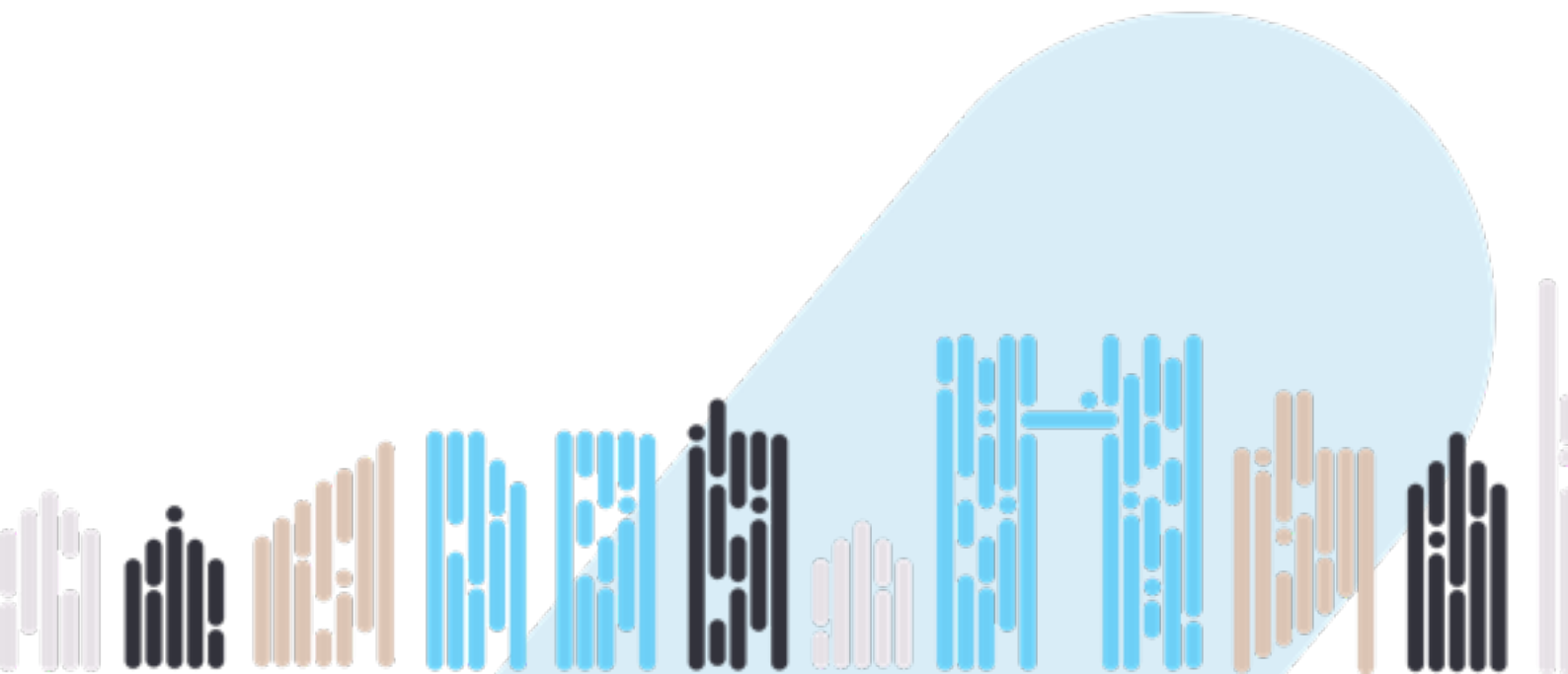




**Boligforeningen
3B**

Basis Byggeprogram



Indhold

1	Forord	2
2	Boligforeningen 3B	3
2.1	Om 3B	3
2.2	3B – Sammen mod 2020	3
2.3	Beboerdemokratiet i 3B	5
3	Om 3B's Basis Byggeprogram	6
3.1	Anvendelse af 3B's Basis Byggeprogram	6
3.2	Sådan er Basis Byggeprogrammet blevet til	6
4	3B's Basis Byggeprogram	8
4.1	De fire spilleregler	8
4.2	Fokusområder	9
4.3	Emner	10
4.3.1	Identitet og atmosfære	10
4.3.2	Sammenhænge og bevægelse	12
4.3.3	Skala og rum	14
4.3.4	Fællesskab og mødesteder	16
4.3.5	Levetider og vedligeholdelse	18
4.3.6	Materialer og miljø	20
4.3.7	Beboeren og boligen	22
5	Den gode byggesag	24

3B Basis Byggeprogram

2. udgave 2021

Arbejdsgruppe, Boligforeningen 3B

Jens Wenzel Andreasen (Byggeudvalget - BU), Hans Jørgen Larsen (BU), Dorte Skovgård (BU), Tom Smith (BU), Paul Larsen (BU), Drifts- og Byggeafdeling i Boligforeningen 3B

Opdateringer i 2. udgave: 3B's Byggeudvalg

Kreditering af fotos og illustrationer:

Københavns Kommune "Trygt og skønt boligområde": side 11, 13, 15 & 21

Forvaltnings Klassifikation, version 2.0 (januar 2012): side 19

Torben Åndal: side 11 & 23

Jesper Blæsild: Forside samt side 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21 & 23

Illustrationer: 3B og KAB

1 Forord

3B har en ambition om at sikre et mangfoldigt og bæredygtigt hovedstadsområde, hvor der er plads til alle. Vi vil sikre almene boliger til mennesker med almindelige indkomster, så hovedstadsområdet fortsat kan være et velfungerende område, hvor alle typer mennesker kan bo side om side i 3B.

Vi har fokus på at imødekomme samfundets og vores beboeres ønske om nye former for fællesskaber, selvbestemmelse og muligheder for aktiv deltagelse. Vores beboere er omdrejningspunktet for og aktive medspillere i alle 3B's byggesager. Målet med vores byggerier og bebyggelser er derfor, at de bidrager til at skabe gode muligheder for livs-udfoldelse – i 3B skal det være rart at komme hjem!

Omdrejningspunktet for alt hvad vi gør i 3B er vores tre værdier: Nærværende, Nyskabende og Ordentlige. Vi ønsker at tage ansvar for og have fokus på velovervejede og bæredygtige løsninger – både miljømæssigt, økonomisk og socialt.

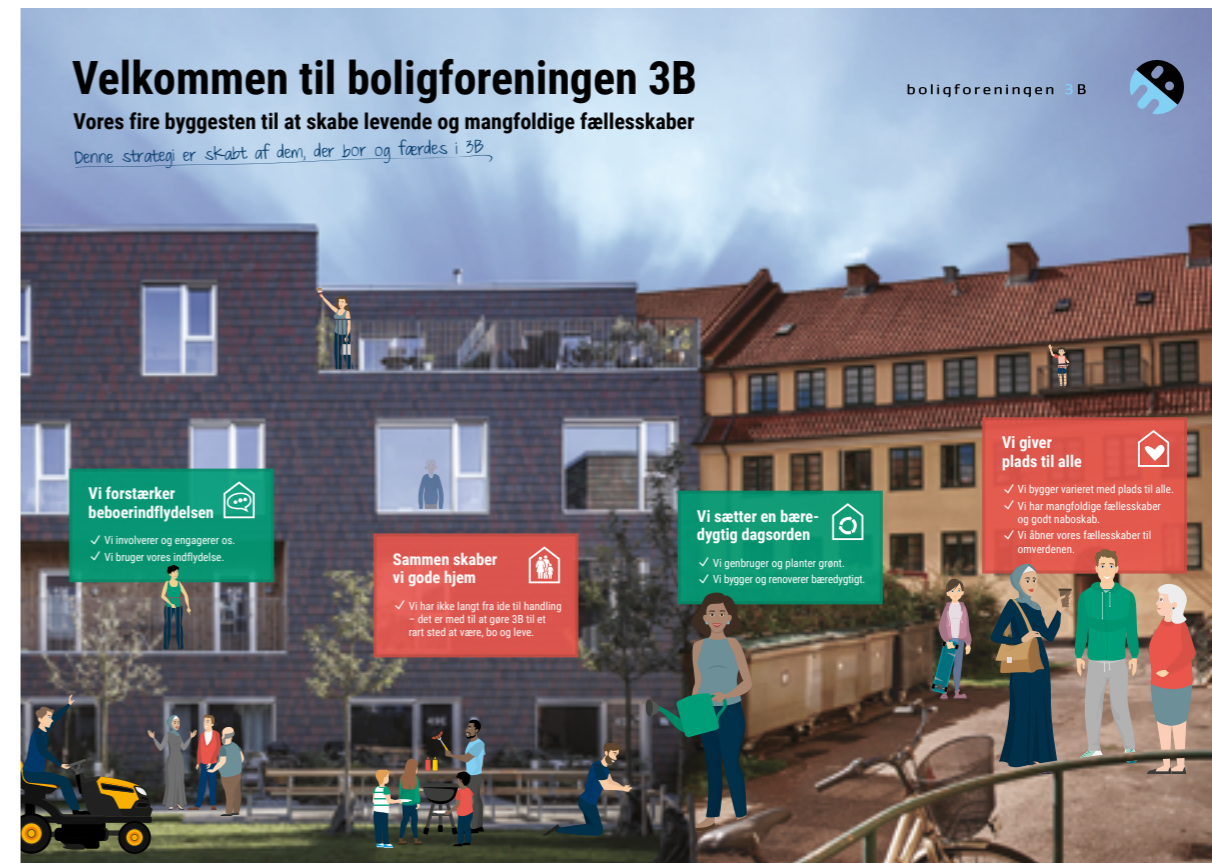
I 3B er vi opmærksomme på at fremtidssikre beboernes husleje gennem effektivisering og bæredygtigt byggeri. Vi ønsker at bygge med et langsigtet perspektiv og med beboeren i centrum. Samtidig er vi i fuld gang med at se på, hvordan vi kan udnytte de mange nye digitale og teknologiske muligheder der er til rådighed – både for vores beboere og driftspersonale.

