



Gode og billige
ungdomsboliger



Basis
BOLIGEN



Udgiver: KAB, juni 2015

Udarbejdet af: Stine Kofod og Cecilie Rønnow Eskelund

Afdeling: Sekretariat for by- og boligudvikling

Fotos: Knud Erik Hansen, KAB, Shutterstock

Oplag: 100 stk

BasisBolig-projektet er støttet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters pulje til forsøg og udvikling i den almene boligsektor.

Indhold

Forord	5
Resumé	6
Hvorfor BasisBoliger?	8
Målsætning	10
Proces	11
Hvad skal en BasisBolig kunne?	12
De tre BasisBolig-modeller	26
Evaluering	42
Hvordan skal vi bygge?	46
Rationelt byggeri og drift hænger sammen	48
Boliger med fokus på fællesskabet	51
Driftkoncept med gagnaboskab	54
Kom vi i mål?	56
Dilemmaer	58
Læs mere her	59



Forord

I de senere år er det blevet stadig sværere for unge med en meget lav betalingsevne at finde en bolig. I KAB-fællesskabet kan vi også konstatere, at antallet af billige boliger i hovedstadsområdet er faldet markant.

KAB har et mål: Vi vil skabe bedre boliger for alle. Derfor ser vi det som en naturlig opgave at være med til at sikre, at der fortsat findes boliger med en meget lav husleje. Men det er ikke en nem opgave både at bygge billigt og godt. Derfor indgik vi et partnerskab med Københavns Kommune om at udvikle "BasisBoligen" – en billig bolig til unge, hvor der samtidig er fokus på høj boværdi og god arkitektur.

Dette mener vi, er lykket på en meget overbevisende måde.

Vi vil gerne takke vores samarbejdspartnere for et engageret samarbejde, hvor vi i fællesskab har lagt mange kræfter i at løse opgaven. Vi sætter også stor pris på den støtte, vi har modtaget fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i form af midler fra puljen til forsøg og udvikling i den almene sektor.

I denne rapport har vi samlet de vigtigste pointer fra projektet og suppleret med vores egne overvejelser om naboskab, drift og byggeri. Vi ser nu frem til at opføre de første BasisBoliger og følge beboernes oplevelse af deres bolig fremover.

God læselyst!

Rolf Andersson
Byggedirektør, KAB

Resumé

Antallet af meget billige boliger i hovedstadsområdet er faldet markant – også i KAB-fællesskabet. Samtidig ser vi en stigning i antallet af unge med en meget lav betalingsevne og flere af dem bliver hjemløse. Derfor indgik KAB og Københavns Kommune i 2014 et partnerskab om at udvikle "BasisBoligen", for i fællesskab at udfordre den måde, vi bygger billige boliger til unge fremover.

Det er først og fremmest størrelsen på boligen, der afgør huslejeniveauet. Dermed var opgaven at udvikle en lille ungdomsbolig, som rummer de basale funktioner med en høj boværdis og arkitektonisk kvalitet.

Vi har med SBI's hjælp set nærmere på de unges boligprioriteringer og på interna-

tionale erfaringer. Internationalt er vi stødt på løsninger, der spænder fra kort-sigtede og økonomisk rationelle container-byggerier til specialudviklede 'small living' projekter. Vi har fundet vores ben et sted i midten, hvor vi forener en meget billig husleje med flest mulige kvaliteter og gennemtænkte løsninger inspireret af 'small living'. Tegnestuen Vandkunsten har udviklet tre modeller for BasisBoligen, som hver især er gode og gennearbejdede bud på, hvordan vi kan bygge både småt og godt.

Vi er gået skridtet videre og har arbejdet med BasisBoligen som en del af et socialt bæredygtigt naboskab. Vi ser BasisBoligen som en del af en større ungdomsboligbebyggelse, som består af flere boligtyper, der tiltrækker en varieret gruppe af unge.



I hverdagen lægger vi op til, at de unge i fællesskab skal påtage sig lette driftsopgaver. Det gør ikke alene huslejen billigere – det giver også noget at mødes om, som er den bedste ramme for det sociale møde. Vi håber, at det kan være med til at åbne fællesskabet op for de unge, som ellers står lidt på sidelinjen.

Vi kan med glæde konstatere, at det er muligt at opføre en lille, billig ungdomsbolig til maksimalt 3.200 kr. om måneden, hvor der samtidig er plads til høj boværdis og god arkitektur. Det er til fordel for alle unge – ikke kun dem med de sværeste vilkår.

Høj boværdi
+ God arkitektur

Max 3.200,-/mdr.



Hvorfor Basis-Boliger?



Københavns Kommunes Socialforvaltning vurderer, at en uddannelsesparat kontanthjælpsmodtager kan betale 3.200 kr. i husleje om måneden (ekskl. forbrug). KAB-fællesskabet har i dag kun godt 500 boliger til den pris – for 3 år siden var der ca. 2.500! Det store fald skyldes primært øgede henlæggelser, stadigt stigende offentlige udgifter samt øgede nettokapitaludgifter.

Samtidig har kontanthjælpsreformen fra 2014 betydet, at uddannelsesparate unge under 30 år, som er på kontanthjælp, nu kun modtager et beløb, der svarer til SU-udelsen. Og det uden samme mulighed for at supplere deres indtægt som studieaktive unge har. De unge, der modtager kontanthjælp, kan hverken optage studielån eller have et studiejob.

Nogle unge vil som følge af faldet i deres indtægt formodentlig få et arbejde, søge ind på uddannelser, flytte hjem til deres forældre eller flytte sammen med en partner. Men det vurderes, at der bliver en væsentlig gruppe tilbage, som får meget svært ved at finde en bolig, de kan betale. I sidste ende kan konsekvensen være hjemløshed.

Københavns Kommune oplever stadig større vanskeligheder med at finde passende boliger til denne gruppe af unge. Antallet af boliger, som Københavns Kommune kan anvende til anvisning med en tilstrækkelig lav husleje, er næsten halveret fra 2009 til 2014.

Problemet er også voksende i omegnskommunerne til København. Det er derfor afgørende, at der skabes flere billige boliger til de unge.

Problemet med at finde boliger til de unge, der har den laveste betalingsevne, vil kun vokse i de kommende år, særligt i de store byer. Ifølge Hans Thor Andersen, (SBI 2013), forventes gruppen af unge i alderen 18-29 år at stige fra ca. 135.000 til 168.000 frem mod år 2025. Han skønner på nuværende tidspunkt, at ca. 15-20 pct. af en ungdomsårgang, ca. 10.000 unge, er en del af den særligt udsatte gruppe, der ikke er under uddannelse, og som har ringe muligheder på arbejdsmarkedet og dermed en meget lav betalingsevne på boligmarkedet.

Dertil kommer et enormt behov for at opføre flere ungdomsboliger til studieaktive unge. Tabellen nedenfor giver et billede af manglen på ungdoms- og kollegieboliger særligt i de store byer (kilde: MBBL 2014). Indenfor de seneste 10 år er der givet et stigende antal tilsagn til at opføre både private og almene ungdomsboliger, og i perioden 2000 – 2011 var der en gennemsnitlig tilgang på 500 almene ungdomsboliger årligt. Men manglen på ungdomsboliger er fortsat meget udtalt.

	Antal studerende bosat	Antal studiepladser	Antal kollegie- og ungdomsboliger	Dækningsgrad (ungdomsboliger i pct. af studiepladser)
København	70.300	67.000	9.900	15
Frederiksberg	10.400	21.500	1.400	7
Lyngby-Taarbæk	3.000	11.100	1.600	14
Øvrige hovedstadsområde*	18.500	4.900	6.600	135
Roskilde	3.100	12.200	2.300	19
Hovedstad i alt	105.300	116.800	21.700	19
Odense	18.200	24.800	4.300	17
Sønderborg	1.600	2.000	1.500	75
Esbjerg	4.200	5.800	1.300	22
Kolding	3.000	4.100	1.100	27
Aarhus	40.800	50.100	11.100	22
Aalborg	18.400	22.500	4.300	19
Øvrig provins	67.900	33.100	20.900	63
Hele landet	259.200	259.200	66.200	26

*Øvrige hovedstadsområde omfatter 14 kommuner i det tidligere Københavns Amt. Kilder: Studiepladser og antal studerende bosat i kommunen er belyst via studenterbekendtgørelsen pr. 1. oktober 2013 fra Danmarks Statistik, mens bestanden af kollegie- og ungdomsboliger er primo 2013 opgjort af MBBL via BBR.

