres i fællesarealerne, hvilket ikke kun er med til at reducere behovet for større boliger, men ligeledes bidrager til at fremme mødet og fællesskabsfølelsen beboerne imellem.

## EKSEMPLER PÅ FÆLLESTILBUD TIL LEJLIGHEDERNE



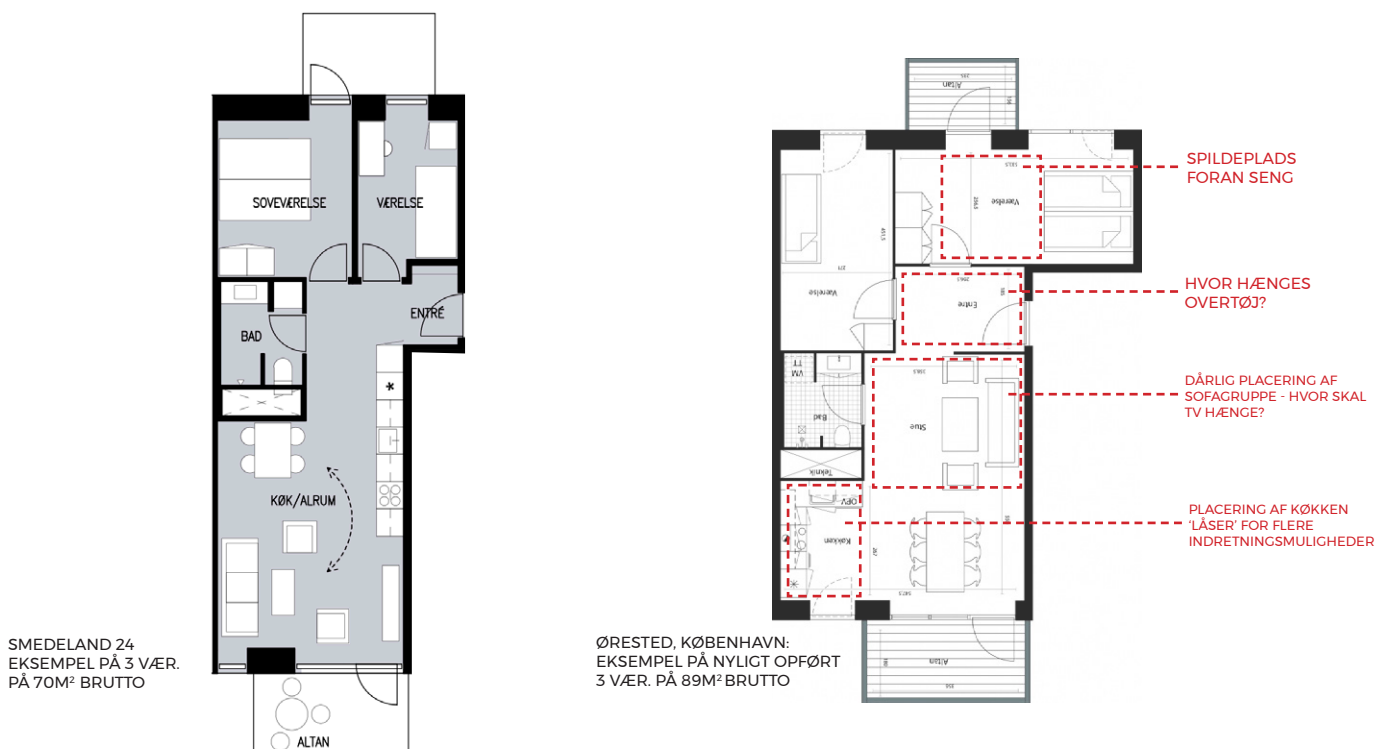


# DEN GODE PLANLØSNING

## PLANDISPONERING

I planløsningerne af lejlighederne arbejder vi med at optimere pladsen og minimere spildarealer, så den samme gode indretning kan ske på mindre plads, uden at lejlighederne vil føles mindre. Det er vores overbevisning, at den gode 3-værelse lejlighed på 70 m<sup>2</sup>, hvor pladsen optimeres, kan være lige så anvendelig og føles lige så rummelig, som en 3-værelses lejlighed på 80 m<sup>2</sup>.

