

Fortætningsstrategi:

VI BYGGER TIL, OVEN PÅ OG IND IMELLEM



IND- LEDNING

Bo-Vitas fortætningsstrategi er en forlængelse af vores bygherestrategi: "Vi bygger hjem". Strategien sætter pejlemærkerne for, hvorfor og hvornår fortætning kan være en mulighed, og hvilke strategiske overvejelser vi skal gøre os i et fortætningsprojekt.

Ved at vi fortætter, bygger nyt, oven på og ind imellem vores eksisterende, almene boliger, kan vi skabe en blandet by, hvor boligtyper, ejerformer og boliger i alle prisklasser ligger side om side. Det giver en blandet beboersammensætning og et boligområde med levende og trygge nabofællesskaber.

Ud over en bred sammensætning af beboere er vi også åbne over for en bred sammensætning af samarbejdspartnere. Vi arbejder fx gerne sammen med private udviklere, kommuner, fonde og institutioner, så vi på én og samme matrikel kan have både almene og private udlejningsejendomme, andelsboliger og ejerlejligheder. Partnerskaber er særligt vigtige for os, når der fortættes og bygges nyt, og hvor vi øger antallet af boliger og beboere inden for vores eksisterende almene boligområder.

Med denne fortætningsstrategi vil vi også gerne sætte fokus på de udfordringer, der kan være for udførelsen af et fortætningsprojekt. Vi håber på en fremtid, hvor normen er individuel behandling af et fortætningsprojekt.

Vores almene boligområder er for alle, og dem samarbejder vi gerne med alle om at udvikle.

Jan Hyttel
formand for organisationsbestyrelsen i
Bo-Vita



IND- HOLD

Udfordringer	04
Case: Kamhusene	05
8 strategiske overvejelser	06
Case: Mjølnerparken	07
Økonomi ved fortætning	08
Case: Fortvænget	09
Arkitektur ved fortætning	10
Case: Bodenhoffs Plads	11
Demokrati og beboerinddragelse	12
Procesdiagram	14



Sankt Joseph Kloster er blevet omdannet til seniorboliger og fortættet med 92 nye plejeboliger.



UDFORDRINGER

I Bo-Vita bifalder vi regeringens ønske om et blandet boligmarked, hvor flere kan eje deres egen bolig, og hvor der er et blandet udbud af ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og privat udlejning. Vi er enige i, at blandede by- og boligområder giver de bedste forudsætninger for at styrke sammenhængskraften i Danmark, og at vi skal gøre op med parallelsamfund og ghettodannelsen i byerne inden år 2030.

For os handler det ikke blot om at bygge boliger, men hjem for alle og på den måde bidrage til at løse de samfundsudfordringer, hvor boligsektoren spiller en afgørende rolle. Det sikrer vi ved at tilbyde attraktive boliger til rimelige priser.

I Bo-Vitas bygge- og fortætningsprojekter møder vi i praksis modstand mod at opfylde disse ønsker.

” Når vi fortætter med private boliger i et alment boligområde og bygger sammen med andre, giver det mulighed for at bygge almene boliger andre steder i kommunen. Derudover giver frasalg af byggeretter til private investorer en bedre økonomi i boligafdelingen og et mere blandet boligområde.

– Jan Hyttel,
organisationsformand i Bo-Vita

DEN ALMENE SEKTORS UDFORDRINGER MED RAMMEVILKÅR

Landsbyggefondens vilkår

I praksis oplever vi, at Landsbyggefondens struktur modarbejder formålet med at sikre billige boliger til lejerne. Landsbyggefonden støtter udelukkende renoveringsprojekter inden for boligafdelingernes eksisterende fodaftryk. Det betyder, at der er risiko for, at vores renoveringsprojekter bliver for dyre, og at vi er begrænset i vores muligheder for at implementere de bedste løsninger for boligområdet. Prisen for renoveringen bliver ofte for høj, og den pris er der kun de almene beboere til at betale.