De seneste hjemløsetællinger viser, at hjemløshed blandt unge er et stigende problem. Ifølge en undersøgelse fra 2014 er antallet af unge hjemløse vokset fra 633 personer i 2009 til 1.138 personer i 2013. Undersøgelsen konkluderer:

“Det absolut grundlæggende problem, er manglen på tilstrækkeligt billige boliger kombineret med den ringe betalingsevne hos udsatte unge. Det sætter grænser for effekten af alle andre tiltag”

SPUK 2014

Målsætning for BasisBolig-projektet

Vi skal undgå, at flere unge ender i hjemløshed i de kommende år. Derfor er det nødvendigt at skabe flere billige boliger til en maksimal husleje på ca. 3.200 kr. om måneden i 2015-priser. Der er samtidig et stort behov for at øge antallet af billige boliger til unge generelt – og særligt i de større byer.

- KAB og Københavns Kommune indgik i 2014 et partnerskab om at udvikle BasisBoligen, en billig bolig, der rummer de basale funktioner for en enlig ung voksen.
- BasisBoligen skal ikke kun være lille og billig – den skal også have høj boværdi og være kendetegnet af god arkitektur.

Opgaven var med andre ord, at forene den nødvendige økonomiske rationalitet, der ligger i at skabe en meget lille bolig, med de kvaliteter, der ligger i trenden om 'small living'.

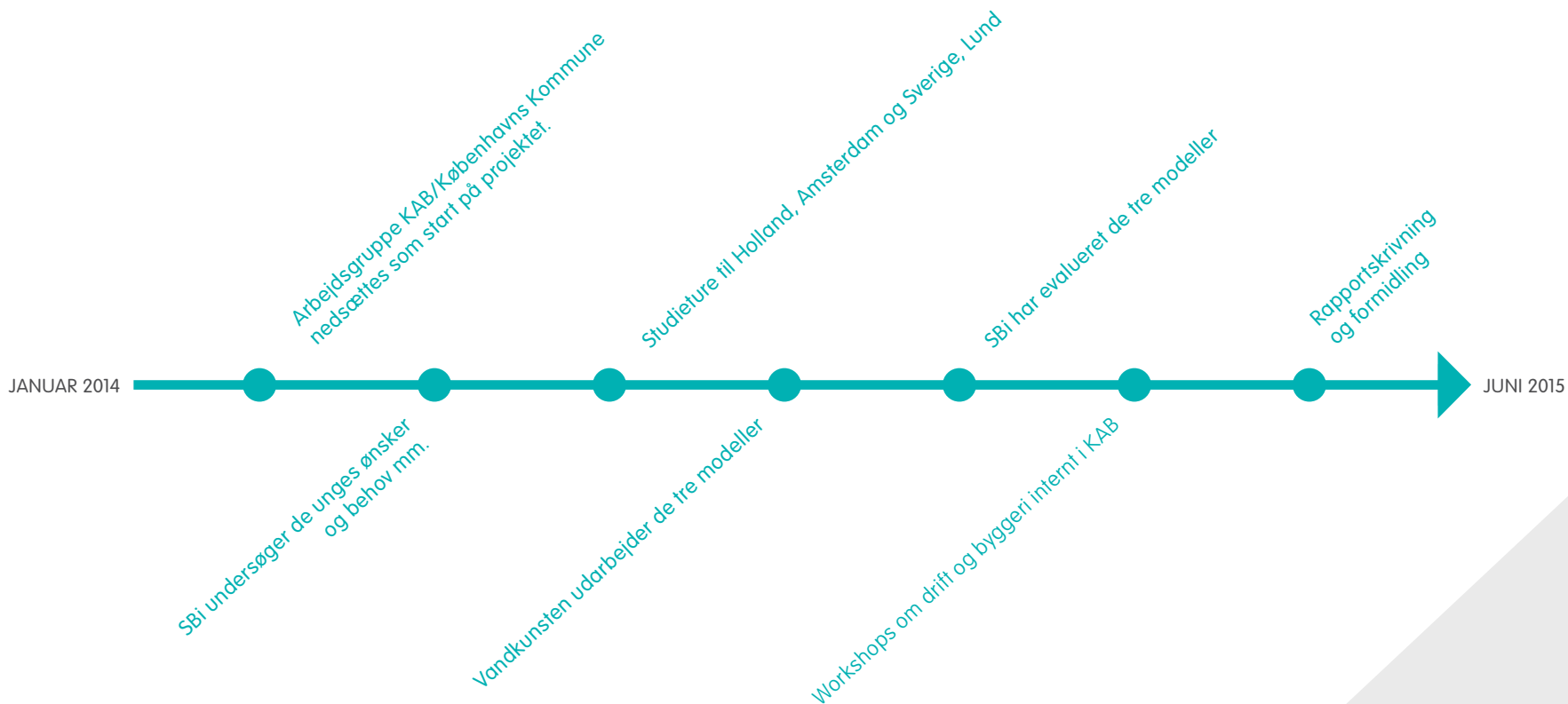
“Udgangspunktet for projektet var de unge kontanthjælpsmodtagere. Men det er åbenlyst, at hvis vi lykkes med at skabe en god og billig bolig til denne gruppe, åbner det perspektiver for måden vi opfører ungdomsboliger for alle unge fremover”.

Rolf Andersson, KAB



Proces

De vigtigste begivenheder:



Hvad skal
en BasisBolig
kunne?

Som en del af projektet, og som inspiration for den konkrete udformning af BasisBoligen, har SBI analyseret de unges boligbehov i rapporten "Ungdomsboliger i lille størrelse" (SBI 2014).

Analysen bygger på en række interviews med unge, der bor i små boliger, og i øvrigt erfaringer fra danske og internationale ungdomsboliger og undersøgelser. Med det udgangspunkt beskriver SBI, hvordan en lille ungdomsbolig kan indrettes funktionelt.

Analysen viser, at de unge er villige til at gå på kompromis med pladsen i boligen, hvis de til gengæld får mulighed for at bo i byen til en pris, de kan betale – imellem 3.000-4.000 kr. Med andre ord, prioriterer de unge pris og beliggenhed over størrelsen på boligen.

I Lund, Sverige, har AF Bostäder udfordret størrelsen til det yderste i konceptet BoKompakt, hvor der tilbydes boliger på ned til 10 m². Selvom øvelsen med Basis-Boligen ikke har været at bygge så småt som muligt, hænger størrelse og pris unægtelig sammen i målet om at kunne tilbyde en bolig til maksimalt 3.200 kr. om måneden. Derfor er der mange gode inspirationer og vigtige erfaringer at hente fra eksisterende små boliger, som dem i Lund samt fra de unge, der bebor dem.

SBI's analyse slutter, at det vigtigste i den lille bolig er, at den er dimensioneret så funktionelt, at kvadratmeterne udnyttes til fulde og så enhver, der flytter ind, kan indrette sig hurtigt og godt uden at skulle ud og erhverve sig særlige møbler, der passer til rummets dimensioner.

SBI opstillede en række analysepunkter i deres rapport, som er afgørende i indretningen af den lille bolig:

1. Præindretning og opbevaring
2. Opdelte funktioner
3. Arbejdsflader i køkkenet
4. Et "tørt" badeværelse
5. At bo med lys og luft
6. Den anderledes bolig
7. Kvalitet værdsættes
8. Det fælles som et aktivt tilvalg

1. Præindretning og opbevaring

De unge flytter ofte. Det er normalt, at de unge kun bor i op til 2 år i en bolig, og det stiller nogle specifikke krav til indretningen i den lille ungdomsbolig. Særligt hvis boligen indeholder skæve vinkler, der kræver særligt tilpassede møbler, vil de unge ikke prioritere at anskaffe sig dem. Her kan præfabrikerede møbler udnytte pladsen effektivt, og de unge påpeger, at især opbevaringsplads er værdsat.