## EKSEMPEL PÅ DEN GODE OG DEN DÅRLIGE PLANLØSNING:

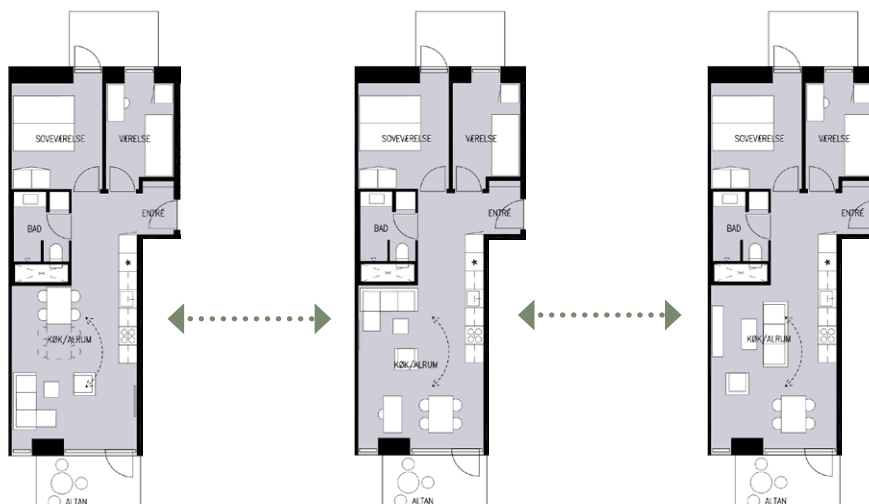


Opholdsrummene i ovenstående eksempler er ca. samme størrelse, men hvor det anviste planeksemplar fra Ørestaden har en del spildareal og en meget 'låst' indretning, arbejdes der med i smedeland 24 at flere af lejlighederne kan møblere på flere måder.

## FLEKSIBEL INDRETNING

I lejlighederne søges en generel anvendelighed i de enkelte rum, hvor rummene dimensioneres, så forandring kan opstå ved en simpel ommøblering og der arbejdes med planløsninger, der tilgodeser flere møbleringsmuligheder i opholdsrummene, bla ved. en krog i hjørnet i stuen, hvor sofaen kan placeres samt flere ubrudte vægflader, hvor der kan placeres møbler, opsættes tv eller ophænges billeder - det giver samlet set en større møbleringsfrihed i lejlighederne.

## EKSEMPLER PÅ MULIGE INDRETNINGER



# BÆRDYGTIGHEDSASPEKTER

I startredegørelsen fra 11. januar 2024 redegjorde vi for projektets bæredygtighedsmæssige aspekter omkring bl.a.:

- Boligers CO2 udledning baseret på minimeret areal per person
- 15 minutters byen
- Bæredygtighedscertificering i form af DGNB e.l.
- Bæredygtighed og energieffektivisering

Nedenfor følger uddybende argumenter i hovedpunkter med henvisninger til diverse rapporter:

- **Reduceret ressourceforbrug:** Mindre lejligheder kræver færre materialer til deres konstruktion, hvilket reducerer forbruget af naturressourcer.  
*Henvisninger: (a), (b), (c), (d) og (f)*
- **Optimerede lejlighedsplaner:** Jo mere optimeret lejligheder indrettes både ift. arealer og indretning af de enkelte rum, fleksibilitet i udnyttelsen og optimeret udnyttelse af fællesarealer som trappeopgange, fælleslokaler m.m., des mindre klimamæssig påvirkning vil man opnå pr. beboer.  
*Henvisninger: (a), (c), (d) og (f)*
- **Energi-effektivitet:** Mindre boligarealer kræver typisk mindre energi til opvarmning, køling og belysning, hvilket fører til lavere CO2-udledninger og en generel reduktion i boligernes energiforbrug.  
*Henvisninger: (a), (b), (c), (d) og (f)*
- **Højere befolkningstæthed med bevaring af livskvalitet:** Højere befolkningstæthed kan gøre det mere økonomisk og miljømæssigt bæredygtigt ift. offentlig transport, cykelinfrastruktur m.m., hvilket reducerer behovet for personbilisme.  
*Henvisninger: (a), (d), (e) og (f)*
- **Mindre boliger fremmer en minimalistisk livsstil:** Mindre lejligheder kan opfordre beboere til at overveje nøje, hvad de har brug for, hvilket kan føre til mindre forbrug og affald.  
*Henvisninger: (a), (c), (d) og (f)*
- **Økonomisk tilgængelighed:** Mindre lejligheder er ofte økonomisk mere overkommelige, hvilket gør det lettere for folk at bo i nærheden af arbejde eller uddannelsessteder. Dette reducerer pendling og de miljømæssige omkostninger ved transport over lange afstande.  
*Henvisninger: (a) og (e)*

## HENVISNINGER:

- (a) "Bæredygtig udvikling i det byggede miljø" BUILD rapport, 2024
- (b) "Planetære grænser", Stockholm Resilience Center
- (c) "Reduction Roadmap" og "Planet 4 til 1", Realdania m.fl.
- (d) "The absolute environmental performance of buildings", Katrine Nykjær Brejnrod m.fl., 2017
- (e) Dansk Statistik
- (f) "Analyse af CO2-udledningen for forskellige typer byudvikling", Viegand Maagøe/Concito 2023

