



Koncepter for fællesskabsboliger i Hersted





agenda

Behovet for fællesskabsboliger

Bæredygtighed

Enlige forældre med børn (30-50 år)

Seniorer (50+) der downsizer fra parcelhus

Økonomi

Behovet for fællesskabsboliger

Dette notat danner grundlag for AKFs vision for fællesskabsboliger i Hersted. De konkrete koncepter vil blive udviklet på baggrund af et forløb, hvor relevante repræsentanter inddrages i fokusgrupper.

Vi ser fortsat en stigning i ensomhed og en stigning i antallet af danskere, der bor alene. I Region Hovedstaden er det næsten halvdelen, der bor alene. Alene i Albertslund var procentdelen på 49,1% i 2023 mod 35,92% i 2020. Det er en stigning på mere end 13% på blot 3 år. Det viser tal fra naboatlas og Danmarks Statistik. Det er især de ældre på 75 år og de unge mellem 16 og 24 år, der føler sig mest ensomme. (Statens Institut for Folkesundhed 2023).

Det skyldes dels en tendens til, at vi er længere tid om at stifte familie, vi studerer mere og får børn senere samt manglende interesse i at dele hus med partner og vedkommendes børn. Men derudover også generel tendens på tværs af lande, som bl.a. gør, at Verdenssundhedsorganisationen WHO har erklæret ensomhed som en global sundhedstrussel.

Fællesskabsorienterede boformer kan således have stor betydning for at gribe individer og forebygge. Livskvaliteten vurderes da også generelt højere blandt personer, som bor sammen med andre på tværs af alder. Tal fra Sundhedsstyrelsen viser desuden, at enlige forældre er mere stressede end forældre, der har en partner at dele opgaver med. (Sundhedsstyrelsen 2013).

Udover at forbygge ensomhed i en befolkning med flere enlige bidrager et udbud af boligkoncepter med en diversitet til boligområdet. Boligkoncepter giver mulighed for at skabe rammerne for nogle unikke fællesskaber og tiltrække nogle andre beboere. Derudover kan en alternativ distribution af kvadratmeter give mulighed for at skabe byliv med aktive stueetager.

Bæredygtighed

Boligkoncepterne vil bidrage til en mere varieret beboersammensætning i Hersted, da de i større grad end familieboligerne appellerer til unge, enlige med børn og seniorer. Hersted bliver derved en bydel, der kan danne rammen om det gode liv for mennesker i alle livssituationer. Boligkoncepterne er udviklet med fokus på fællesskab i en kompakt boligform, som går imod tendensen med stadig større boliger og voksende ensomhed.

De væsentligste kvaliteter ved at have færre private kvadratmeter i boligen, for i stedet at dele arealer uden for den private del af boligen, er miljømæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og økonomisk bæredygtighed. Samtidigt får du som beboer i boligkoncepterne adgang til faciliteter af højere kvalitet, end du typisk kunne have haft individuelt i en almindelig bolig.

Den miljømæssige bæredygtighed skyldes, at du samlet set kan opnå en høj boligstandard på færre kvadratmeter. Derved spares byggematerialer, hvilket reducerer miljøpåvirkningen i opførelsesfasen. Derudover bruger mindre boliger markant mindre energi til opvarmning, belysning mv. i driftsfasen, hvilket yderligere giver en klimagevinst.

Den sociale bæredygtighed skyldes, at beboerne får bedre forudsætninger for at lære hinanden at kende, hvilket giver grundlag for også at hjælpe og støtte hinanden. Dette modvirker ensomhed, der ellers er en voksende samfundsmæssig tendens.

Den økonomiske bæredygtighed skyldes, at boligarealet samlet set inklusiv arealerne, der deles inden for boligkonceptet, bliver mindre, hvilket vil afspejle sig i huslejen. Dermed bliver boligerne i boligkoncepterne mere økonomisk tilgængelige.

Ved at boligerne deles om faciliteter, bliver det muligt at stille faciliteter til rådighed i en kvalitet, som normalt ikke er tilgængelig i en privat bolig. Eksempelvis et rummeligt co-working område i en bedre kvalitet, end du kan opnå på hjemmekontoret, et stort køkken, som du kun lejlighedsvist har brug for i et privat hjem, eller et loungeområde med plads til at samle flere mennesker, end du normalt kan i dit private hjem i din bolig.

2. Boligkoncept:



Boligbehov

Enlige forældre med børn (30-50 år)

Lone er enlig mor, der ønsker et praktisk og trygt hjem for sig selv og sine børn. Hun søger et boligfællesskab på vestegnen, hvor hun kan finde støtte fra ligesindede enlige forældre, samtidig med at børnene får mulighed for at lege og udvikle relationer til andre børn. Samtidig ønsker hun fleksible og funktionelle løsninger til at håndtere hverdagen med børnene.