Vores ambitiøse målsætninger forudsætter, at vi skaber en klar retning for alle vores byggerier, så de skiller sig positivt ud. Det er med dette udgangspunkt, at vi har udarbejdet 3B's Basis Byggeprogram, som formidler 3B's visioner for vores mange samarbejdspartnere – beboere, kommuner, Landsbyggefonden, arkitekter, ingeniører, entreprenører osv. Basis Byggeprogrammet er et centralt redskab til alle 3B's samarbejdspartnere – men i særdeleshed til dem der skal hjælpe med at gøre vores visioner til virkelighed.

Det er beboerne i 3B, der skal bo i, leve med og betale for de løsninger der til- og fravælges. Målet er, at vi skaber bebyggelser som vi i 3B kan være stolte af – både nu og i fremtiden.

Steffen Morild
Formand for organisationsbestyrelsen

Hans Jørgen Larsen Formand for Byggeudvalget



2 Boligforeningen 3B

2.1 Om 3B

Boligforeningen 3B (3B) har rødder tilbage til 1927 og er en almen boligforening, som udvikler, bygger og drifter boligområder. Den røde tråd for 3B har gennem alle årene været ønsket om at skabe gode boliger og stærke fællesskaber, der kan rumme mange forskellige mennesker, livssituationer og boformer. 3B har i alt ca.

12.000 lejemål fordelt på 80 meget forskellige afdelinger i 8 kommuner i Storkøbenhavn: København, Herlev, Ballerup, Egedal, Hvidovre, Gladsaxe, Høje Taastrup og Fredensborg. 3B's boligportefølje rummer højhuse, rækkehuse, ungdoms-, senior- og familieboliger, bofællesskaber, plejeboliger, AlmenBolig+ og skæve boliger til hjemløse.

Det er en vigtig del af 3B's DNA, at vi er med til at give hjem til alle samfundets grupper. Som almen boligforening er 3B ikke sat i verden for at tjene penge, men der skal være balance mellem indtægter og udgifter. 3B er en non-profit organisation, med rødder i både socialfilantropien og fagbevægelsen. 3B's strategi hedder **Byggesten til levende og mangfoldige fællesskaber** og bygger på 3B's værdier om at være nyskabende, ordentlige og nærværende.

2.2 Byggesten til levende og mangfoldige fællesskaber

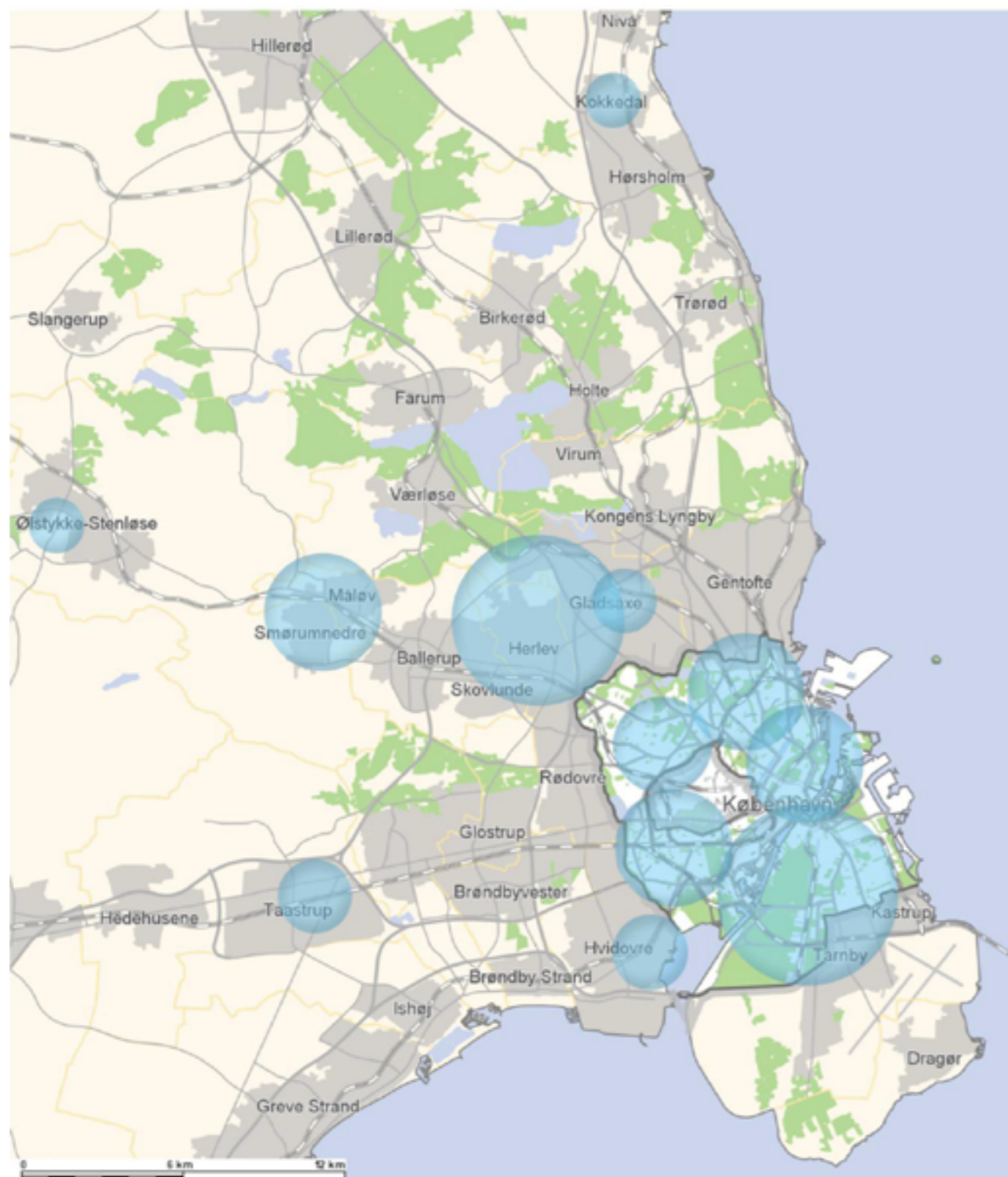
3B's strategi har fire fokusområder, fire byggesten:

1. Vi forstærker beboerindflydelsen: Det at bo i 3B forstås og opleves som en del af noget større: Vi har hver især meget mere end et hjem; vi har en hel boligforening.