Præindretning gør samtidig de hyppige flytninger smidige, og hjælper de unge til hurtigt at komme på plads i et nyt hjem. Selve opbevaringen kan med fordel placeres sådan, at pladsen udnyttes i hjørner og i højden frem for at fastlægge nogle af de i forvejen få gulvkvadratmeter.

”Med faste skabe sparer man penge, især her hvor folk flytter ud og ind hele tiden. Der er som regel rimelig meget plads i sådan nogle faste skabe”.

*Ida fra
Amagerkollegiet,
SBI 2014*



”Det ville være røv og nøgler at skulle have et skab til at stå hernede og tage gulvplads”.

*Magnus fra Tietgenkollegiet,
SBI 2014*

2. Opdelte funktioner

For de unge er det en vigtig kvalitet, at de dagligdagsfunktioner der udføres i hjemmet, kan rumopdeles på trods af den knappe plads, så man eksempelvis ikke sover, hvor man spiser. Én måde at sikre denne opdeling er ved at henvføre sovepladsen til en hems i højden. Det er der flere af de interviewede unge, der peger på at have gode erfaringer med, ikke mindst fordi hemsens bidrager med reelle kvadratmeter, i form af plads- og brugskvadratmeter omkring sengen, der frigives fra gulvet.

Til gengæld er de unge villige til at udvide møblernes typiske funktion for at optimere funktionaliteten i den lille bolig. En svensk undersøgelse viser, at kun 30 pct. af de unge studerer ved skrivebordet, mens de resterende 70 pct. benytter andre møbler til at studere i. Derfor er skrivebordet også det første møbel, de unge vælger fra i en prioriteringsrunde. De mest almindelige møbler, der må prioriteres plads til, er en seng, skabs- og hyldeplads, spisebord samt spise stole (SBI 2014).



“Jeg gider ikke, at folk skal sidde i min seng, min seng er mit soveværelse, så det skal ikke bruges til pizzabakker”.

*Anna fra Amagerkollegiet,
SBI 2014*

3. Arbejdsflader i køkkenet

En erfaring fra unge, der bor i eksisterende små ungdomsboliger er, at køkkenet er blevet komprimeret i en sådan grad, at det bliver på bekostning af brugeroplevelsen. Vasken bliver så lille, at det er svært at bruge den til opvask, kogepladerne så tæt placeret, at de ikke kan bruges samtidig, og bordpladen så forsnævret, at den i praksis ikke fungerer til madlavning. I forlængelse af disse erfaringer efterspørger de unge et kompakt køkken, der tager højde for funktionaliteten.

4. Et "tørt" badeværelse

Den separate bruseniche værdsættes. Men for de unge er der en fin balancegang i at afstemme størrelsen på badeværelset proportionelt med den samlede størrelse på deres lille bolig. Hvad der normalt kan synes som et kompakt badeværelse, kan i den lille bolig synes overdimensioneret og som en fejlprioritering af de få kvadratmeter.

"Det er ret generende, at vasken er så lille, når man skal vaske op, for man kan nærmest ikke vende et spækbræt".

Niklas fra Amagerkollegiet,
SBI 2014



"Jeg er så træt af alle de der københavner-toiletter, hvor du skal brusebade henover et toilet eller et eller andet, og der bare er vand udover hele gulvet, når man er færdig".

Anna fra Amagerkollegiet,
SBI 2014

5. At bo med lys og luft

For at en lille bolig skal blive et godt hjem er det vigtigt, at boligen ikke føles alt for lille. SBI's analyse peger på flere veje til at opnå en fornemmelse af rumlighed på trods af de begrænsede kvadratmeter. Lyse vægge, gulve og interiør kan bidrage til rumlighedsfølelsen.

Dertil kommer lys og luft – vinduer og altaner.

Det naturlige lys, som et vindue giver, er ifølge SBI vigtigt for bokvaliteten i de små boliger. Mange af de unge beskriver store vinduer med et godt lysindfald som det bedste ved deres bolig.

Altaner er meget populære blandt de unge interviewede, som fremhæver en lille altan som en udvidelse af den lille bolig – de unge, som havde altaner mente, at det var det bedste ved deres bolig, og dem uden, ønskede sig en altan (SBI 2014).

“Det bedste ved lejligheden det er nok det store vindue. Det synes jeg er ret fint, fordi det er så lille en bolig”.

*Emilie Louise fra Duetgården,
SBI 2014*



“Det store vindue giver meget mere lys og rum, synes jeg”.

*Christian fra
Grønjordskollegiet,
SBI 2014*

6. Den anderledes bolig

I rapporten fremhæves det videre, at det for de unge giver ekstra værdi til boligen, hvis den er lidt 'anderledes'. Det kan eksempelvis være ved, at boligen udfordrer de gængse vinkler, højder og bredder ved en lille bolig. Som når der tilføres en hems, der åbner rummet op i højden, eller en skæv vinkel der skaber dynamik i rummet.

7. Kvalitet værdsættes

De unge lægger mærke til det, hvis boligen er opført i materialer, der ikke kan holde til det slid, som følger af de mange ind- og udflytninger. Eksempelvis kan betongvægge, som er svære at bore i, være en forhindring for at de unge hurtigt kan skabe et hjem. I nogle ungdomsboliger har man haft succes med at have et særligt ophængs- og opbevaringssystem, som kan rekvireres hos viceværtten. De interviewede unge fremhæver også at sætte pris på gode materialer. Det er deres opfattelse, at eksempelvis træ højner kvaliteten af boligen.

“Jeg synes næsten det lagkageformede værelse føles større, fordi du får noget dybde i det. Det er jeg begejstret for”.

Magnus fra Tietgenkollegiet, SBi 2014,



“Jeg har altid været ret glad for de egetræsgulve, det synes jeg faktisk er meget fedt – at det er en kollegielejlighed, men at man alligevel har valgt at lægge nogle gulve i en ordentlig kvalitet”.

Laura fra Amagerkollegiet, SBi 2014

8. Det fælles som et aktivt tilvalg

Af rapporten fremgår det, at fællesarealer og udearealer giver de unge mulighed for at mødes uformelt med potentiale for, at der kan skabes gode relationer. Men fællesskabet kommer ikke af sig selv, og det er langt fra alle, som aktivt søger det. For de unge opfattes det fælles vaskeri som et populært sted at mødes.

Nogle undersøgelser viser, at unge i kollegielejligheder og ungdomsboliger benytter fællesarealerne meget lidt. I Boligforeningen Himmerland spurgte man beboerne om deres brug af fællesarealerne, og fandt, at kun 1 pct. af de adspurgte havde valgt boligen på baggrund af fællesarealerne. Mange af de unge, som SBi har interviewet har heller ikke været bevidste om fællesarealerne ved indflytning.