Københavns Kommunes vilkår

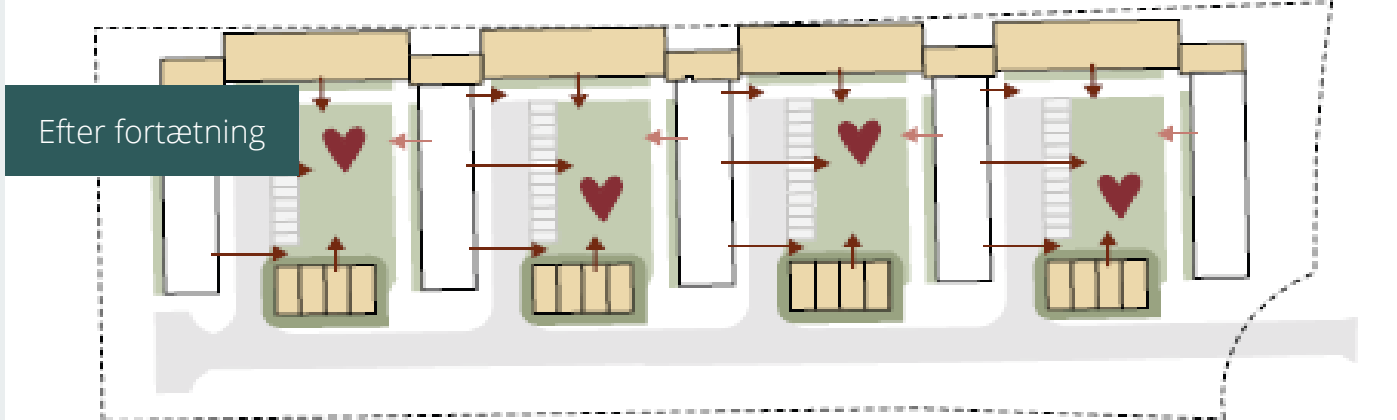
Københavns Kommune har et krav om 40 % almene boliger i nybyggeri. Det betyder, at vi i boligorganisationerne bliver pålagt at bygge boliger, som der ikke nødvendigvis er økonomi til. Det resulterer i, at boligerne enten ikke bygges, at der bygges meget små boliger for at opnå de 40 % almene boliger, eller at omkostningerne for at bygge de dyrere boliger pålægges de almene lejere.

Københavns Kommune sikrer blandede boligområder ud fra antallet af almene boliger i de enkelte skoledistrikter.

Hvis andelen af almene boliger er lavt i et skoledistrikt, vil kommunen være tilbøjelig til at foretrække, at der fortættes med flere almene boliger. Vores håb er, at man i fremtiden kigger mere individuelt på fortætningsprojekter, boligområdet og den blandede by fremfor på skoledistrikter.



Før fortætning



Efter fortætning

- Primære forbindelser
- Sekundære forbindelser
- ♥ Stort fællesskab
- Fællesarealer

- Private haver
- Eksisterende boliger
- Nybyg

FORTÆTNINGSPROJEKT: KAMHUSENE

Siden august 2021 har vi i Bo-Vita forsøgt at gennemføre fortætningsprojekt i Kamhusene i Valby.

Fortætningsprojektet indeholder et forslag om placering af nybyggede, private boliger langs kanterne af de centrale gårdrum med opførelse af 64 nye lejligheder mod banen og 16 nye rækkehuse ved adgangsvejen til Kamhusene. På den måde tilbydes mere varierende boligtyper og -størrelser, og de private boliger giver modspil til den eksisterende, almene boligbebyggelse.

Projektet indeholder derudover:

- En fornyelse af de grønne rum med bl.a. haver i stueetagen
- En opgradering af adgangsvejene til Kamhusene med bl.a. mere attraktive forbindelser for bløde trafikanter og LAR-bede
- Fælleshus i hvert gårdrum.

Forhindringer i udførelse

Københavns Kommunes krav om opførelse af et bestemt antal almene boliger inden for skoledistrikter har indtil nu forhindret udførelsen af fortætningsprojektet.

8 STRATEGISKE OVERVEJELSER

Inden der igangsættes en fortætning i et boligområde, gør vi os følgende overordnede strategiske overvejelser for at sikre et slutresultat med et attraktivt boligområde for alle.