2. Vi giver plads til alle: At bo alment er et tilvalg på lige fod med andre boligformer: Vi bor her, fordi vi vælger det.

3. Vi sætter en bæredygtig dagsorden: At alt nybyggeri, alle renoveringer og alle maskinparter lever op til 3B's krav til bæredygtighed og cirkulær økonomi: Vi ved, at det gør en forskel.

4. Sammen skaber vi gode hjem: At alle ved, at det er et fælles ansvar at skabe gode hjem.

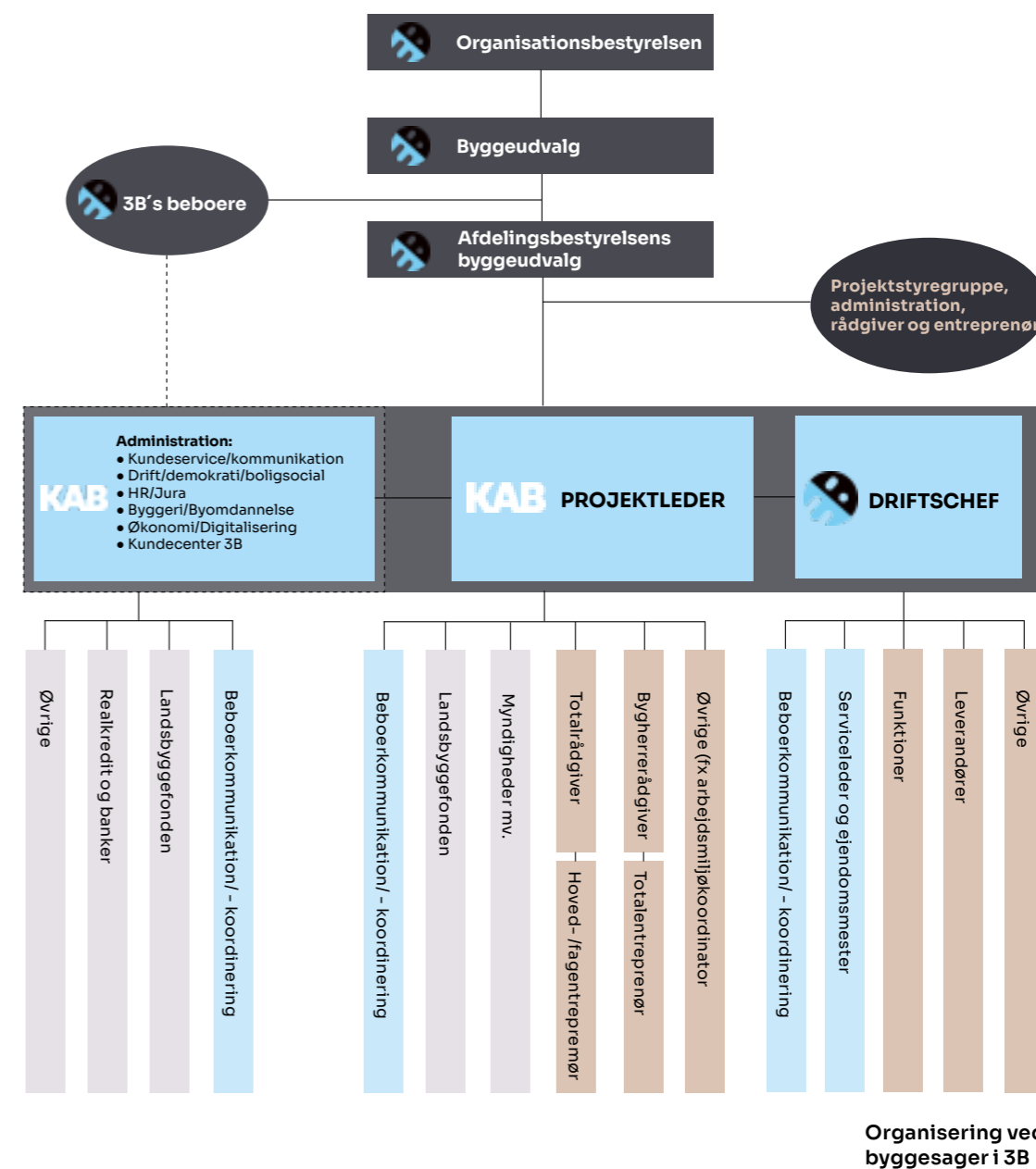


3B har i alt ca. 12.000 lejeboliger fordelt på 80 forskellige afdelinger i 8 kommuner i Storkøbenhavn: København, Herlev, Ballerup, Egedal (på vej) Hvidovre, Gladsaxe, Høje Taastrup og Fredensborg.

2.3 Beboerdemokratiet i 3B

Beboerdemokratiet er den almene boligbevægelses særkende og flagskib – og er unikt i hele verden. I 3B er vi stolte af vores beboerdemokrati, som er det centrale omdrejningspunkt i vores arbejde. Beboerdemokratiet udgøres af beboervalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer i de enkelte afdelinger i 3B. Indsatsen som beboervalgt i de enkelte afdelinger er frivillig og ulønnet.

Beboerdemokratiet er centralt i både 3B's boligafdelinger og administration, og 3B's organisationsbestyrelse består af 11 beboervalgte beboerrepræsentanter og to medarbejderrepræsentanter. 3B's primære fokus er at være lydhør over for beboernes ønsker og krav for kontinuerligt at kunne sikre et bredt udbud af moderne og tidssvarende boliger til en rimelig pris, så alle kan være med. Derfor er beboerdemokratiet også centralt i alle 3B's byggesager. Det er beboerne, der i sidste ende skal betale for byggesagen og driften af boligerne, og det er beboerne, der skal bo i og leve med de løsninger, der bliver valgt.



Organisering ved byggesager i 3B

3 Om 3B's Basis Byggeprogram

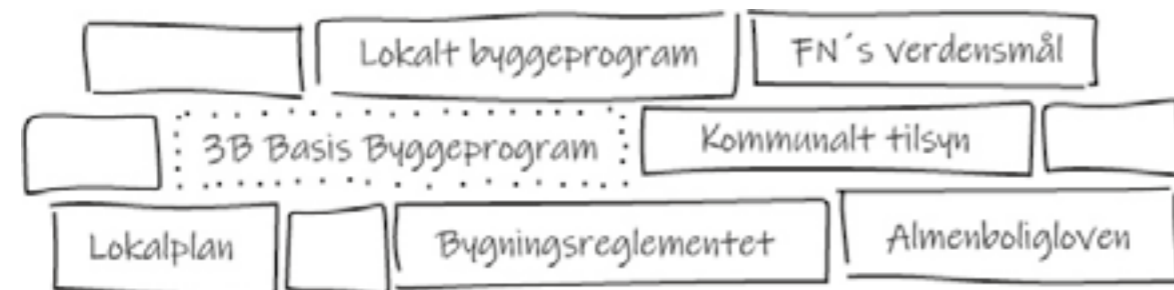
3.1 Anvendelse af 3B's Basis Byggeprogram

Basis Byggeprogrammet skal inspirere til at skabe bebyggelser, bygninger og boliger af høj arkitektonisk kvalitet, der sikrer rammer for det gode liv og naboskab og tager ansvar for fremtidige generationer og beboere og for miljøet.

Basis Byggeprogrammet skal anvendes i forbindelse med alle 3B's byggesager – både **re-
novering og nybyggeri** – og er derfor udformet med en stor rummelighed, så den enkelte byggesags behov, kontekst, beboere og andre omstændigheder kan gøre projektet unikt, samtidig med at alle sagerne bygger på et fælles 3B DNA.

Det betyder, at Basis Byggeprogrammet danner grundlag for drøftelse af 3B's visioner og målsætninger i meget forskelligartede byggesager – i mange forskellige typer bebyggelser og i projekter med varierende antal boliger, forskellige målgrupper og typologier, samt i alle de geografiske områder hvor 3B bygger og renoverer.