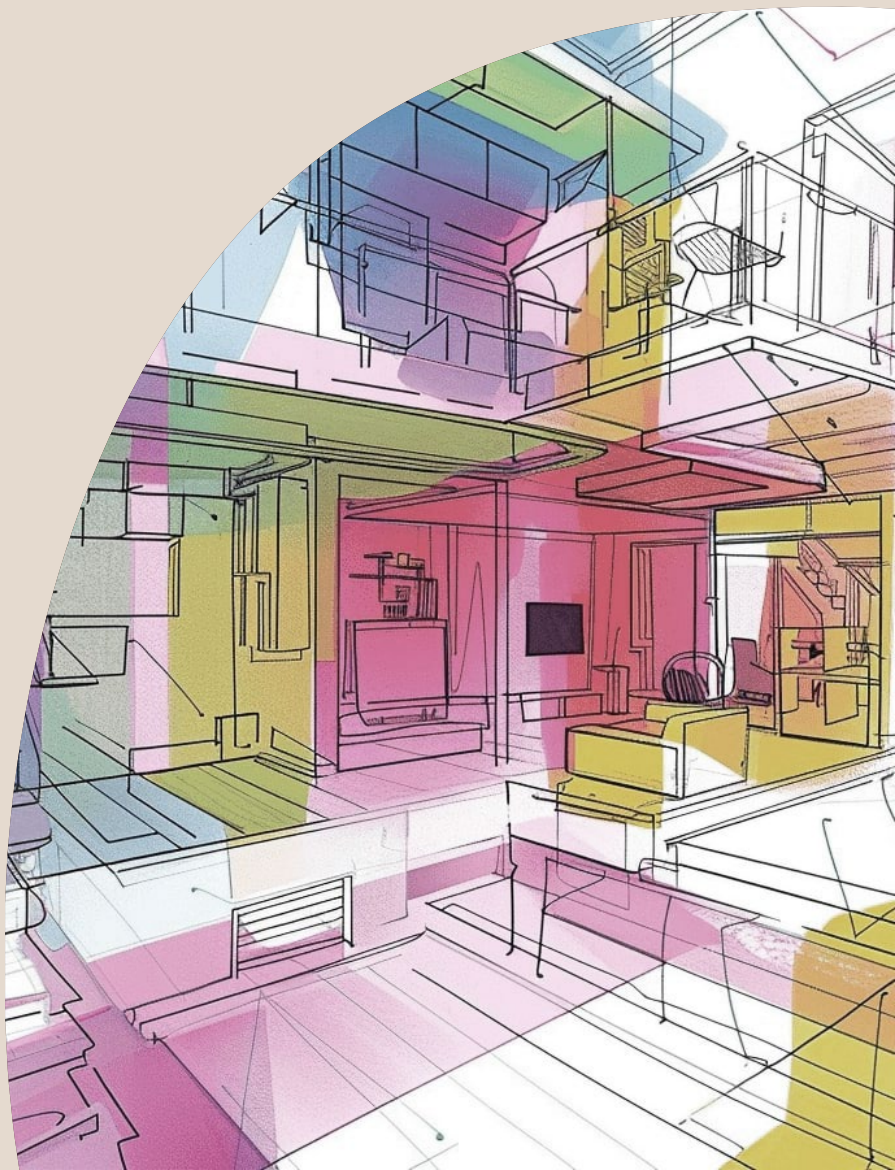
Jeg hedder Lone og er 42 år. Jeg arbejder som Tandplejer

Jeg hedder Ida og er 5 år.

Jeg hedder Emil og er 7 år.

Rumprogram

- Boligstørrelser inkl. fællesareal: 50 - 70m² (2-3 værelser). Samlet areal per enhed: Gennemsnitligt 60 m² (inkl. privat + fælles).
- Fællesarealer: 20 - 50 boligenheder deler ca. 3-6 m² pr. enhed (legefaciliteter, opholdsrum, fælleskøkken).
- Privat areal: Privat badeværelse, fuldt køkken, mindre opholdsrum, forældre- og børneværelse.
- Estimeret månedlig leje: 8.500 - 11.500 kr./md. afhængigt af boligstørrelse.



Prioriteringer, livssituation og præferencer

- Tryghed og fleksibilitet.
- Nærhed til skoler og børnepasning.
- Sociale fællesskaber med andre forældre.
- Plads til opbevaring af legetøj, børnemøbler, børnecykler, løbehjul og barnevogne.
- Praktiske fællesarealer, hvor børnene kan lege, og forældrene kan få aflastning eller støtte.
- Lone vægter balancen mellem privatliv og fællesskab højt. Hun har brug for fleksible løsninger, der kan tilpasses forskellige behov i hverdagen.
- Lone har et travlt liv med både arbejde og ansvar for børnene, og hun ønsker et boligfællesskab, hvor andre enlige forældre kan hjælpe og støtte hinanden i hverdagen.
- Hun søger tryghed, både i boligen og i fællesskabet med andre enlige forældre. Hun vil gerne have et hjem, der er funktionelt og let at vedligeholde, og som tilbyder mulighed for både private og fælles sociale aktiviteter.
- Der er et behov for fleksible boligindretninger, der kan rumme både børn og voksne i et funktionelt og samtidig hyggeligt miljø.



Sociale fællesskaber med andre forældre.



Der er et behov for fleksible boligindretninger, der kan rumme både børn og voksne i et funktionelt og samtidig hyggeligt miljø.

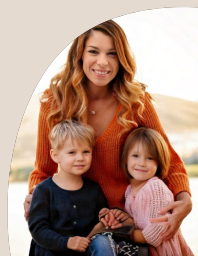


Praktiske fællesarealer, hvor børnene kan lege, og forældrene kan få aflastning eller støtte.