1. Et boligområde i balance

Der skal være en ligevægt i det endelige boligområde i forhold til udbuddet af boliger, grønne områder, parkering og infrastruktur.

2. Grønne områder

Plads til leg, ophold og rekreative områder skal være så tilstrækkeligt som muligt og tilpasses beboere og klima.

3. Infrastruktur

Beboerne skal have nem adgang til/fra boligområdet med mulighed for parkering af biler og cykler, god vandforsyning og affaldshåndtering.

4. Arkitektur

Boligerne skal fremstå i harmoni med hinanden, boligområdet og som en integreret del af den omkringliggende by.

5. Bæredygtighed

Bæredygtige principper skal integreres i planlægning og design af boligområdet for at mindske miljøpåvirkning og sikre en lang levetid for boligerne.

6. Den blandede by

Boligefterspørgslen undersøges for at tilbyde forskellige boligtyper og -størrelser samt en blandet og mangfoldig beboersammensætning.

7. Økonomi

Boligafdelingens eventuelle økonomiske udfordringer sættes i perspektiv til mulighederne inden for fortætning.

8. Lovgivning

Fortætningsprojekter skal gennemføres i overensstemmelse med lokale kommunale planer, reguleringer og politikker.





Før fortætning



Efter fortætning

FORTÆTNING: MJØLNERPARKENS VEJ TIL DEN BLANDEDE BY

Regeringens parallelsamfundslov lægger op til brug af fortætning med private boliger som et værktøj til, at en boligafdeling ikke bliver et såkaldt omdannelsesområde/parallelsamfund, det, som tidligere hed en hård ghetto/ghettoområde.

Mjølnerparkens vej væk fra at være et omdannelsesområde (tidligere hård ghetto) til at være et blandet boligområde sker ved at fortætte med nye tagboliger og nye boliger ind imellem de eksisterende bygninger.

Facader, altaner, opgange og kældre renoveres. Gårdrum aflukkes til københavnerklassiske private gårdrum.

Boligområdet åbnes op for omverdenen med en handelsegade og bedre trafikale forbindelser gennem boligområdet.

Der opføres 43 nye ungdomsboliger, 82 nye tagboliger, og 122 familieboliger bliver tilgængelighedsboliger.

Mjølnerparken ligger på Nørrebro i København. Den fysiske helhedsplan startede i 2015.

Læs mere på mjolnerparken.dk.

ØKONOMI VED FORTÆTNING

Udgifterne til at modernisere og vedligeholde boligerne i en almen boligafdeling betales over huslejen.

Det betyder, at hvis der fx skal renoveres tag, kloak, køkken, bad, eller hvis der foretages energiforbedringer, skal der være sparet op i boligafdelingen til at betale for disse udgiftsposter.

For nogle boligafdelinger kan det være en udfordring at spare op til vedligeholdelse af bygningerne.

Fortætning: måske en mulighed for at forbedre boligafdelingens økonomi

Fortætning med nye boliger kan være en mulighed for at forbedre en boligafdelings økonomi.

Fortætning kan fx ske ved, at:

1. Der bygges tagboliger på uudnyttede tagarealer, onfill-byggeri.
2. Der bygges ind imellem og op til den eksisterende boligafdeling, infill-byggeri.
3. Der bygges nyt, fritliggende byggeri på boligafdelingens eget byggefelt/matrikel, solitært byggeri.

Fortætning: private eller almene boliger

Der er forskellige økonomiske overvejelser, alt efter om der fortættes med nye almene eller private boliger.

Fortætning med nybyggede, private boliger

Fortætning med salg af byggeretter til at bygge nye private andelsboliger, ejerboliger eller privat udlejning kan give boligafdelingen et tilskud til at renovere og vedligeholde de eksisterende bygninger.

Sidegevinsten kan være, at de eksisterende driftsudgifter herefter kan dækkes af flere parter.

Fortætning med nybyggede almene boliger

Flere almene boliger betyder flere lejeindtægter. Det kan være en løsning, hvis der er lange ventelister i boligafdelingen.

Når der bygges flere almene boliger, kan en bredere beboersammensætning skabes ved at øremærke boligerne til fx ungdoms- eller seniorboliger, hvis boligafdelingen i forvejen har mange familieboliger.