Ved opstart af alle byggeprojekter i 3B skal Basis Byggeprogrammet anvendes til at 3B i fællesskab med rådgiveren og entreprenøren kan prioritere indsatsen og opstille klare målsætninger for det enkelte byggeprojekt. Dermed er Basis Byggeprogrammet en række politisk vedtagne fokusområder, der skal tages højde for i alle 3B's byggesager. Det skal gøres for at sikre, at der skabes bæredygtige boligområder, bygninger og boliger af høj kvalitet, der gør at 3B skiller sig positivt ud på boligmarkedet og bliver et attraktivt boligtilbud for alle.



Basis Byggeprogrammet står ikke alene, men indgår i en række dokumenter, som skal overholdes i udviklingen af ethvert projekt, her i blandt Lokalplan, Bygningsreglementet, Almenboligloven, kommunalt tilsyn og et Lokalt Byggeprogram. Desuden skal FN's verdensmål – særligt det om bæredygtige byer – indtænkes.

3.2 Sådan er Basis Byggeprogrammet blevet til

Med udgangspunkt 3B's vision, værdier og strategier har Byggeudvalg og medarbejdere skabt og kvalitetssikret Basis Byggeprogrammets indhold. Basis Byggeprogrammet er vedtaget af 3B's organisationsbestyrelse den 29. juni 2017.

I 2021 er Basis Byggeprogrammet blevet opdateret i forbindelse med 3B's nye strategi. 3B's Byggeudvalg har tilrettet Basis Byggeprogrammet, så det afspejler ønsket om bæredygtigt byggeri. Desuden er der lavet opdateringer i forhold til 3B's organiseringen efter indtrædelse i KAB-fællesskabet i 2019.



4 3B's Basis Byggeprogram

4.1 De fire spilleregler

Basis Byggeprogrammet tager afsæt i de fire spilleregler:

Fokusér på livskvalitet
Gør det enkelt
Vis ansvarlighed
Prioriter bæredygtighed



De fire spilleregler fungerer som overordnede retningsgivere for udvikling, anlæg og vedligeholdelse af 3B's eksisterende og kommende bebyggelser. De skal gøre det helt tydeligt over for alle involverede aktører, hvordan 3B gerne vil have, at der prioriteres i en byggesag. Spillereglerne skal vurderes i alle de beslutninger, der træffes i 3B's byggesager i hele byggeriets levetid. De er derfor – og skal være – et vigtigt redskab i projektudviklingen.

3B forventer, at alle der er involveret – internt som eksternt – i udvikling, anlæg og vedligeholdelse af 3B's byggerier, tager spillereglerne til sig og prioriterer samt træffer beslutninger med udgangspunkt i disse.

Fokusér på livskvalitet

I 3B's boligområder, bygninger og boliger skal der være fokus på at skabe gode rammer for livskvalitet samtidig med, at byggerierne er velkonstruerede, velfungerende og ser ordentlige ud.

Livskvalitet handler om at skabe atmosfære og om at designe og bygge boliger og boligområder i en menneskelig skala, hvor beboerne trives både som individer og i fællesskaber. Derfor skal vi skabe konstruktioner og sammensatte materialer, beplantning og overflader med udgangspunkt i alle menneskets sanser, der kan være med til at skabe følelsen af at høre hjemme.

Gør det enkelt

For 3B er det afgørende, at vores bebyggelser, bygninger og boliger designes og bygges, så de er nemme at bruge, bo i og vedligeholde. Derfor skal vi sikre, at der altid vælges løsninger – såvel teknologisk, konstruktions- og materialemæssigt – der er enkle, let forståelige og let anvendelige for både beboerne og driftspersonalet i afdelingen. Det gælder blandt andet om at udnytte stedets eksisterende kvaliteter og vælge løsninger, som gør, at vi får mest mulig kvalitet ud af de ressourcer, der er til rådighed.

Vis ansvarlighed

Hos 3B skal der vælges løsninger i et langsigtet og bredt perspektiv. Der skal være en bevidsthed om, at det er beboerne – såvel nuværende som fremtidige – der skal betale for og leve med de løsninger, der vælges i dag. Derfor skal der i videst muligt omfang træffes totaløkonomisk fornuftige løsninger.

Der skal vælges løsninger, der holder og er velegnede til formålet. Løsninger, der bidrager positivt til omverdenen og gør vilkårene for de fremtidige generationer mindst lige så gode som for de nuværende.

Prioriter bæredygtighed

3B kan gøre en forskel socialt, økonomisk og miljømæssigt i de valg der træffes, når vi bygger og renoverer – og vi vil gøre den forskel. Så bæredygtighed skal tænkes ind i alle bygge- og renoveringsprojekter.

Vores partnere skal udvise social ansvarlighed på byggepladsen, projekterne skal sikre, at vi kan tilbyde boliger til en rimelig husleje og byggeteknikker og materialer skal være så skånsomme for miljøet som muligt – også på sigt. I 3B vil vi, med vores byggerier, tage ansvar for miljø og sundhed under fremstilling, brug og bortskaffelse af materialer.

4.2 Fokusområder

Basis Byggeprogrammet er bygget op om syv emner, som 3B finder særligt vigtige at forholde sig til, når der renoveres eller bygges nyt i 3B. For hvert emne beskrives først 3B's forståelse af emnet og holdning hertil. Dernæst stilles en række nøglespørgsmål til det pågældende emne, som 3B's samarbejdspartnere altid skal forholde sig aktivt til. På baggrund af en undersøgelse og drøftelse af emnernes potentialer i den enkelte byggesag, skal der træffes bevidste til- og fravalg og redegøres for, hvordan der kan tages hånd om emnet i den enkelte byggesag. De 7 emner er:

#01 Identitet og atmosfære

#02 Sammenhænge og bevægelse

#03 Skala og rum

#04 Fællesskab og mødesteder

#05 Levetider og vedligeholdelse

#06 Materialer og miljø

#07 Beboeren og boligen

De syv emner adresserer så vidt muligt følgende tre skalatrin: **Bebyggelsen**, **Bygningen** og **Boligen**, da det for 3B er vigtigt at der altid tænkes fra helhed til detalje. Nedenfor er en kort beskrivelse af, hvorfor de tre skalatrin er vigtige for 3B.



Basis Byggeprogrammet er bygget op om syv emner, som 3B finder særligt vigtig.

Bebyggelsen

Når vi bygger nyt og renoverer i 3B, bliver vores beboere og bebyggelser en del af bydelen, området og lokalsamfundet. Derfor er det vigtigt, at alle 3B's bebyggelser adresserer den beboermæssige og bymæssige kontekst, som de indgår i, så der skabes sammenhænge – både fysisk og socialt – med omgivelserne.

Bygningen

Når vi bygger nyt og renoverer i 3B, skal vi træffe en række valg, der har konsekvenser langt ud i fremtiden. Derfor er det vigtigt, at 3B's bygninger udformes med henblik på at sikre lang levetid, så de både er en robust, bæredygtig og æstetisk ramme for livet i afdelingen.

Boligen

Når vi bygger nyt og renoverer i 3B er det for at skabe et "hjem" for vores beboere. Derfor er det vigtigt, at vi bygger gode basis boliger, som understøtter både fællesskabet og individet. I vores boliger skal man kunne leve bæredygtigt – socialt, økonomisk og miljømæssigt.

4.3 Emner

4.3.1 Identitet og atmosfære

3B vil skabe bebyggelser, bygninger og boliger, som vores beboere føler tilknytning til og er stolte af. Det handler om at skabe variation, så man kan kende sin bolig fra de andres, og så der sikres samhørighed i bebyggelsen. For 3B er det ikke vigtigst at udføre ikonisk byggeri, der adskiller sig visuelt fra omgivelserne, men at bygge med udgangspunkt i det omgivende miljø samt til hverdagens helt almindelige hændelser, som eksempelvis årstidernes skifte, renovationsarbejderens runde og morgentimernes myldretid.

3B vil skabe arkitektur, der formår at appellere til alle menneskets sanser gennem omhyggeligt valg af materialer og beplantninger, som kan ses, røres, lugtes og høres.