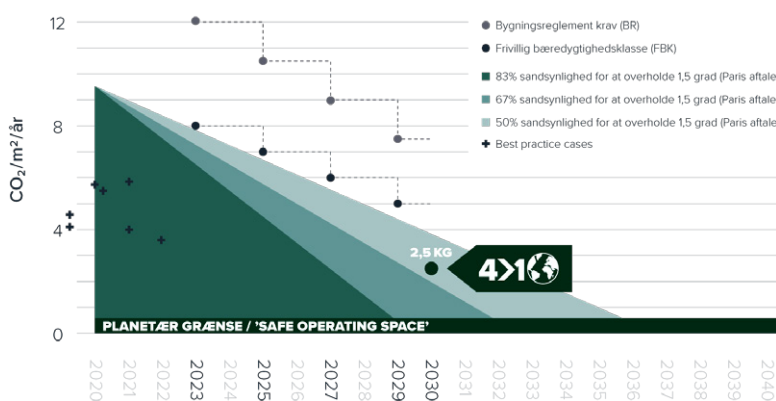
Nedenfor ses de væsentlige udpluk og konklusioner fra de rapporter, der henvises til:

### BUILD 2023:26 rapporten "Bæredygtig udvikling i det byggede miljø" januar 2024

1. Her argumenteres der med henvisning til Danmarks statistik, for at det ikke er nok at reducere klimapåvirkningen pr. m<sup>2</sup>, hvis man ønsker en mere bæredygtig udvikling af vores byer. Det er også nødvendigt at reducere det byggede antal m<sup>2</sup> pr. beboer.
2. Ligeledes henvises der til data i dansk statistik, der underbygger at der i DK tenderes til de fleste husstande er på 1-2 personer, samt generelle tendenser på udvikling af boligernes størrelse i DK.

Ovenstående underbygger at familiemønstrene i DK peger i retning af at der er større behov for små og mellemstore arealudnyttede lejligheder til 2-3 personer end større lejligheder med store rum og til mange beboere.

Reduction roadmap, Planet 4 til 1 m.fl. har analyseret på, hvad der skal til, hvis vi skal opnå en mere bæredygtig udvikling indenfor det byggede miljø med henblik på at holde os inden for de planetære grænser. Her er det tydeligt at vi skal have nedbragt vores CO<sub>2</sub> forbrug i meget væsentlig grad, hvilket kræver at tempoet for den grønne omstilling skrues meget markant i vejret. Vi kan reducere vores CO<sub>2</sub> forbrug ved både at reducere antal m<sup>2</sup> i alt og pr. person og bruge mindre CO<sub>2</sub> belastende materialer og byggeteknikker.



### "The absolute environmental performance of buildings" – Katrine Nykjær Brejnrod m.fl. - 2017

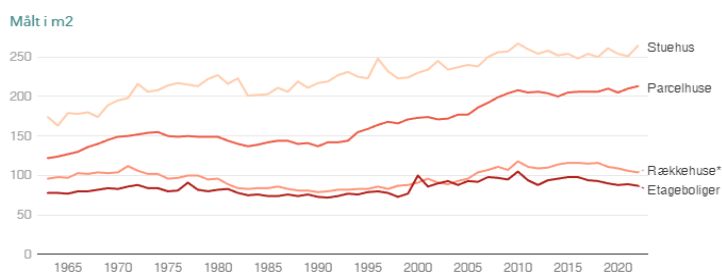
Videnskabelig rapport udgivet af Aarhus Universitet omkring absolut bæredygtighed i det byggede miljø. Rapportens konklusion er at vi skal have reduceret vores ressourceforbrug inden for det byggede miljø svarende til reduktion af det byggede areal pr. person med ca. 60% (svarende til max nybyggeri på 20 m<sup>2</sup> pr. person).

### Dansk Statistik:

Ved at zoome ind på udviklingen i Glostrup og Region Hovedstaden <https://statistikbanken.dk/>, kan vi ligeledes se tendenser for etageboligbyggeriet for Glostrup. Her fremgår det bl.a. at den gennemsnitlige etagebolig i Glostrup i 2023 er ca. 73 m<sup>2</sup> og det gennemsnitlige antal beboere i en lejlighed er ca. 1,7 personer. Et tal der svarer nogenlunde til udviklingen i Region Hovedstaden generelt.

Nedenfor er ligeledes et diagram der viser den generelle udvikling i boligstørrelser i DK over tid, hvor man kan se at der generelt er tendens til større og større boliger ift. tidligere.

### Gennemsnitlig størrelse i nybyggede boliger



Oplysninger fra Danmarks Statistik er baseret på data fra BBR. Garager o.l. tæller med i arealet, hvis de helt eller delvist er en del af bygningen.  
\*Række-, kæde- og dobbelthuse  
Kilde: Danmarks Statistik

I startredegeren fra 11. januar 2024 henviser vi bl.a. til rapporten "Analyse af CO<sub>2</sub>-udledningen for forskellige typer byudvikling" fra Viegand Maagøe/Concito 2023