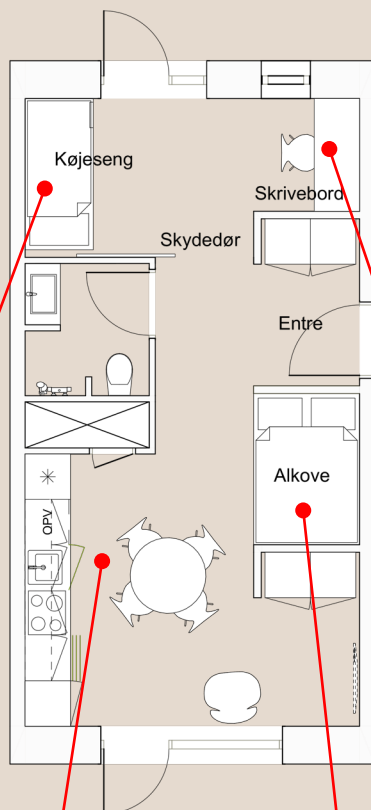
Indretning af privat bolig

- **Indretning af privat bolig:** Privat område til forældrene: Balancen mellem private og sociale rum for de enkelte familiemedlemmer, særligt børnene, er afgørende, og fleksibilitet, multifunktionalitet og adgang til faciliteter og fællesskaber uden for boligen er nøgleelementer. Flexibilitet er vigtigt for sammenbragte familier og for singleforældre, fordi de skal have plads til børn nogle gange, men ikke altid. Samtidig er multifunktionalitet vigtigt, eksempelvis for at familierne kan udnytte tomme børneværelser, når børnene ikke er i boligen. Når børnene er i boligen, er det vigtigt, at der kan skabes private zoner til både børn og voksne.
- **Børneværelser:** Børnene har behov for at søge ro og indrette sig i private zoner. Alt efter alder vil der være større behov for privathed. Værelserne skal indrettes med en fleksibilitet, så den voksne kan benytte zonen/værelset til andet, når barnet er ved den anden forældre.
- **Køkken og spiseplads:** Der skal være et køkken med funktionelle løsninger, der både kan bruges til madlavning og opbevaring af køkkenudstyr. Spiseområdet bør kunne rumme middage med plads til flere gæster.
- **Badeværelse:** Et funktionelt badeværelse, der både rummer plads til børnene og giver forældrene mulighed for at have deres eget privatliv. Der bør være ekstra opbevaringsmuligheder, såsom skuffer og skabe, for at kunne opbevare børnemøbler og håndklæder uden at skabe rod.



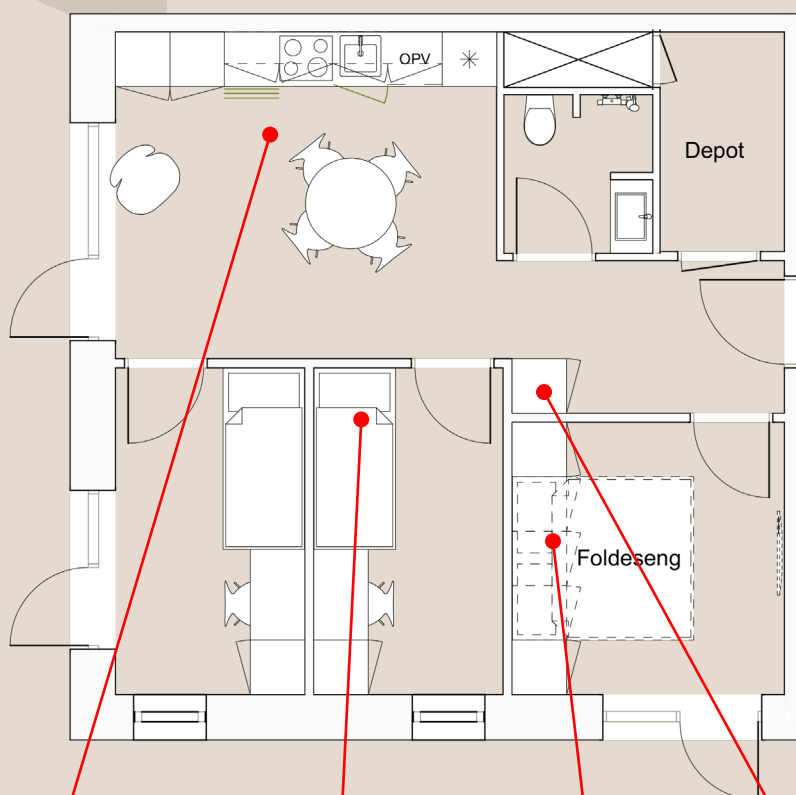
50 m² til singler med ét barn - Eksempel /skitse

Lejlighedsareal (brutto): 41 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 2 m²
Samlet areal: 50 m²



70 m² til singler med flere børn V1 - Eksempel /skitse

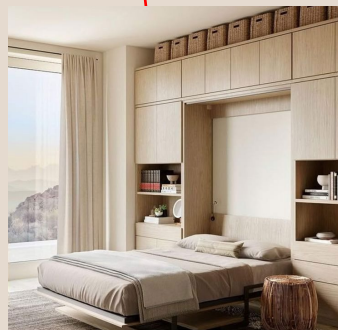
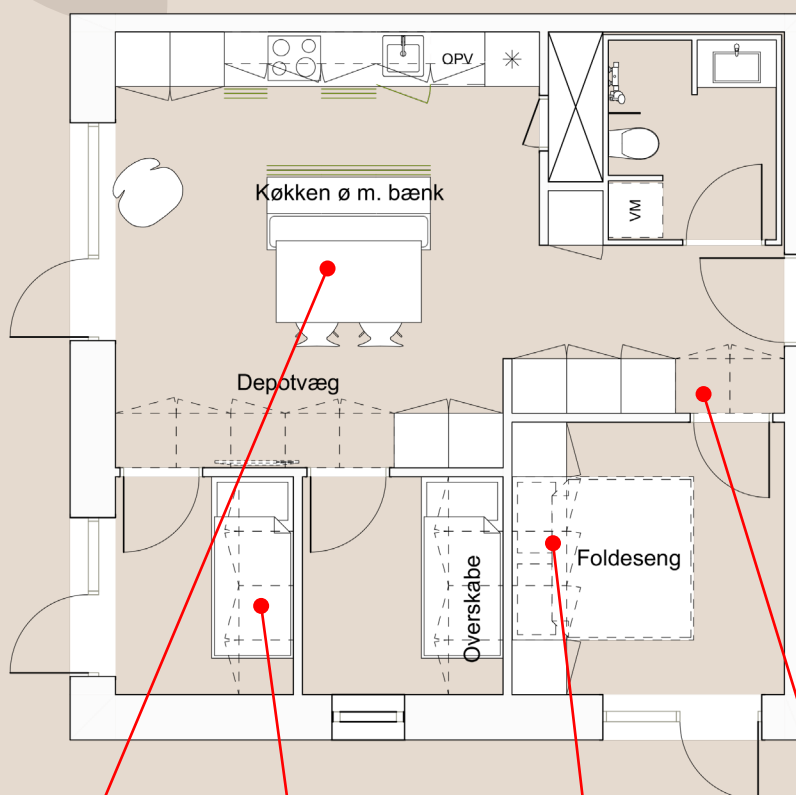
Lejlighedsareal (brutto): 60 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 3 m²
Samlet areal: 70 m²