3B vil kendetegnes ved at have en udviklende tilgang til boligbyggeri og -renovering, som kommer vores nuværende og fremtidige beboere til gode. Vi ser gerne, at vores byggerier og renoveringer indeholder elementer af kreativ nytænkning, der hvor det kan være fordelagtigt, og gerne løsninger, der gør det komplicerede mere enkelt.

Nøglespørgsmål:

1. Er der nogle eksisterende identitetsskabende eller bevaringsværdige elementer på grunden, som fx eksisterende arkitektur eller beplantning, særlige pejlemærker eller andre karakteristika, der kan tages udgangspunkt i eller bygges videre på?
2. Hvilken stemning skal være kendetegnende for denne bebyggelse, bygning og/eller bolig og hvilke virkemidler (materialer, beplantninger, lys, farver, dufte osv.) er afgørende for at opnå den ønskede stemning?
3. Hvordan får beboerne de bedste vilkår for at skabe en egen identitet og et tilhørsforhold til bebyggelsen, bygningen og boligen? Kan selv det mindste barn finde hjem?
4. Hvordan kan vi udnytte døgnets og årstidernes variation til at skabe en levende og oplevelsesrig bebyggelse?
5. Hvor giver det mening at være nyskabende i dette projekt – er der noget kompliceret, vi med fordel kan forenkle?

#01 Identitet og atmosfære



Illustration: Trykt og skent boligområde, Københavns Kommune

Det gode eksempel:

At nye bygninger udformes med inspiration fra områdets tidligere anvendelse. Eksempelvis 3B's afdeling Sundholm Syd, hvor der er taget udgangspunkt i de gamle industribygningers rå udtryk i samspil med det grønne.

4.3.2 Sammenhænge og bevægelse

I 3B ønsker vi, at vores bebyggelser kobler sig på og bidrager positivt til den omkringliggende by. I enhver bygge- eller renoveringssag skal vi forholde os til stedets historie, kultur, skala og bygningstypologi. Der kan være funktioner, som kan tænkes smartere på tværs af matrikler eller behov og kvaliteter i naboområdet, der med fordel kan imødekommes, understøttes eller bygges videre på. 3B's bebyggelser skal ikke lukke sig om sig selv, men være en del af området.

3B's beboere bor i et lokalområde i en by. De har forskellige daglige gøremål og bevæger sig rundt mellem hjemmet og andre destinationer: De tager afsted og de kommer hjem, der skal flyttes møbler ind og ud, modtages gæster, ryddes sne, parkeres biler og cykler. Kørestolsbrugere skal have nem adgang, ligesom barnevogne, ladcykler og andre køretøjer. Driftspersonalet skal have nem adgang til de ting, som skal serviceres, og man skal kunne komme af med affald på en forsvarlig måde, ligesom der skal tages højde for håndtering af øgede mængder regnvand og for gummistøvlerne i entréen.

Alle disse behov skal håndteres på en måde, som er både effektiv og let forståelig, for at hverdagen fungerer. Det ligger 3B på sinde, at alle de forskellige bevægelser tænkes ind i bebyggelsen, bygningen og boligen.

Nøglespørgsmål:

1. Hvordan skabes der sammenhæng mellem bebyggelsen og områdets infrastruktur, æstetiske, historiske og kulturelle kontekst? Er der plangrundlag, lokalforhold eller udviklingsprojekter i naboområdet, som har eller kan få betydning for 3B's bebyggelse? Og hvordan forholder byggesagen sig til eventuelle udfordringer og muligheder i området?
2. Hvilke eksisterende infrastrukturer eller funktioner kan byggeriet koble sig på eller bidrage med, og hvordan understøtter de fysiske rammer sammenhængen mellem aktiviteter på denne matrikel og aktiviteter i den omkringliggende by?
3. Hvordan kan der skabes en imødekommende og tydelig bebyggelse, hvor det er let at finde rundt, og hvor infrastruktur, fælles faciliteter og den enkeltes bolig er koblet sammen på en måde, som gør det intuitivt og rart at bevæge sig ud, rundt og hjem?
4. Hvordan kan det sikres, at alle - inklusive driftspersonalet - kan komme rundt og hen til de steder de skal uden forhindringer? Er "dagligdagens eksperter" blevet involveret i, at tænke scenarierne igennem, og er der gjort plads nok til cykler, biler, barnevogne, hjemmeplejen mv.?
5. Hvordan håndterer vi regnvand, trafik og forsyning på en måde, som understøtter de bløde trafikanter og muligheder for ophold og leg? Er der tænkt klimatilpasning ind, så bebyggelsen er fremtidssikret?

#02 Sammenhænge og bevægelse



Det gode eksempel:

At stier, veje og udearealer gennemtænkes og planlægges, så der tages højde for beboernes adfærd samt driftspersonalets arbejdsmiljø og muligheder for at komme rundt med eksempelvis maskiner til snerydning.

4.3.3 Skala og rum

3B's byggerier er den fysiske ramme om beboernes liv og driftspersonalets arbejde. Vi tror, at glæden ved et boligområde er knyttet til oplevelsen af rummene i boligen og imellem husene, og vi er overbeviste om, at de fungerer bedst, når de er proportioneret og designet til den menneskelige krops størrelse og sanser. Derfor skal ethvert bygge- og renoveringsprojekt angribes med stor indlevelse i, hvordan placering af bygningskroppene og orientering af boligerne i forhold til lys, sol, vind og udsigt understøtter menneskets lyst til ophold og aktiviteter, såvel ude som inde.

Vi lægger vægt på, at der tages nøje stilling til proportionerne på både boligens og de udendørs rum, som bygningskroppene omkranser. Der skal i den arkitektoniske bearbejdning og detaljering tages højde for den menneskelige skala. Der skal skabes pejlemærker som styrker orienteringsevnen og gør byggeriet oplevelsesrigt, fx ved en vertikal opdeling eller nuancering af facaderne, en detaljering omkring indgangene eller andre facadeåbninger, hvor beboeren har tæt, fysisk kontakt med det byggede.

Stueetagerens udformning præger i særlig grad det liv, der leves i bebyggelsen. Derfor kræver det en særlig omhu i den arkitektoniske bearbejdning og den funktionelle programmering. Det skal være rart både at færdes og opholde sig inde i byggeriet samt langs byggeriet. Programmeringen, materialiteten og den landskabelige bearbejdning omkring stueetagerne skal medvirke til, at bebyggelsen er imødekommende. Der skal lægges vægt på at skabe gode overgange mellem de private, halvprivate og offentlige rum, så at man intuitivt forstår, hvor og hvordan man færdes i bebyggelsen. Beplantningen skal hjælpe biodiversiteten på vej og give beboerne en oplevelse af at naturen kommer ind i det byggede rum.

Det er vigtigt at tilgodese driftspersonalets muligheder for at drifte bebyggelsen og bygningerne, samt at der indtænkes nødvendige forhold som mandskabsrum og opbevaringsmuligheder til maskiner og materiel. Bebyggelsen skal også give mulighed for, at beboerne kan leve bæredygtigt, f.eks. med affaldssortering og byttecentraler.

Nøglespørgsmål:

1. Hvordan kan bygningskroppene i den overordnede bebyggelsesplan organiseres, så der skabes de ønskede rum imellem husene?
2. Hvordan kan bygningsfacaderne og beplantning proportioneres til den menneskelige skala, så de skaber en bebyggelse med rum – i og uden for husene – som er behagelige at opholde sig i og ved? Hvordan skaber facader og beplantning en god ramme for livet og biodiversiteten i bebyggelsen?
3. Hvordan kan kanten af byggeriet (kantzonen) og programmering af stueetagen disponeres og bearbejdes, så den inviterer til ophold og tydeligt graduerer imellem offentlige, halvprivate og private områder?
4. Hvordan kan vinduespartier og altaner i facaden udformes, placeres og proportioneres, så de bidrager til gode rumlige kvaliteter i den private bolig, samtidig med at der skabes gode fysiske og visuelle sammenhænge imellem den private bolig og det mere offentlige uderum, i form af adgangsveje og opholdsarealer?
5. Er det sikret, at bebyggelserne er udformet med de nødvendige faciliteter for driftspersonalet og opbevaringsmuligheder til materiel? Og at beboernes mulighed for at leve bæredygtigt er medtænkt?