” I Bo-Vita mener vi, at en del af løsningen er det fortætningspotentiale, der er i vores almene boligområder, som vi mener kan udnyttes med stor omhu og omtanke for boligområderne. På den måde kan vi realisere et blandet boligmarked, der også indeholder boliger, som er til at betale.

– Jan Hyttel,
organisationsformand i Bo-Vita



Før fortætning



Efter fortætning

FORTVÆNGET: FORTÆTNING MED PRIVATE RÆKKEHUSE OG ALMENE TAGBOLIGER

Fortvænget ligger på Amager i København S og består af 102 almene boliger.

Som led i en fysisk helhedsplan opføres 26 tagboliger som almene boliger. Boligerne skal være almene efter krav fra Københavns Kommune.

Planen er at fortætte med yderligere 12 nybyggede private to-plans rækkehuse. Desuden renoveres de eksisterende boliger.

Illustrationen nederst understreger de muligheder, der er, når man arbejder med fortætning, men planerne er endnu ikke vedtaget.

” Fortvænget står foran en større fysisk helhedsplan med renovering af altaner, vinduer, døre, elevatortårne, klimasikring og legepladser. Boligafdelingen fortættes med tagboliger og private rækkehuse. Målet er at give området et arkitektonisk løft, større trivsel og tryghed.

– Georg Schmidt,
projektudviklingsdirektør i Bo-Vita

ARKITEKTUR VED FORTÆTNING

Med blik for boligområdets beboere kan fortætning være en mulighed for at løfte et boligområde i forhold til arkitektur, beboersammensætning og bæredygtighed.

Når der bygges til, ind imellem og oven på

Fortætning i et boligområde kan give en mulighed for større variation i byggestilen i forhold til størrelse, højde og form. Det kan også være en mulighed for at understrege den eksisterende arkitektur i bolig- og byområdet.

Fællesområder

Når der fortættes i et boligområde, er det ofte en anledning til at opdatere de uden-dørs fællesområder med fx fælleshaver, gårdhaver, tagterrasser eller pavillioner, der kan styrke fællesskabet og indtrykket af boligafdelingen.

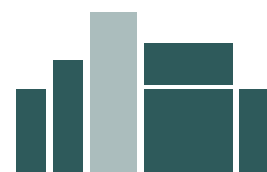
Bæredygtighed

Fortætning kan være en mulighed for at klimatilpasse boligområdet med lokale vandafledningsprojekter, der samtidig forskønner boligområdet og fungerer rekreativt for beboerne.

Det kan også være en anledning til at energioptimere de eksisterende bygninger og fremtidssikre bygningerne.

” Der er behov for flere boliger i byerne, og udfordringen kan ikke kun løses med nybyggeri. I mange boligområder er der nogle oplagte kvadratmeter, hvor vi kan skabe mere værdi. Ved at bygge opad, kan vi få boliger med mere lys, og mens vi bygger til, ind imellem og oven på, kan vi renovere ejendommen, så den får et arkitektonisk løft og en form, der understøtter de sociale relationer i boligområdet.

– Jeannet Lass-Meyer,
arkitekt og projektleder for Bo-Vita





BODENHOFFS PLADS: FORTÆTNING MED PRIVATE TAGBOLIGER

Bodenhoffs Plads skal have renoveret kloak, rør og faldstammer. Derudover er der et ønske om en gennemgående renovering af de ældre køkkener og tilføjelse af elevatorer i bygningernes tomme elevatorskakte.

Boligafdelingen har mulighed for at få et økonomisk tilskud ved at omdanne taget fra at være en "hat" til en "krone" af nye tagboliger, hvor byggeretter kan sælges til private investorer.

Tagboligerne skal være i to plan med forskudte terrasser og altaner og dobbelt vindueshøjde.

Der er taget højde for indkig og lysforhold i de eksisterende boliger ved at lade taget skråne tilbage, og ved at bygningshøjden ikke overstiger den bygningshøjde, som bygningerne har i dag.

Derudover er der lagt op til en opdatering af udeområderne med en overdækning af parkeringspladserne til grønne opholdsarealer med en fællespavillon til urte-/fælleshaver.