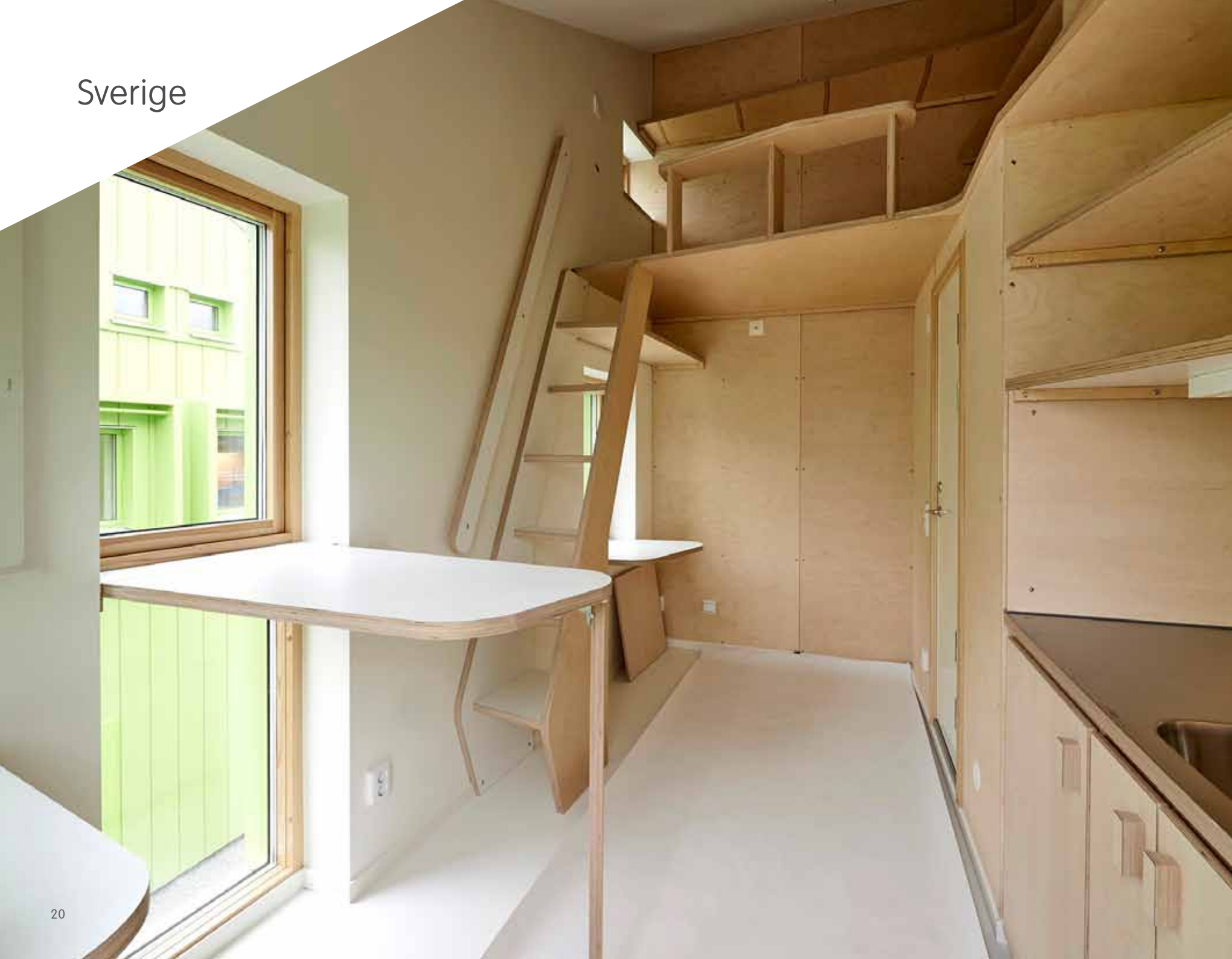
En anden tendens, som SBi er stødt på er, at der internationalt etableres deleboliger. Tendensen imødekommer et ønske hos de unge om at etablere sig i bofællesskaber, der er mindre end fællesskabet omkring det traditionelle kollegie med fælles køkken, men som trækker på den praktiske og tætte hverdagskontakt som ellers kendetegner familieboligen eller parboligen. I deleboliger deler 3-4 venner et køkken/alrum, og hver beboer har sit eget værelse. På den måde har den enkelte mulighed for at trække sig tilbage, samtidig med at man kan mødes og hænge ud i køkken/alrummet.



“Der er tø-perioder og frost-perioder, i forhold til, hvor meget man gider være i det fælles køkken”.

Christoffer fra Grønjordsskollegiet, SBi 2014

Sverige





PRÆINDRETNING OG OPBEVARING

I BoKompakt, Lund, har unge siden 2014 kunne bo på ned til 10 m².

Det kompakte areal muliggøres ved hjælp af gennemgribende præindretning.

Bygherre: AF Bostæder





LUFT

I Holland giver små personlige haver eller altaner mulighed for at trække frisk luft.

Bygherre i Ulienstede: DUWO
Bygherre i Zuiderzeeweg: De Key

Holland

LYS

I Berg Studentby, Trondheim, skaber store vinduer et godt lysindfald i bebyggelsen.

Bygherre: Studentersamskipnaden



Norge

Holland





ANDERLEDES

I Ulienstede, Amsterdam, har man gjort boligerne 'anderledes' ved at løse praktiske forhold, som døre og postkasser, gennem specielle arkitektoniske valg.

Ligesom bygningsbeklædningen blander mursten og træ.

Bygherre i Ulienstede: DUWO



De tre BasisBolig- modeller



MODEL #3



MODEL #1

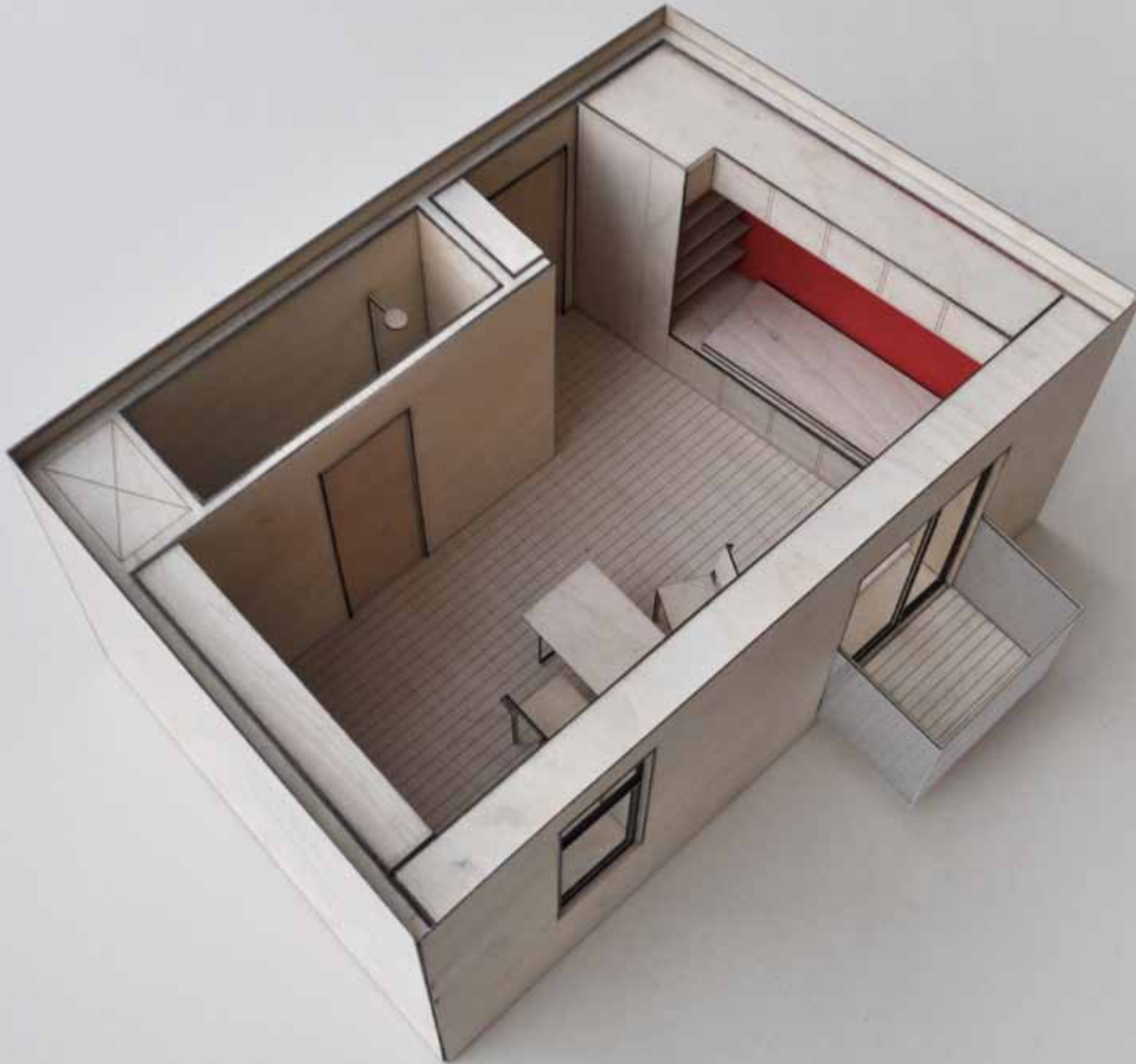


MODEL #2

Tegnestuen Vandkunsten (2015) har udarbejdet et koncept for BasisBoligen, der udspringer af de indledende ambitioner om at udvikle en billig ungdomsbolig, som rummer de basale funktioner for en enlig ung voksen, og samtidig tilstræber en høj boværdi og god arkitektur. Tegnestuen har udarbejdet tre modeller. Der er taget udgangspunkt i tankegangen om præfabrikerede elementer.