70 m² til singler med flere børn V2

- Eksempel /skitse

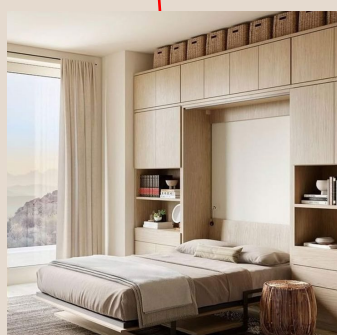
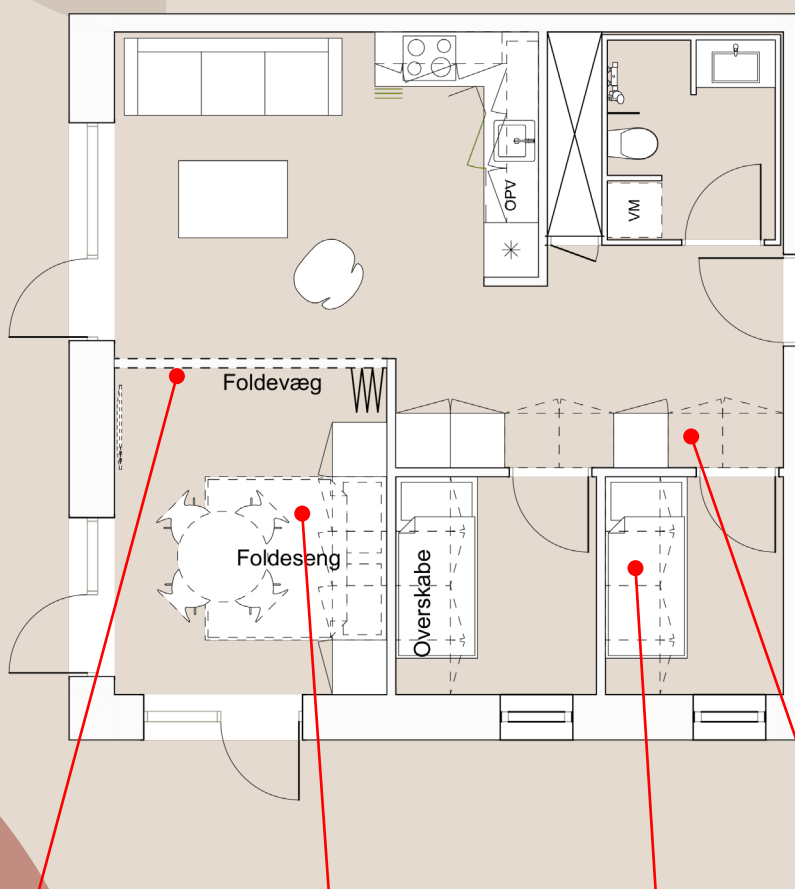
Lejlighedsareal (brutto): 60 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 3 m²
Samlet areal: 70 m²



70 m² til singler med flere børn V3

- Eksempel /skitse

Lejlighedsareal (brutto): 60 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 3 m²
Samlet areal: 70 m²



Fællesskaber

- Fællesarealerne skal skabe tryghed og funktionalitet for både voksne og børn og samtidig give plads til sociale aktiviteter og aflastning.
- **Størrelse på fællesskab** For målgruppen enlige forældre med børn arbejder vi med et beboerantal på gennemsnitlig 30-45 personer baseret på en præmis om, at der ligeledes skal være gode muligheder for at skabe små fællesskaber i det større fællesskab – at det fortsat er et overskueligt antal personer for den enkelte voksne og barn at skulle forholde sig til (svarende til to skoleklasser).
- **Legerum og legeplads med højere aktivitetsniveau:** Et område, hvor børnene kan lege sammen, mens forældrene får mulighed for at slappe af eller netværke med andre. Dette kan være både indendørs legerum og udendørs legeplads. Det er vigtigt, at legerummene og legeplads er tilpasset børns forskellige alderstrin og behov.
- **Opbevaringsplads til børnemøbler og barnevogne:** Der bør være fælles opbevaringsområder, hvor forældrene kan opbevare børnemøbler, barnevogne eller andre store genstande, der ikke nødvendigvis skal være en del af den private bolig. Dette gør det lettere for forældrene at holde orden og frigør plads i boligen.
- **Fælles køkken og spiseområde:** Fælles køkken og spiseområder, der kan bruges til både private måltider og fælles madlavning. Fælles måltider kan skabe et stærkere fællesskab og give forældrene mulighed for at dele ressourcer og erfaringer.
- **Fælles zoneopdelt opholdsrum:** Lounge og voksenområde, tv-område, spil- og krea, hvor voksne kan samles med voksne eller voksne med børn til fx fælles godnatlæsning.



Designmæssige greb

- **Fleksible fællesrum:** Disse rum skal være fleksible og kunne tilpasses til forskellige behov, f.eks. små sociale sammenkomster, børnepasning eller møder.
- **Smartere opbevaringsløsninger:** Det skal være nemt at opbevare både personlige ejendele og børneudstyr i fællesområderne, så der ikke opstår rod eller stress.
- **Sikre og tilgængelige faciliteter:** Fællesarealerne skal være sikre og tilgængelige for både børn og voksne. Det inkluderer blandt andet børnevenlige faciliteter og let adgang til funktioner som legeområder, opbevaring af legetøj og fællesarbejdspladser.