Beboerne har ikke stemt om projektet, der stadig kun er på skitseplan.

DEMOKRATI OG BEBOERINDDRAGELSE

Når der skal fortættes med nye boliger, er det vigtigt at inddrage boligafdelingens bestyrelse og beboere.

I Bo-Vita er der udarbejdet en strategi for beboerinddragelse i byggeprojekter, som overordnet sikrer:

1. Beboerne

At beboere inddrages i et fortætningsprojekt fra starten med forståelse og lydhørhed over for generne ved forandring.

2. Organisation

Alle projektinvolverede parter kender deres roller og ansvarsområder. Ansvarsområder er uddelt med navns nævnelse, så alle opgaver bliver grebet af de rette personer. Viden deles parterne imellem.

3. Målsætninger

Der skal være fælles målsætninger, som skaber retning og mening i handlinger gennem hele projektet.

4. Kriser og konflikter

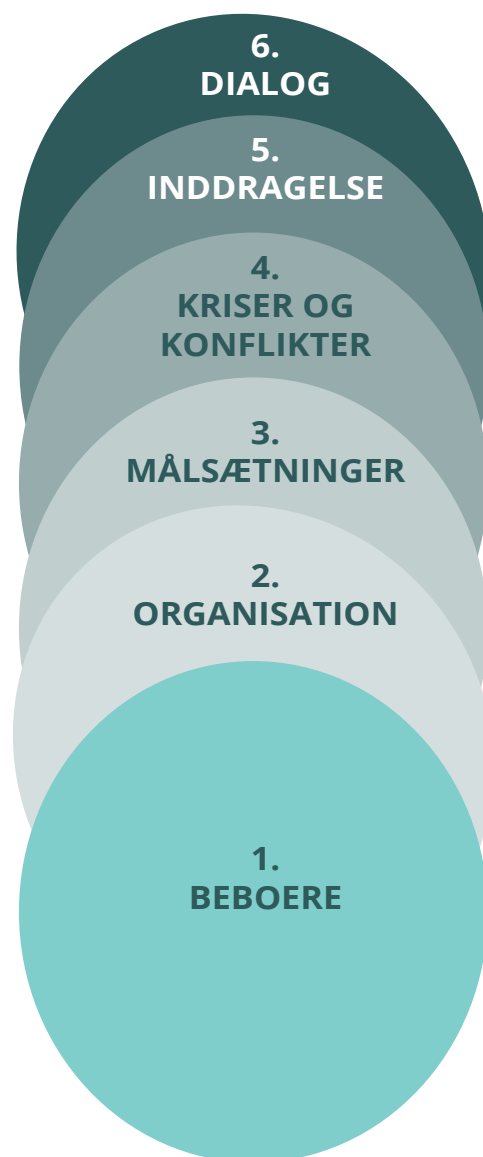
Vi definerer de punkter, som kan være kritiske, og som vi skal være særlig opmærksomme på i projektet.

5. Inddragelse

Vi får afdelingsbestyrelsens og beboernes input til projektet.

6. Dialog/kommunikation

Dialog og kommunikation er afstemt efter behov.





DEMOKRATI OG BEBOERINDDRAGELSE

Dialog med kommune, landinspektør, arkitekt og beboerdemokratiet

Hensigtserklæring

Samarbejdsaftale

Forberedelse, dialog og idéudvikling

Afklaring af plangrundlag og rådighedsbegrænsninger m.v.:

Dispensation fra nu-værende lokalplan?

Volumenstudie?

Krav om fortætning med almene boliger?