BasisBoligen model #1

Mini-karré med overdækket atrium

Modulet rummer en åben 1-værelses bolig bestående af en lille entré med garderobereskab, et badeværelse på 2,2 m² og et opholdsrum med udgang til egen altan.

Opholdsrummet rummer i den ene ende køkken og integreret spiseplads med klap-op bord, og i den anden ende en opholds- og sovezone med integreret sengemøbel, der kan benyttes som sofa og foldes ud til en seng for to personer.

I sengemøblet er også integreret opbevaringsmuligheder både som reol- og skabsplads.

Arkitektoniske greb

Den ene væg i modulet er vinklet, så det får en skrå endevæg. Dette indgreb giver en anderledes rumlig oplevelse i boligen.

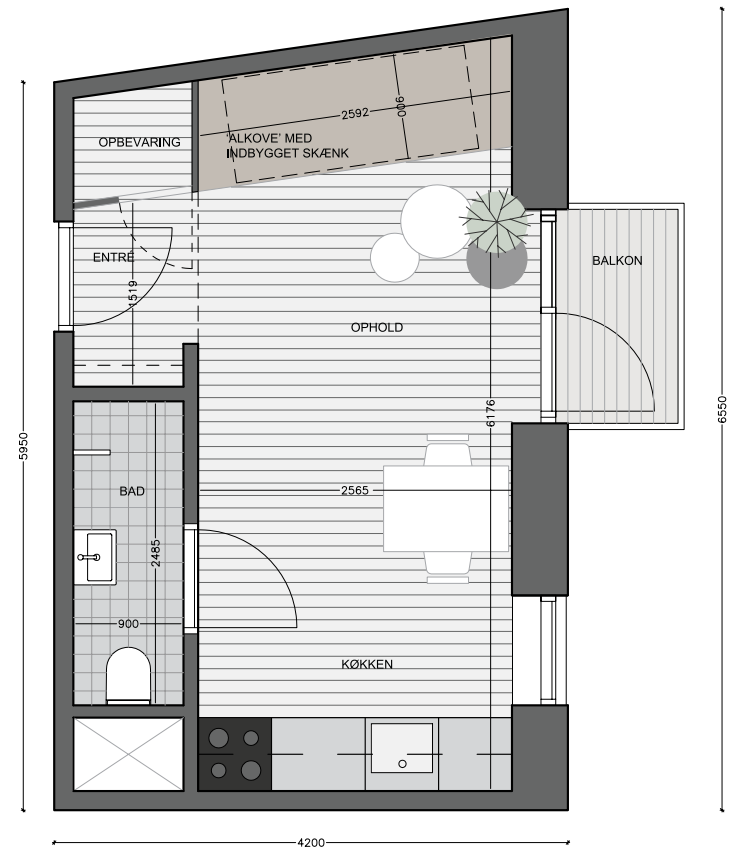
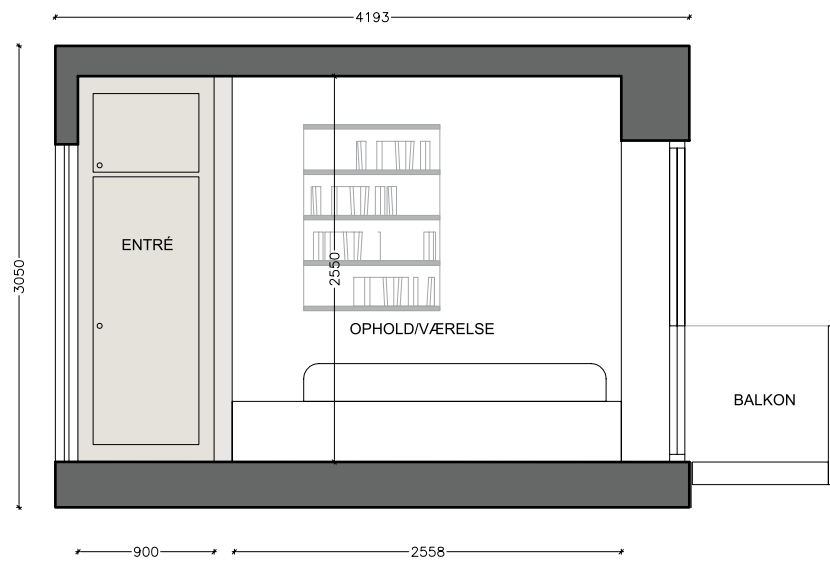
Den vinklede væg giver samtidig store variationsmuligheder i sammenstillingen af modulet til bebyggelser med et 'skævt' karaktertræk, som muliggør interessant uderum mellem bygningerne.