#03 Skala og rum



Illustration: Trykt og skønt boligområde, Københavns Kommune



Egedalsvænget



Miljø Park
Foto: Boligforeningen 3B - Jesper Blomsted



Høje Gladsaxe
Foto: Boligforeningen 3B - Jesper Blomsted

Det gode eksempel:

At udearealerne er designet og placeret så de nemt kan indtages af beboerne og giver mulighed for forskellige slags ophold – i både små nicher og kroge samt større områder, som kan indtages til grill med vennerne, fest og fællesarrangementer.

4.3.4 Fællesskab og mødesteder

I 3B bygger og renoverer vi for hele befolkningen, og vi vil bygge gode rammer for, at fællesskabet i bebyggelserne kan udfolde sig på forskellig vis hele året rundt. Det handler om at skabe fysiske rammer, der giver mulighed for mange forskellige typer af fællesskaber og ophold – fra den hurtige gestus, hvor naboerne hilser på hinanden til det nære og aktive naboskab. Der skal i bebyggelsens udformning indtænkes små 'lommer', der muliggør de små tilfældige møder i hverdagen, og som understøtter mulighederne for at knytte kontakt med andre. Udformningen af byggeriet skal invitere og inspirere til at blive brugt på forskellige måder og der skal indtænkes mulighed for, at fællesskaberne kan opstå og bestå hele året rundt. Det er lige så vigtigt, at kunne være sammen med andre, som det er vigtigt at kunne være alene – og selv vælge fællesskabet til og fra.

Vi ser gerne, at dagligdagens funktionelle zoner aktiveres – for eksempel ankomstarealer, miljøstationer og tørrerum – så de med enkle greb gives karakter af uformelle møde- og opholdssteder, der kan indtages af beboerne.

Når vi investerer i fælles faciliteter, er det med en målsætning om, at mange vil bruge dem ofte og til mange forskellige formål. Faciliteterne skal derfor i deres udformning og samlede omfang invitere til forskellige former for brug over tid. Der skal tænkes i både centrale, bolignære og perifere opholdsmuligheder.

3B har gode erfaringer med at inddrage beboere i driften af overskuelige, bolignære udearealer, da disse kan være gode afsæt for etablering af naboskaber omkring opgange eller klynger i bebyggelserne.

Nøglespørgsmål:

1. Hvordan kan vi udnytte de fælles kvadratmeter bedst muligt i forhold til at invitere til ophold og brug af arealerne?
2. Hvordan skaber vi med enkle virkemidler de mest differentierede muligheder for ophold og aktivitet? Hvordan er dagligdagen for forskellige beboere i denne bebyggelse – hvor og hvordan mødes de?
3. Hvem har adgang til hvad og hvor organiseret skal brugen (og driften) af fællesfaciliteterne styres i bebyggelsen?
4. Hvor har beboerne indflydelse på udformningen, indretningen og eventuelt driften af fællesarealerne nu og i fremtiden? Kan noget udformes som en 'tom ramme', som beboerne selv kan fylde ud?

#04 Fællesskab og mødesteder



Det gode eksempel:

At der tænkes synergi i mellem flere funktioner – eksempelvis som i 3B's afdeling Folehaven, hvor der er etableret akvarier med fisk og skildpadder samt café/mødested i forbindelse med vaskeriet.

4.3.5 Levetider og vedligeholdelse

Når 3B bygger nyt eller renoverer, er det på vegne af nuværende og fremtidige beboere. Det er beboerne, der er bygherrer og det er beboerne, som i sidste ende betaler for opførelsen, den fremtidige drift og de naturlige udskiftninger, der måtte komme. I 3B insisterer vi derfor på, at der stilles skarpt på de samlede, totaløkonomiske konsekvenser i forbindelse med valg af løsninger i vores projekter. Det gælder både hensynet til den enkelte bygningsdels levetid, det samlede drifts- og vedligeholdelsesbehov samt fleksibiliteten i forhold til at optage fremtidige generationers behov og forventninger om det gode boligliv.

Som almen bygherre vil vi altid søge efter mest varig kvalitet for de penge, vi har at bygge eller renovere for. I 3B lægger vi særlig vægt på et enkelt og holdbart konstruktionsprincip, som giver mulighed for senere udbygning og/eller omdisponering, omhyggelig bearbejdning af grund og infrastruktur, proportionering af facader og facadeåbninger og detaljering af klimaskærmen. Vi vil arbejde bevidst med, at der differentieres imellem forskellige bygningsdeles vedligeholdelsesbehov og levetid afhængigt af, hvor i byggeriet de indgår.

3B gør sig ingen illusioner om, at hverken materialer eller overflader er vedligeholdelsesfrie. Men med et omhyggeligt materialevalg i forhold til brug, miljø og vedligeholdelsesbehov, samt ved at bruge løsninger, der er nemme at gå til (som giver mulighed for småreparationer, tilgængelighed for rengøring og brugervenlighed ved tekniske installationer), kan vi komme et godt stykke ad vejen. I 3B har vi stor erfaring med driften af boligbebyggelser, og vi insisterer på, at denne erfaring skal komme projekterne til gode ved at inddrage driftspersonalet i byggeprocessen, fx ved programmering og i forbindelse med granskning i faseskift. Målet er at opnå en sund og "værdistabil" bygningsmasse med et for beboerne rimeligt udgiftsniveau.

Nøglespørgsmål:

Er projektets overordnede disponeringer robuste, og hvor/hvordan er der mulighed for fremtidige optimeringer og/eller omdisponeringer?

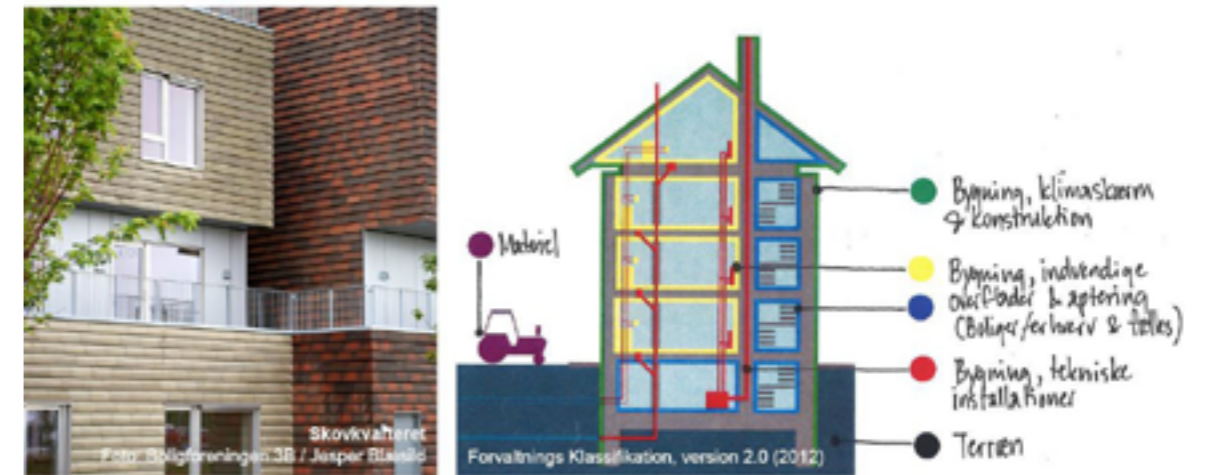
Hvordan ser den samlede totaløkonomiske profil for bebyggelsen ud? Hvor er der øget risiko for driftsbehov, og hvor er der mulighed for at spare på driften? Hvordan kan vi sammen med rådgivere og leverandører kvalificere vores valg? Kan beboerne selv vedligeholde alle komponenter i boligen, eller er de afhængige af driften?

Hvordan er der taget stilling til de forskellige materialer og bygningskomponenters forventede levetider, herunder hvordan de driftes, repareres, udskiftes og bortskaffes?

Er der løsninger i dette projekt, som ikke er afprøvet i lignende projekter, og hvordan sikres et oplyst beslutningsgrundlag?

Hvilke drifts-/serviceaftaler vil det give mening at etablere, og hvad binder man sig til?