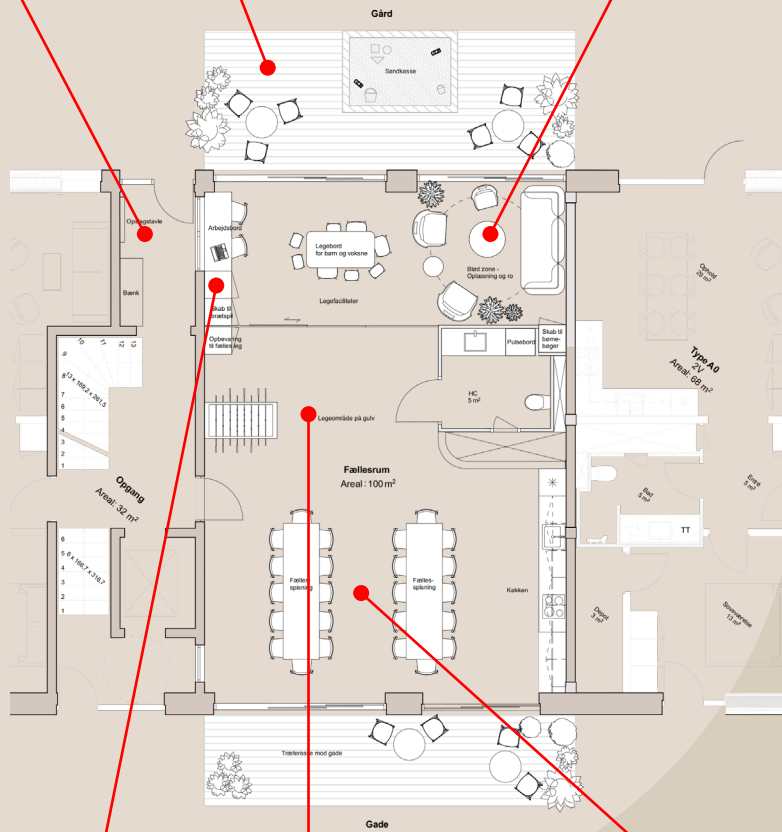


Eksempel på fællesareal

- Legerum og udendørs legeplads til børnene, hvor de kan lege og udvikle sociale relationer. (Udendørs legepladser deles i karréen / bydelen).
- Fælles opholdsrum for voksne, hvor der kan afholdes møder, fællesspisning og sociale aktiviteter.
- Multifunktionelle køkkener og spisepladser, der kan bruges til både hverdagens måltider og fælles madlavning.
- Faciliteter man kan leje i forbindelse med afholdelse af fødselsdage. (Uden for boligkonceptet).



Fællesfunktioner - Eksempel/skitse



3. Boligkoncept:

Boligbehov

Seniorer der downsizer
fra parcelhus (50+)

Henrik og Birthe er et par, der søger en bolig, der er lettere at vedligeholde og har tættere sociale relationer. De ønsker at bo på Vestegnen i et område, hvor de stadig har adgang til både natur og byen, og hvor de kan holde kontakten med andre seniorer og være en del af et fællesskab, der tilbyder sociale aktiviteter og mulighed for at engagere sig i deres interesser.

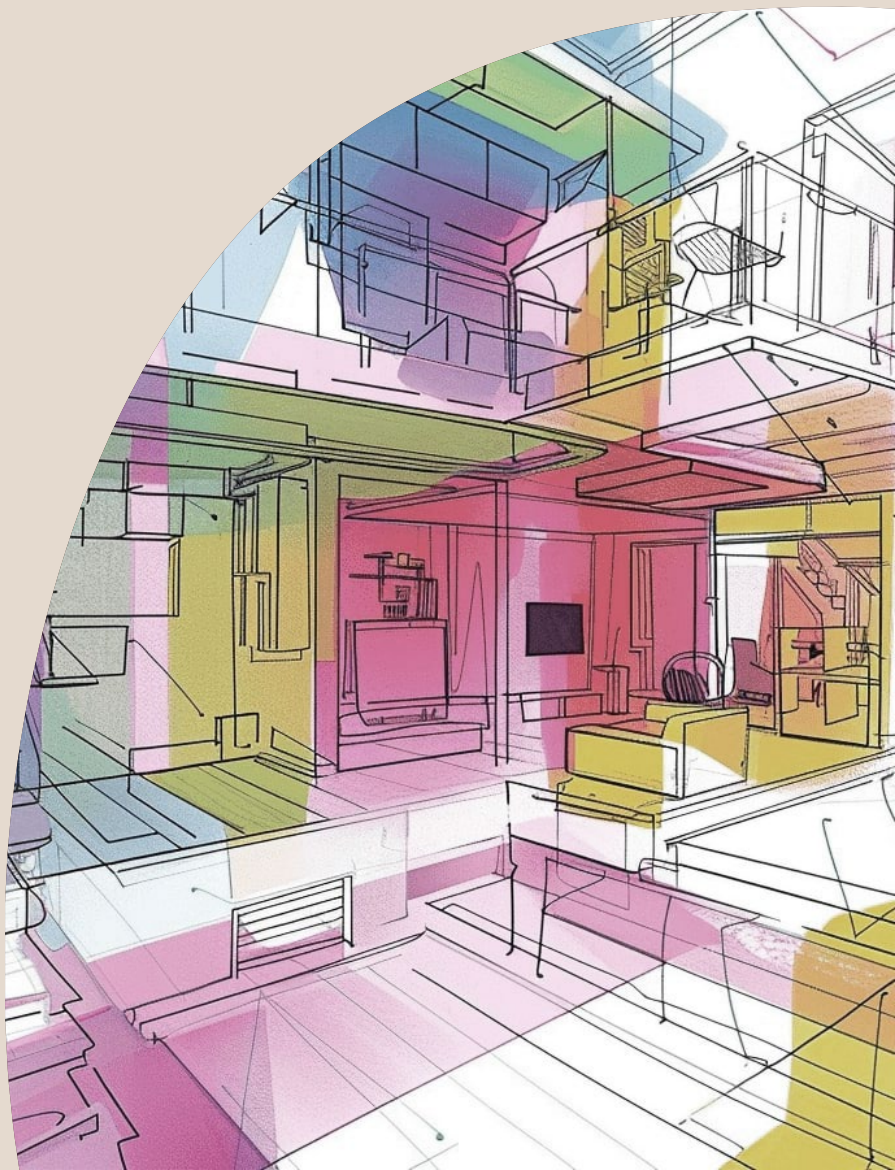


Jeg hedder Henrik og er
65 år og er pensionist

Jeg hedder Birthe og er
65 år. Jeg elsker natur

Rumprogram

- Boligstørrelser inkl. fællesareal: 50 - 70 m² (2-3 værelser). Samlet areal per enhed: Gennemsnitligt 60 m² (inkl. privat + fælles).
- Fællesarealer: 20 - 50 boligenheder deler ca. 3-6 m² per enhed (opholdsrum, orangeri, fælleslokale).
- Privat areal: Privat badeværelse, fuldt køkken, opholdsrum, soveværelse(r), terrasse/altan, evt. hobbyrum.
- Estimeret månedlig leje: 8.500 – 11.500 kr./md. afhængigt af boligstørrelse.