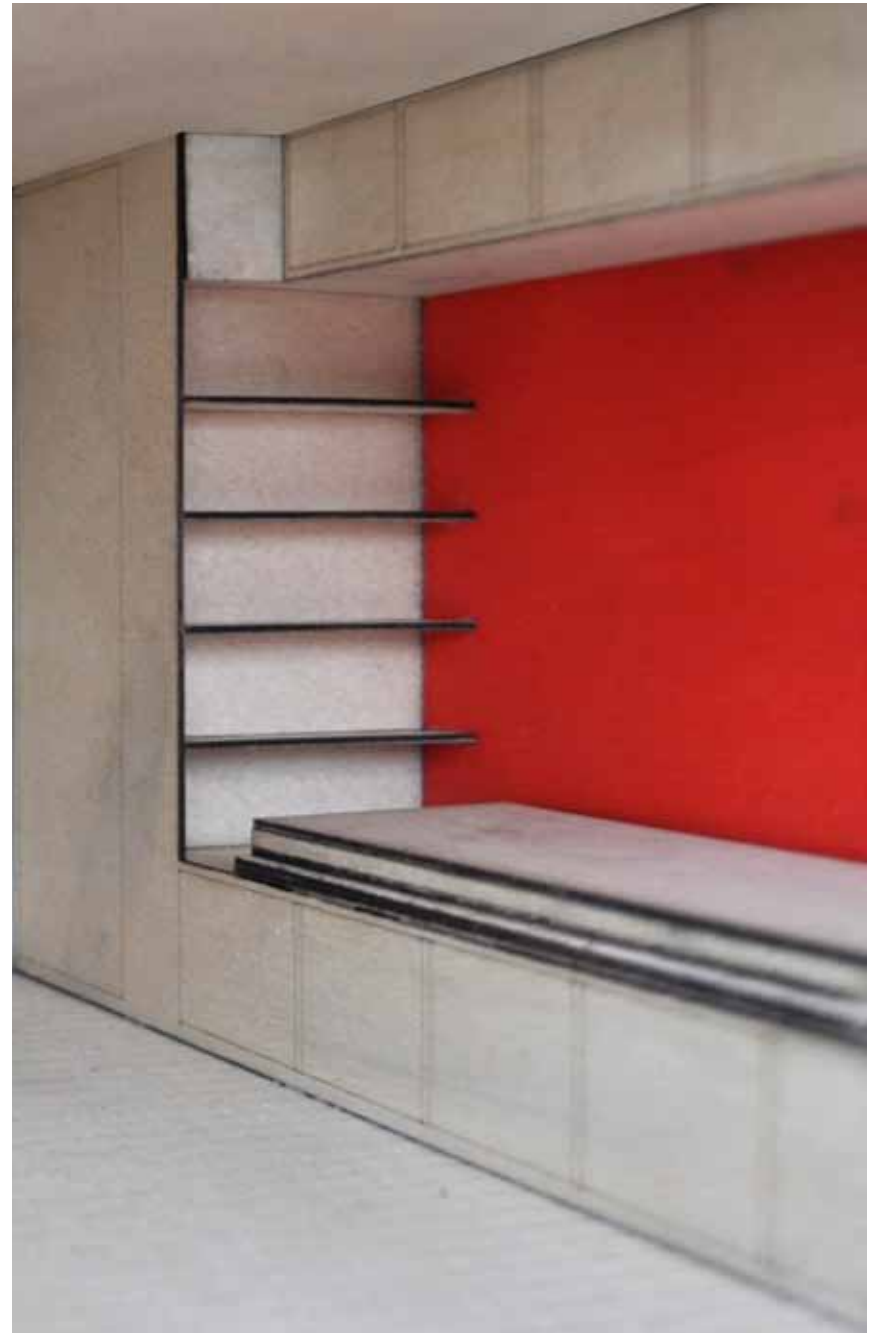
Variationsmuligheder

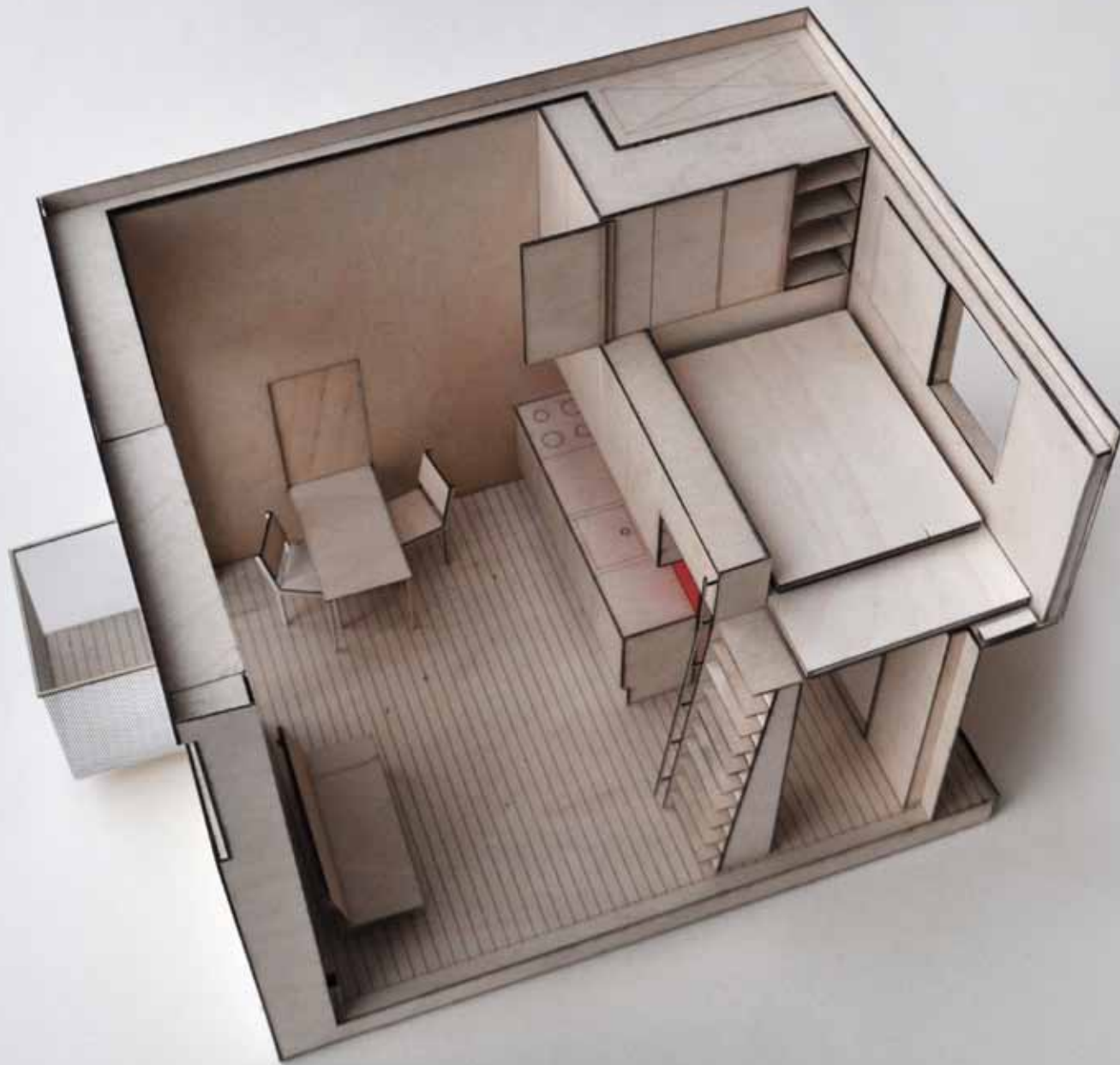
Variationer af samme grundmodul gør det muligt at sammensætte flere moduler til yderligere tre boligtyper: en parbolig, en handicapbolig og en "Bolig med vennerne" (delebolig).

-
- 20 M² NETTO
 - 27 M² BRUTTO
 - BADEVÆRELSE: 2,2 M²
 - INTEGRERET OPHOLDS- OG SOVEMØBEL
 - EGEN ALTAN
-

Ekskl. andel i adgangs- og fællesarealer.







BasisBoligen model #2

Etagehus med central korridor

Modulet rummer en åben 1-værelses bolig bestående af en lille entré med garderobeskab, et badeværelse på 2,3 m² og et opholdsrum med udgang til egen altan. Over toilet-kernen er der placeret en hems.

Opholdsrummet rummer et køkken og integreret spiseplads med klap-op bord. På hemsen er indrettet en sovezone med plads til to personer.

På hemsen er også integreret opbevaringsmuligheder.

Arkitektoniske greb

Boligen måler 3,7 m. fra gulv til loft, hvilket muliggør placeringen af en hems. Loftshøjden bidrager med en fornemmelse af mere rumlighed, lys og luft på de få kvadratmeter.

Højden understreges af placeringen af et vindue med udsyn fra hemsen, der samtidig skaber en interessant facade i sammenstillingen af modulet.

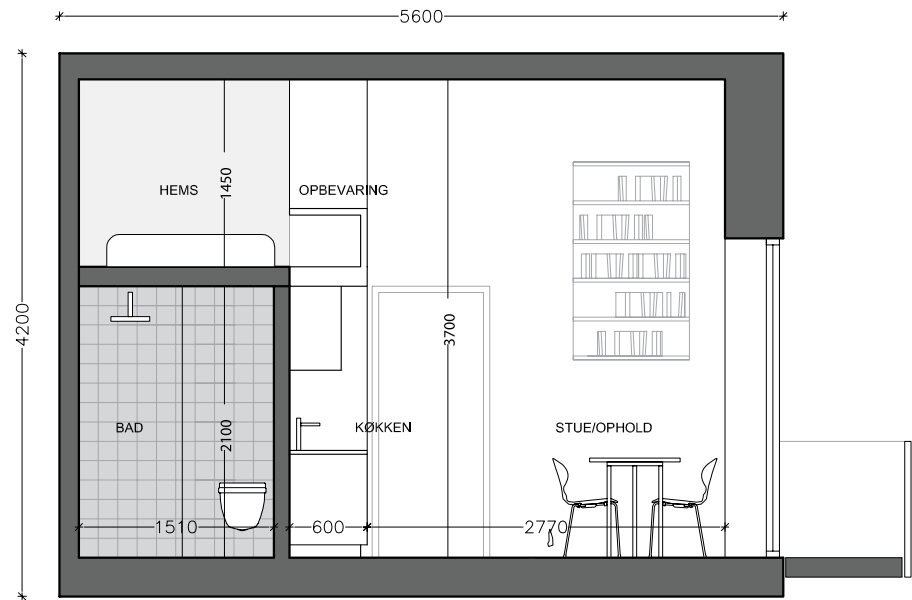
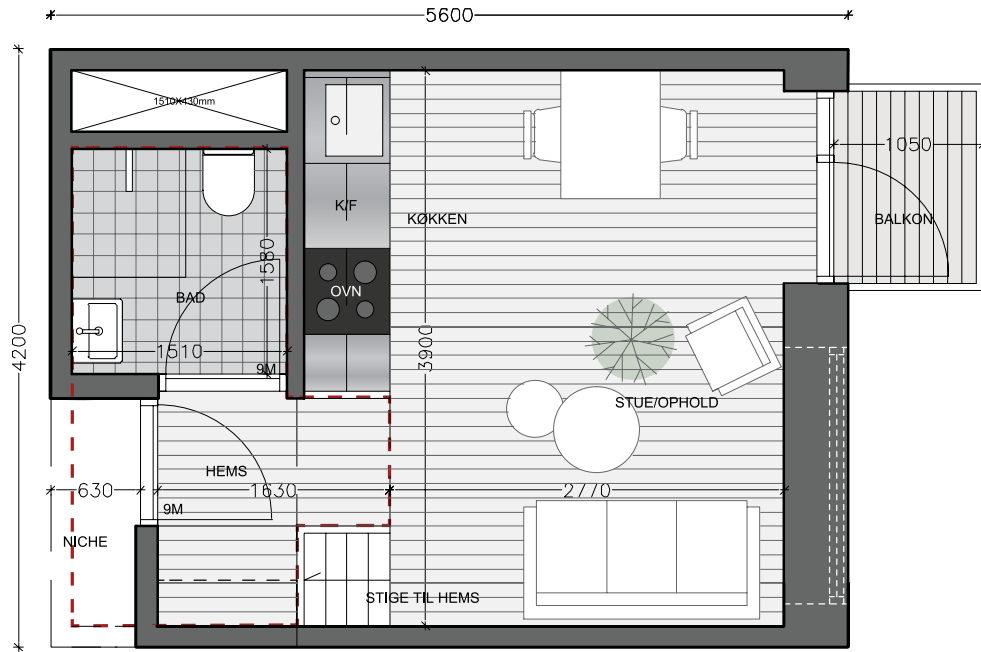
Variationsmuligheder