#05 Levetider og vedligehold



Det gode eksempel:

At der anvendes materialer eller løsninger, som ikke kræver hyppig udskiftning eller på anden måde er u hensigtsmæssig for beboerne og driften, som eksempelvis:

- Brug fx ikke celledøre i vådrumszoner.
- Diverse fjernvarmeanlæg, installationsskakte etc. skal være placeret hensigtsmæssigt, så både beboere og driftspersonalet har nem adgang hertil.
- Undgå anlæg med hyppigt vedligehold, som eksempelvis et genvekselanlæg i boligen, der kræver udskiftning af filtre hver 3. måned.
- Udgå løsninger der besværliggør udskiftning og renovering på sigt, som eksempelvis løsninger hvor udskiftning af vinduer kræver nedtagning af altaner.
- Driftspersonalet skal have adgang til tagene på vores bebyggelser uden lift, så tagene og eventuelle ventilations- eller solcelleanlæg nemt kan driftes.

4.3.6 Materialer og miljø

3B vil bygge med gedigne, robuste og bæredygtige materialer, der er velegnede til det danske klima – bygningerne skal holde længe, kunne repareres og have evnen til at ældes smukt. Patineringen skal indtænkes i byggeriets æstetik, så det ser smukt ud over tid. Materialerne ønskes valgt med omhu i forhold til brugs- og miljøpåvirkninger – om de skal bruges på offentlige eller private steder, sidde i et fugtigt eller tørt miljø, og skal de anvendes på en nord- eller sydvendt facade osv. Det gælder alt fra baderumsdøre til facadebeklædning og tekniske installationer samt i valg af beplantning, hvorved det også får betydning for områdets biodiversitet.

Materialernes æstetiske egenskaber skal også nøje overvejes, i forhold til hvor i byggeriet de anvendes. Der hvor beboerne kommer i berøring med materialerne på klimaskærmen – stueetagen, ved altanåbninger mv. – skal der tilstræbes anvendelse af materialer med stor stofflig kvalitet og robusthed. Der hvor byggeriet primært betragtes på afstand – for eksempel i højden – skal der i højere grad designes med de visuelle kvaliteter for øje og tages højde for lys- og skyggeeffekter. Muligheden for miljøbrug af facader undersøges ved nybyggeri, herunder solcelleanlæg og begrønning. Indvendigt i boligen skal der vælges materialer, der bidrager til at skabe et godt og sundt indeklima, og som har den rette robusthed og kvalitet i forhold til den brug, de vil blive udsat for.

Gennem bebyggelsens, bygningens og boligens levetid vil alle komponenter og materialer forårsage en indvirkning på miljøet – ved udvinding af råstoffer i produktionen, i brugsperioden og ved bortskaffelsen eller genanvendelsen af materialerne. Derfor skal materialernes cirkulære økonomi beskrives og de benyttede materialer kunne spores til eventuel genanvendelse. Når valget står mellem flere forskellige materialer, skal det mest bæredygtige valg tilstræbes – både miljømæssigt, økonomisk, socialt og driftsmæssigt. Materialerne skal være certificerede og deres CO₂-belastning dokumenteret. I 3B bestræber vi os på at opnå det lavest mulige energiforbrug for beboerne, men det skal altid opvejes mod et totaløkonomisk perspektiv. Der skal være taget højde for, at nødvendige reservedele også kan anskaffes i fremtiden.

Nøglespørgsmål:

1. Hvordan vælges materialer med egenskaber, der kan modstå de påvirkninger, de udsættes for gennem brug og miljø? Er de valgte materialer og reservedele lette at genanskaffe og udskifte?
2. Hvordan ser byggeriet ud om 10, 20 og 50 år – hvordan er det ældet? Er der taget stilling til hver bygningsdels service- og vedligeholdelsesbehov i dets levetid?
3. Hvordan bidrager materialevalget – herunder valg af beplantning – til den identitet og stemning, der ønskes skabt i bebyggelsen og til kvaliteten af rummene?
4. Hvordan vælges det mest bæredygtige materiale, hvor der er taget højde for miljø, sundhed, etik og social ansvarlighed? Og hvordan er samspillet mellem æstetiske og funktionelle egenskaber i forhold til driftsvenlighed og økonomi? Hvad er miljøpåvirkningen af de materialer og overflader, der overvejes anvendt, og hvilke løsninger medvirker til et sundt og behageligt indeklima? Hvad er materialernes CO₂-belastning og hvordan kan de indgå i cirkulært byggeri?
5. Hvordan påvirker de tekniske løsninger beboernes styring, vedligeholdelse og energiforbrug kontra udgifter til vedligeholdelse og servicebehov?

#06 Materialer og miljø



Det gode eksempel:

At der anvendes materialer der er egnet til dets placering og funktion, som eksempelvis:

- Klinker eller linoleum i køkken og entre, hvor der er hårdt slid
- Facadematerialer der tager højde for dets placering i forhold til vind, regn, skygge og sol
- At opgange og boliger kan tåle mange ind- og udflytninger

4.3.7 Beboeren og boligen

I 3B tænker vi det altid sådan, at vi skaber hjem, når vi bygger og renoverer. At give den enkelte beboer størst mulig selvbestemmelse og indflydelse i sit eget hjem er os magtpåliggende, og derfor skal vores projekter gennemtænkes, så de understøtter beboernes mulighed for at bruge og indrette boligen efter behov, formåen og temperament.

Vi sigter efter den gode, gedigne basisbolig med velproportionerede rum og veldisponerede planløsninger, hvor hverdagens forskellige behov tilgodeses – fx vekslen mellem at være alene og sammen med andre. Beboeren skal kunne præge sin bolig og de tilknyttede udearealer, fx sammenlægge eller opdele rum, udskifte køkken, dyrke haven eller indrette altanen. Enkle muligheder, som kræver omtanke i planlægningen og disponeringen af boligen. Byggeriet skal konstrueres så enkelt og gennemskueligt, at beboeren selv kan foretage små forbedringer i sin bolig.

I 3B lægger vi vægt på, at der er et godt og sundt indeklima i boligen – frisk luft, passende temperatur, god akustik og dagslys er afgørende for den oplevede kvalitet. Vi ønsker, at de passive egenskaber udnyttes optimalt i forhold til at opnå gode indeklima- og brugsmæssige kvaliteter i boligen, så at behovet for opvarmning, køling, ventilation og kunstigt lys minimeres. Energimæssige betragtninger og driftsmæssige perspektiver skal være tænkt ind i den arkitektoniske bearbejdning, så behovet for at indføre (kostbar) teknologi minimeres. Vi er ikke teknologiforskrækkede – tværtimod er vi nysgerrige i forhold til, hvordan de teknologiske muligheder kan bidrage til at sikre den bæredygtige bygningsdrift og beboerens trivsel i hverdagen.

Det er afgørende for os, at beboeren nemt kan justere indeklimaet efter behov, samtidigt med at der fra centralt hold kan sikres et minimumsniveau for temperatur og luftskifte, så skimmelsvamp og lignende undgås.

Vi vil gerne understøtte beboernes mulighed for at leve bæredygtigt, så der indtænkes mulighed for affaldssortering i boligen, der bruges installationer, som sænker vand- og strømforbrug og der i fællesområderne er mulighed for at lave f.eks. byttecentraler og fælles værksteder.

Nøglespørgsmål:

1. Er bygningen og boligen disponeret, så der er taget højde for både funktionalitet, gode opholdsmuligheder, udsigt og orientering i forhold til sol og vind?
2. Gennem hvilke passive tiltag sikres det gode indeklima, og hvor er det nødvendigt at supplere med teknologi? Hvordan understøttes beboernes bæredygtige livsstil?
3. Hvordan sikres det i plandisponeringen, at hjemmet kan bruges fleksibelt, og hvordan er der taget højde for ombygningsmuligheder? Er installationerne placeret strategisk i forhold til dette?
4. Hvordan styres teknologien, og hvordan sikres en brugerflade, som passer til boligens målgruppe – er det enkelt at anvende?
5. Hvilket driftsscenario er attraktivt for den/de pågældende målgrupper i byggeriet – hvad giver værdi for beboerne selv at varetage, og hvad skal håndteres af driften?