Prioriteringer, livssituation og præferencer

- Vedligeholdelsesfri bolig.
- Sociale fællesskaber med andre seniorer.
- Fælles aktiviteter som fællesspisning og hobbyaktiviteter.
- Tilgængelighed og funktionalitet i bolig og fællesarealer.
- Henrik og Birthe er klar til at trække sig tilbage fra det store hus og ønsker samtidig et fællesskab, hvor de kan nyde et socialt og aktivt liv.
- De ønsker fællesarealer, hvor de kan deltage i fællesspisning, hobbyer og kulturaktiviteter, samt have plads til besøg af børn og børnebørn.



De foretrækker et område med gode muligheder for fællesaktiviteter og et stærkt socialt fællesskab, som kan understøtte deres livsstil som aktive seniorer.



Smarte opbevaringsløsninger, da pladsen i deres bolig er begrænset



Åbenhed overfor "small living" situationer, da der er et større fokus på bæredygtige løsninger.





Indretning af privat bolig

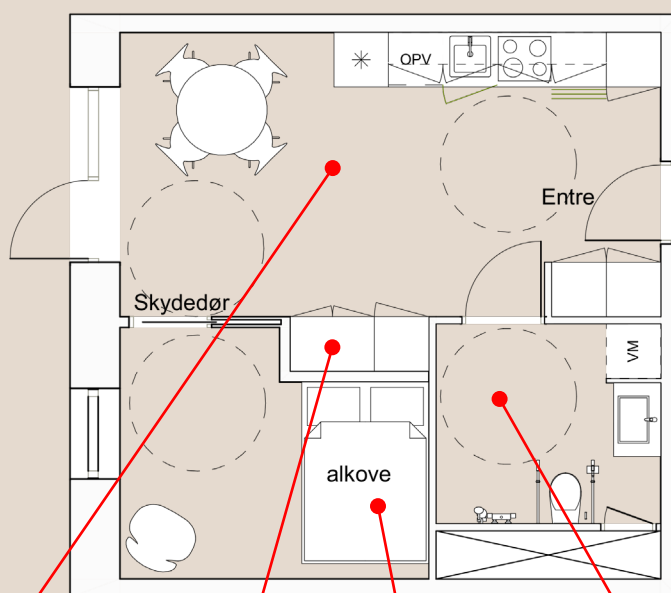
Henrik og Birthe har behov for en funktionel og let tilgængelig bolig, der gør hverdagen nemmere uden at gå på kompromis med komforten.

- **Stue og opholdsrum:** Stuen bør være rummelig nok til at rumme komfortable møbler, hvor de kan slappe af, se tv og modtage gæster. Et åbent køkken-alrum giver dem mulighed for at lave mad og spise sammen, samtidig med at de kan holde kontakten med andre, der måtte være i opholdsrummet. Køkkenet bør være funktionelt med let tilgængelige opbevaringsmuligheder og moderne apparater. Der skal være god arbejdsflade til madlavning og plads til et spisebord.
- **Soveværelse:** Der skal være plads til en dobbeltseng samt opbevaring til tøj og personlige ejendele. Skabe og kommoder bør være praktiske, nemme at nå og gerne med skuffeløsninger, der gør det lettere at få adgang til ting uden at skulle bøje sig for meget. Der kan også være opbevaring under sengen for at udnytte pladsen.
- **Badeværelse:** Badeværelset bør være tilgængeligt med brede døre og muligvis et walk-in shower, der giver bedre adgang og mere komfort. Der skal være skabsplads til toiletartikler og håndklæder. Et badeværelse med rummelig adgang og anti-skridfliser er et vigtigt element for sikkerheden.
- **Opbevaringsplads:** Smarte opbevaringsløsninger er nødvendige, da Birthe og Henrik vil have plads til det, de har haft i deres hus, men i en mindre bolig. Skabe i gangen, under sengen og i væggene giver ekstra opbevaringsplads. Muligheden for at skabe et walk-in closet i soveværelset kan også være en god løsning for at maksimere pladsen.
- **Fleksibilitet i rummet:** Der kan være behov for at have fleksible møbler, som f.eks. foldbare stole og borde til de gange, hvor de har gæster, eller et ekstra rum der kan bruges som hobbyområde.



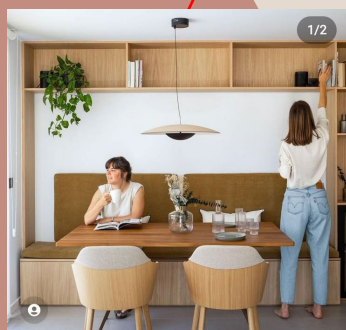
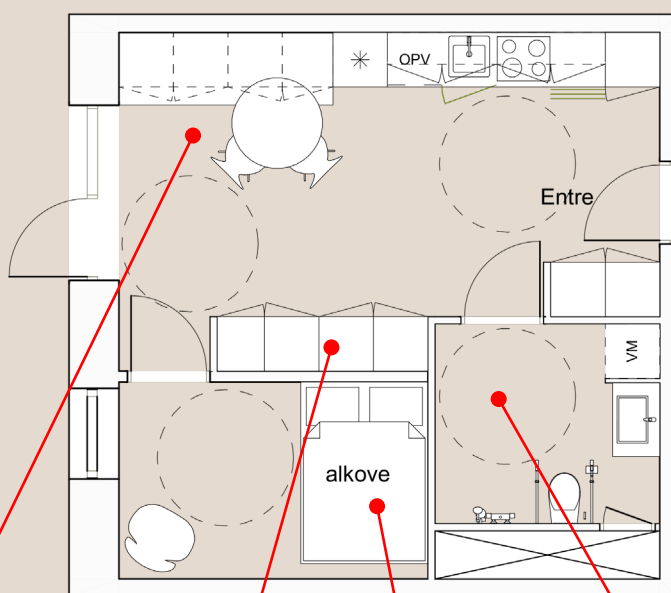
50 m2 til ældre singler V1 - Eksempel/skitse