Variationer af samme grundmodul gør det muligt at sammensætte flere moduler til yderligere to boligtyper: en parbolig og en "Bolig med vennerne" (delebolig).

Ved etablering af parbolig frigives også plads til et fælles handicaptoilet for besøgende i byggeriet, depot el.lign.

-
- 18 M² NETTO
 - 23 M² BRUTTO
 - 4,5 M² HEMS MED OPBEVARING
 - BADEVÆRELSE: 2,3 M²
 - EGEN ALTAN
-

Ekskl. andel i adgangs- og fællesarealer.







BasisBoligen model #3

Infill med altanadgang

Modulet rummer en åben bolig bestående af et lille ankomstområde med garderobereskab, et badeværelse på 2,5 m², et køkken med spiseplads og et separat opholdsrum med udgang til egen altan, og adgang til en hems der er placeret over toiletkernen.

Køkkenet rummer en integreret spiseplads med et multifunktionelt sidde-møbel og integreret opbevaring både nær gulvet og i højden.

Opholdsrummet tilgås gennem en gang, hvorfra der også er adgang til badeværelset.

På hemsen er indrettet en sovezone med plads til to personer.

Arkitektoniske greb

Boligen måler 3,4 m. fra gulv til loft, hvilket muliggør placeringen af en hems. Loftshøjden bidrager med en fornemmelse af mere rumlighed, lys og luft på de få kvadratmeter.

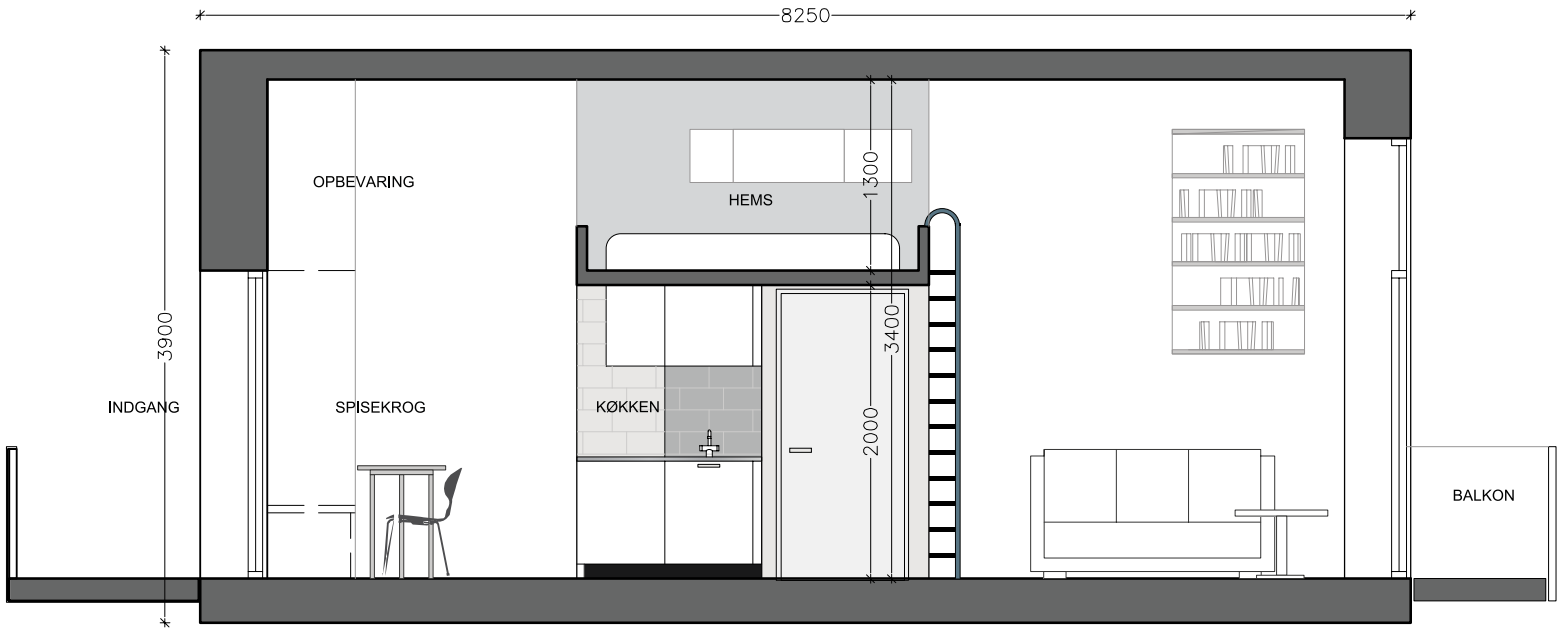
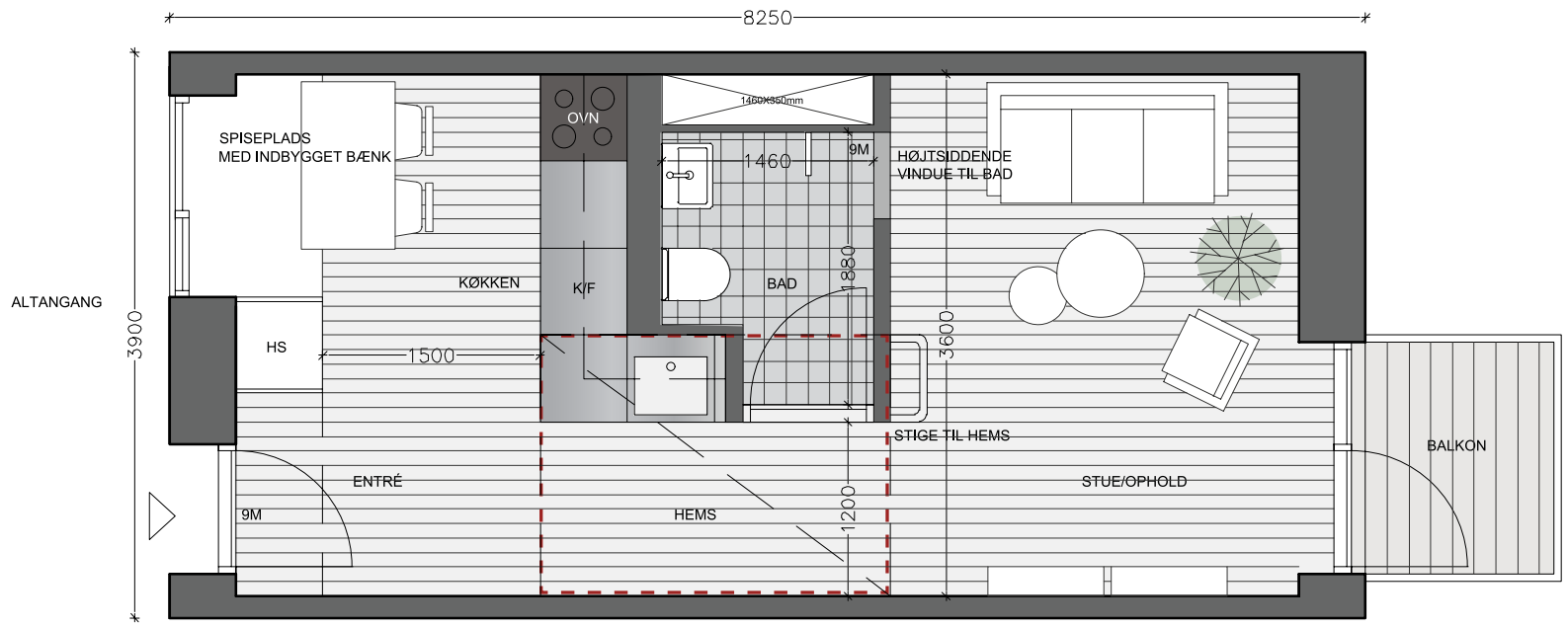
Højden understreges af et vindue fra gulv til loft i køkkenet. Samt en gennemlysning af badeværelset gennem et vindue i højden, der kan opsamle solens stråler fra den store altandør i opholdsrummet.