#07 Beboeren og boligen



Det gode eksempel:

At der laves løsninger, som er tiltænkt beboernes levede liv i boligen, som eksempelvis:

- At beboerne selv kan pudse deres vinduer
- At stikkontakter og tv-stik placeres optimalt i forhold til beboernes individuelle indretning af boligen
- At der laves gode robuste planløsninger, som er fleksible i forhold til ændrede indretningsbehov
- At boliger og opgange er indrettet, så møbler kan flyttes ind i boligerne
- At beboerne selv har mulighed for at regulere varmen og justere ventilationen i deres bolig og at betjeningspanelerne på diverse anlæg er let forståelige

5 Den gode byggesag

Basis Byggeprogrammet skal anvendes i alle 3B's byggesager, fra renovering til nybyggeri. Internt anvendes Basis Byggeprogrammet til udarbejdelse af eventuelle foranalyser og rammesætning af projektet. Som rådgiver og/eller entreprenør for 3B forventer vi, at I har sat jer grundigt ind i Basis Byggeprogrammet. Det er vigtigt, at I har en klar forståelse for, hvad spillereglerne er, og hvad 3B står for.

Som beskrevet i Basis Byggeprogrammets indledende afsnit er beboerdemokratiet omdrejningspunktet for 3B. Det betyder også, at beboerdemokratiet er centralt i alle vores byggesager. Beboerne er bygherren. Det er beboerne, der i sidste ende skal betale for byggesagen og driften, og det er beboerne, der skal bo i og leve med de løsninger, der bliver valgt både i anlægsfasen og efterfølgende. Derfor skal alle byggesager også vedtages af beboerne i boligafdelingen. Det er op til boligafdelingen selv, hvordan de vil være repræsenteret i byggesagen – om de fx vil nedsætte et byggeudvalg, eller om det er boligafdelingens afdelingsbestyrelse, der er tilknyttet byggesagen. Vi forventer, at vores rådgivere og entreprenører kommunikerer rettidigt og tydeligt med 3B's beboere igennem hele processen – det er i bund og grund kommunikationen, som er afgørende for vores beboeres oplevelse af en byggesag.

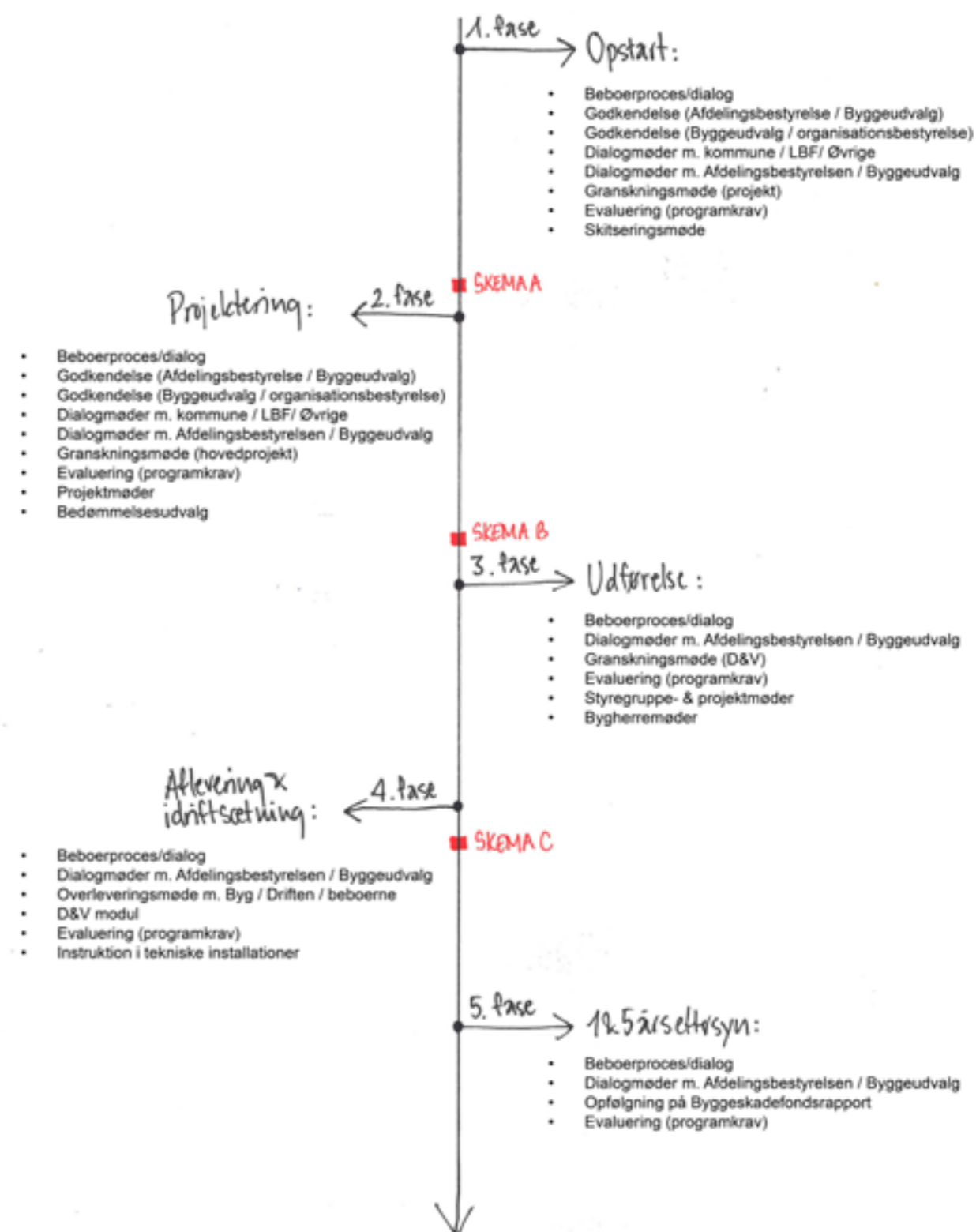
3B er en del af KAB-fællesskabet og i praksis er det KAB's Byggeafdeling, der varetager rollen som bygherre for beboerne i 3B's byggesager. Derfor er det også projektlederen på den givne byggesag, der skal godkende og være inde over alle beslutninger, som er relevante for projektet – fra design og programmering til beboerkoordinering og varslinger. Dog er beboerrepræsentanterne også altid tilkøbt byggesagens fem faser, der som hovedtræk omfatter:

Opstart Projektering Udførelse Aflevering & idriftsætning 1 & 5 års eftersyn

Det betyder at der altid i 3B's byggesager vil være behov for at afholde en række aftenmøder, når beboerrepræsentanterne skal inddrages eller træffe beslutninger.

Som skitseret på næste side skal 3B's byggesager igennem en række beslutningsprocesser. Foruden 3B's interne politiske behandling i afdelingen og 3B's organisationsbestyrelse, som fx godkendelse af Skema A og eventuelt Skema B, omfatter vores byggesager også godkendelser, sagsbehandling, møder og koordinering med en række aktører som fx den pågældende kommune, Landsbyggefonden, repræsentanter fra 3B's driftspersonale og eventuel bygherrerådgiver.

For at sikre en god proces og et vellykket resultat, bliver der i alle byggesager nedsat en styregruppe, bestående af repræsentanter med ledelsesmæssigt ansvar og beslutningskompetence fra KAB, Rådgiver og Entreprenøren som undervejs i projekterne kan agere som overordnede retningsgivere og eventuelt konfliktmæglere. Derudover skal byggesagens programkrav evalueres i forbindelse med granskingsmøder ved hvert faseskift med de relevante aktører involveret i byggesagen, som eksempelvis KAB's projektleder, byggeudvalget i afdelingen, den pågældende afdelings driftschef, rådgiver og/eller entreprenør mv. I sidste ende er målet for alle 3B's byggesager, at vi afleverer et byggeri, som både vi i 3B, vores beboere og I som rådgivere eller entreprenører kan være stolte af.





**Boligforeningen
3B**

Boligforeningen 3B
v/KAB Enghavevej 81
2450 København SV
Tlf.: 33 63 10 00
www.3b.dk