Lejlighedsareal (brutto): 41 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 2 m²
Samlet areal: 50 m²



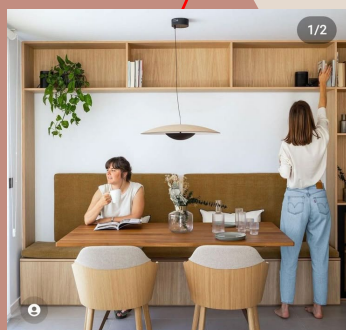
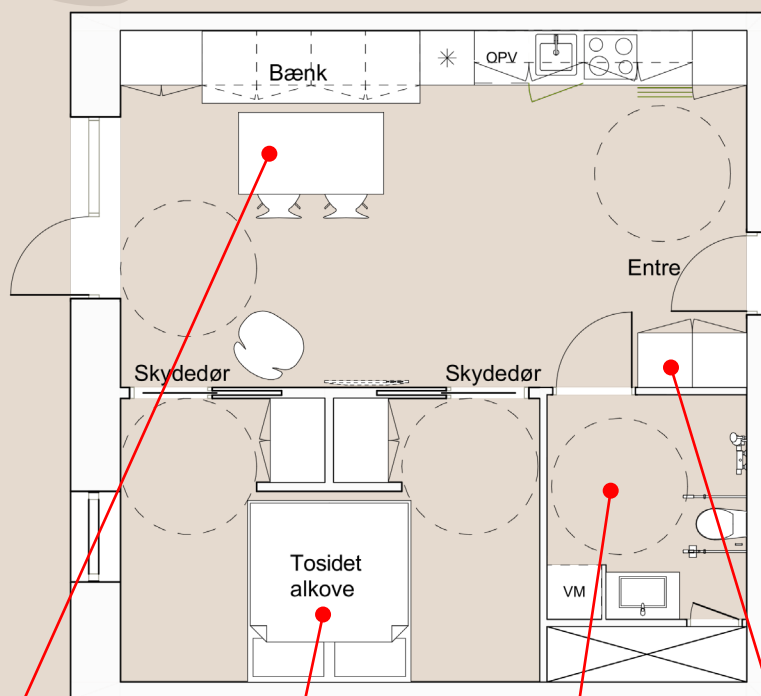
50 m2 til ældre singler V2 - Eksempel/skitse

Lejlighedsareal (brutto): 41 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 2 m²
Samlet areal: 50 m²



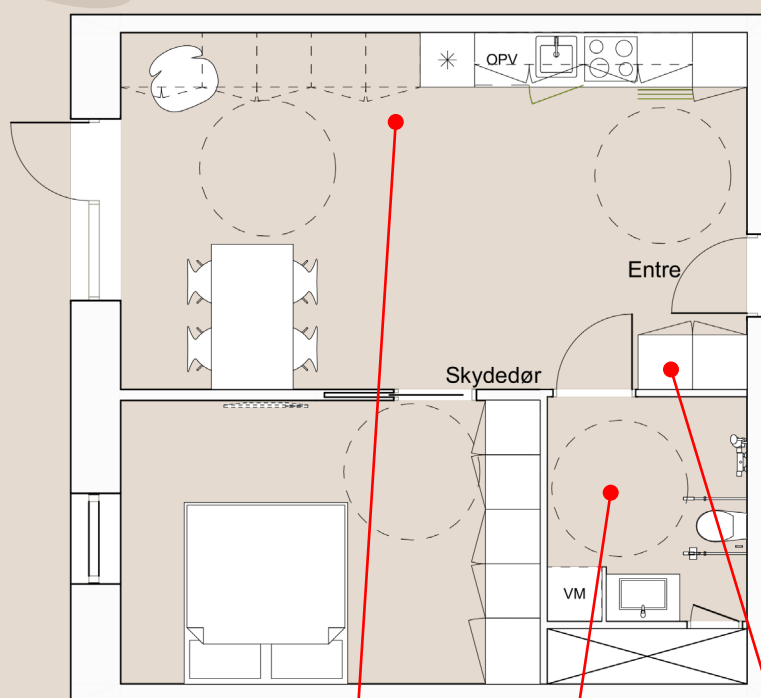
70 m² til ældre par V1 - Eksempel/skitse

Lejlighedsareal (brutto): 60 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 3 m²
Samlet areal: 70 m²



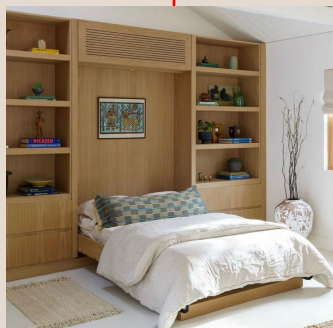
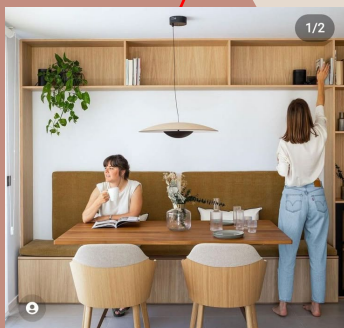
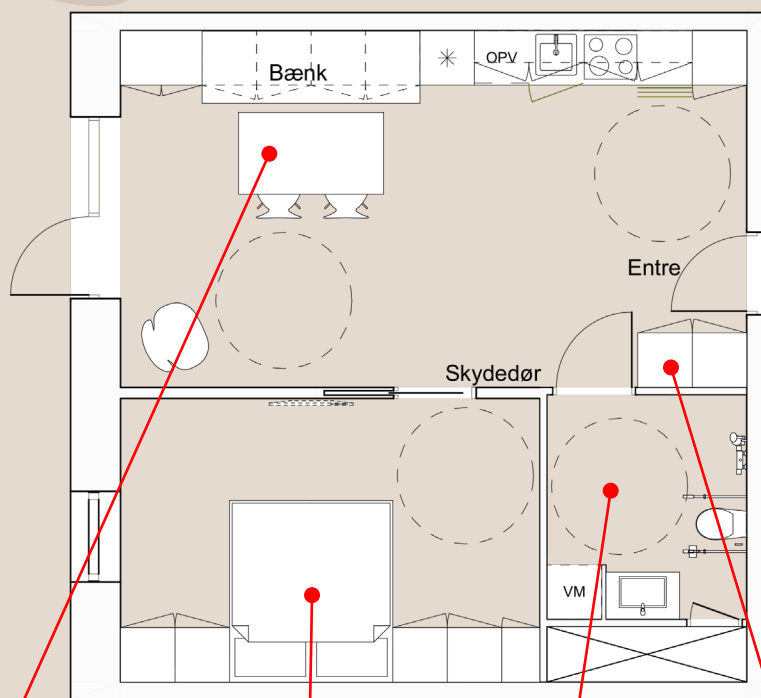
70 m2 til ældre par V2 - Eksempel/skitse