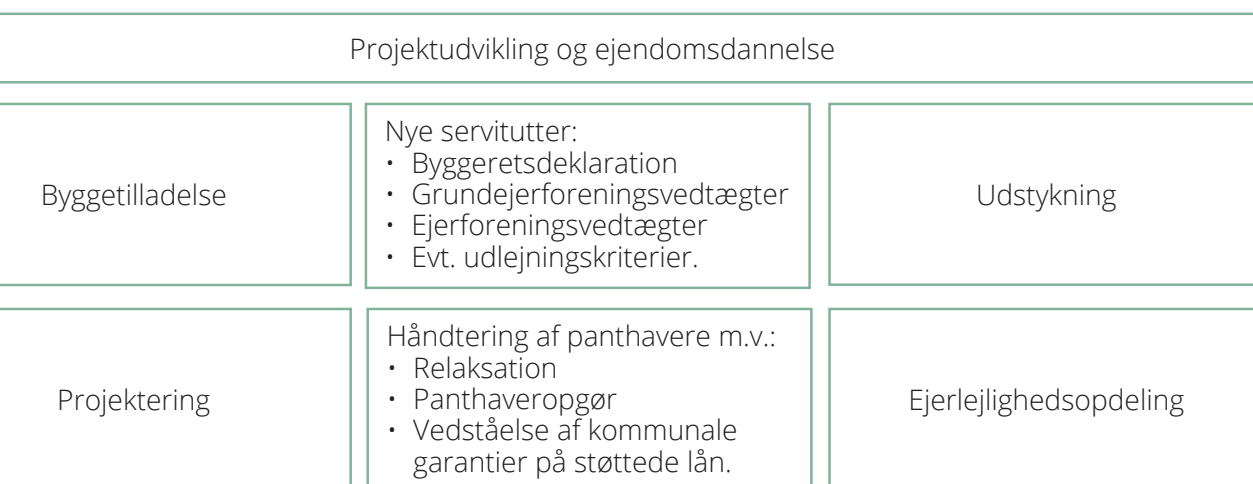
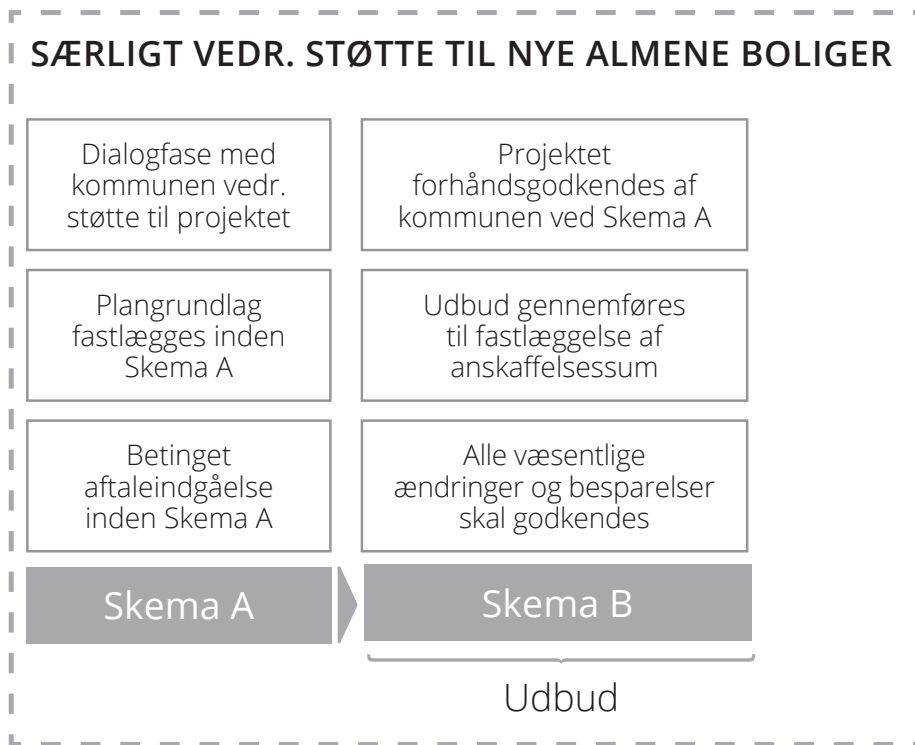
Hjemfaldspligt?

Gevinstklausuler?

Tillægskøbesum?

Ny lokalplan?

Parkeringskrav?



Procesdiagram omkring inddragelse af boligafdeling, beboere, offentlige institutioner m.fl.
 Kilde: Almennet.

BO-VITA

Stationsparken 37, 2600 Glostrup, bo-vita.dk