Lejlighedsareal (brutto): 60 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 3 m²
Samlet areal: 70 m²



70 m² til ældre par V3 - Eksempel/skitse

Lejlighedsareal (brutto): 60 m²
Opgangsareal: 7 m²
Andel for fællesareal (5%): 3 m²
Samlet areal: 70 m²



👥 Fællesskaber

- **Delte fællesarealer med andre seniorer:** Fællesarealerne skal fremme sociale aktiviteter, komfort og tilgængelighed for seniorer. Det skal være områder, hvor beboerne kan dyrke deres interesser og deltage i fælles aktiviteter.
- **Størrelse på fællesskab:** For målgruppen seniorer arbejder vi med et beboerantal på gennemsnitligt 45-80 personer. Beboerantallet er større end de resterende fællesskabsstørrelser - dette ud fra en antagelse om, at foruden muligheden for at danne mindre fællesskaber i større fællesskab, så er det en fordel at sikre sig et større antal ressourcestærke beboere og ildsjæle.



Multifunktionelt fælleskøkken og spiseområde



Fællesspisning



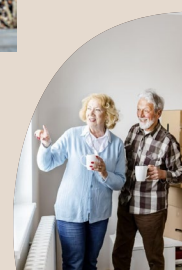
Plads til fælles kulturaktiviteter og spil



Udendørs areal



Tilgængelighed og komfort

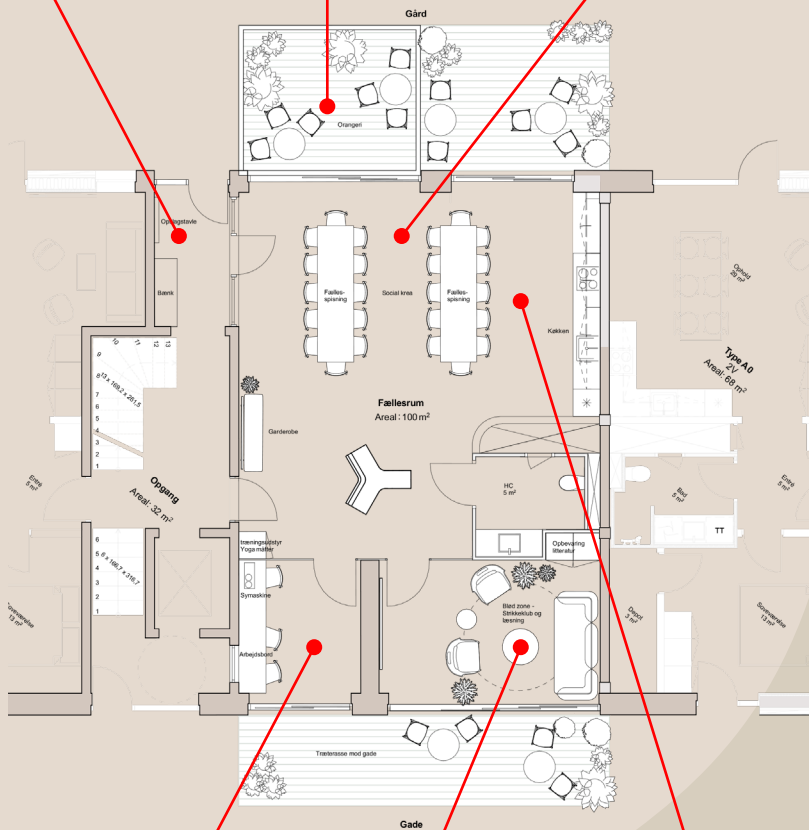


Designmæssige greb

- **Tilgængelighed og komfort:** Universelt design med brede døre, ramper, elevatorer og lette adgangsforhold.
- **Sociale fællesskaber:** Et fælleslokale til fællesspisning, kulturaktiviteter eller spil.
- **Grønne områder og udendørs arealer:** Vedligeholdelsesfrie haver og udendørs områder til afslapning og hobbyaktiviteter.
- **Eksempel på fællesareal:** Et fælleslokale til sociale aktiviteter som fællesspisning eller håndarbejde, et orangeri til afslapning og et udendørs område til at dyrke planter.



Fællesfunktioner - Eksempel/skitse





Økonomi



- Indkomst: Lone tjener 450.000 kr. årligt, og hun modtager økonomisk støtte fra børnebidrag og offentlige ydelser.
- Betalingsvillighed: 8.000-12.000 kr. pr. måned afhængigt af boligens størrelse og faciliteter.



- Indkomst: Henrik og Birthe har en samlet pension på 450.000 kr. årligt.
- Betalingsvillighed: 7.500-12.000 kr. pr. måned afhængig af boligstørrelse og faciliteter.



BISPEVEJ 2
2400 KØBENHAVN NV
CVR: 10363977

M: INFO@AKFHOLDING.DK
T: [+45 38 10 21 07](tel:+4538102107)