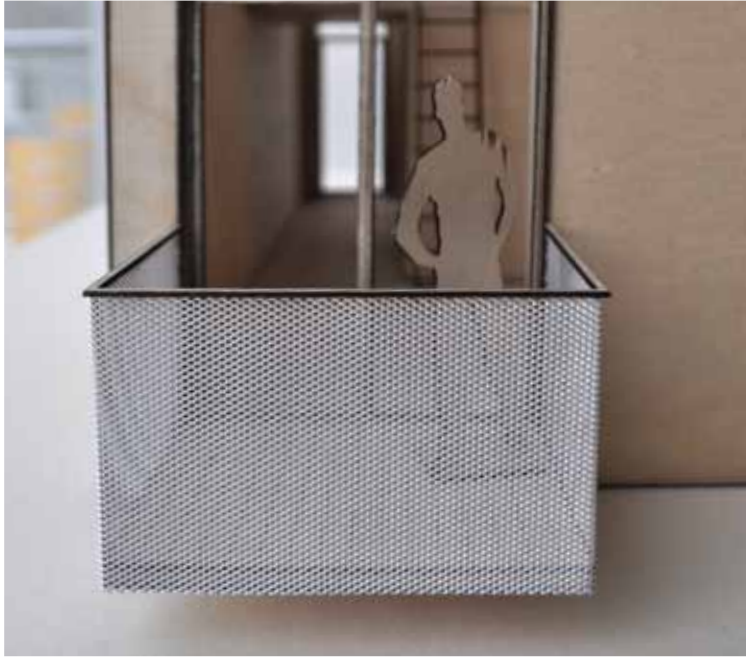
Variationsmuligheder

Variationer af samme grundmodul gør det muligt at sammensætte flere moduler til yderligere to boligtyper: en parbolig og en "Bolig med vennerne".

-
- 26 M² NETTO
 - 32 M² BRUTTO
 - 4,5 M² HEMS MED OPBEVARING
 - BADEVÆRELSE: 2,4 M²
 - EGEN ALTAN
-

Ekskl. andel i adgangs- og fællesarealer.





Evaluering

Som afrunding på BasisBolig-projektet har SBI evalueret Vandkunstens koncept for BasisBoligen.

Sammenfattende vurderer SBI at de tre modeller rummer potentiale til at blive attraktive boliger.

Boligerne imødekommer og rummer hver især mange eftertragtede funktioner.

Præindretning og opbevaring

- Det faste inventar, herunder opbevaringsplads, udnytter arealet godt
- Det faste inventar gør det let at flytte ind i boligen

Opdelte funktioner

- Der er fundet gode løsninger på adgangsveje
- Hemsens i model 2 og 3 frigør gulvareal og øger rummeligheden

Arbejdsflader i køkkenet

- Køkkenbordet giver god mulighed for almindelige køkkenfunktioner

Et 'tørt' badeværelse

- Der er prioriteret en separat bruseniche
- Badeværelset tager ikke unødvendigt meget plads

At bo med lys og luft

- Der er prioriteret store vinduesflader, dog kan gennemlysningseffekten diskuteres
- Der er små altaner, som giver adgang til luft – men uden mulighed for møblement

Den anderledes bolig

- Den skæve væg i model 1 gør boligen og potentielt bygningsstrukturen anderledes
- Hemsens i model 2 og 3 gør rummene anderledes og øger højden i hele boligen

Kvalitet værdsættes

- Bokkvaliteten øges ved at rummene er vendt med langsiden mod front
- Der lægges op til at anvende kvalitetsmaterialer både i indretningen og som beklædning.





Udfordringer

Udover de mange fordele ved Vandkunstens forslag, gør SBi samtidig opmærksom på nogle udfordringer.

Den primære udfordring ved modellerne er, at det kun er model 1, der tilbyder en løsning omkring botilgængelighed for handicappede. Dog er der besøgstilgængelighed i alle tre modeller.

Fra projektets side har vi fravalgt at lave komplet tilgængelighed i boligerne men holdt fast i at etablere besøgstilgængelighed. Det ud fra rationale om, at boligerne simpelthen er så små, at det ikke giver mening at insistere på fuld tilgængelighed. Det ville betyde en markant højere husleje.

Derudover påpeger SBi, at model 3 i størrelse, og i forlængelse heraf, pris, som rækker ud over kravene til en BasisBolig. Da sovefunktionen allerede er adskilt fra køkken og ophold via en hems, bliver det ekstra rum overflødigt for en enkeltmandsbolig.

Dog påpeges det, at model 3 har potentiale for at blive en virkelig billig parbolig med få justeringer, der kunne gøre det muligt at lukke de to rum af for hinanden.

Hvordan skal vi bygge?

BYGGESYSTEMER

I projektets første del undersøgte SBI de internationale erfaringer med at opføre små billige boliger. Undersøgelserne viste, at der er flere mulige byggesystemer; traditionelt pladsbyggeri, præfabrikerede elementer og byggeri bestående af skibscontainere.

Det traditionelle pladsbyggeri er en afprøvet metode, som vi ved, kan producere gode boliger. Det kan dog være dyrt og ind imellem uforudsigeligt. Derfor er det oplagt at se på, om selve byggeprocessen kan billiggøres på anden vis.

Vi så flere eksempler på byggerier, der er baseret på skibscontainere under vores besøg til Holland og Sverige. Især de

Hollandske erfaringer viste, at hvad der til at begynde med virkede som en fordelagtig, hurtig og meget billig løsning, har vist sig at medføre en række problemer med tiden. Containerløsningen skabte ganske vist et stort udbud af billige boliger, men afdelingerne har været svære at drifte, da vedligeholdelsen er blevet dyrere end forventet. Der er også kommet skærpede brandregler, som har gjort det dyrere at



Opførelse af boliger med præfabrikerede elementer, AlmenBolig+, Ravnsborg i Køge.

tilpasse boligerne. Vores oplevelse af disse afdelinger var desuden, at de fremstod som enormt monotome med meget lav boværdi, både inde i boligerne og på fællesarealerne. I dag bygger hollænderne i højere grad med præfabrikerede elementer, for at opnå mange af de samme fordele som containere – og for at undgå ulemperne.

KAB har gode erfaringer med byggeri baseret på præfabrikerede elementer, blandt andet i forbindelse med de populære AlmenBolig+ afdelinger. Det er en hurtig og billig produktionsmetode, som rummer store muligheder for at dygtige arkitekter kan skabe gode og interessante byggerier. De præfabrikerede boliger, kan i dag bygges sådan at de lever op til 2020-standarden for byggerier.

Dermed kan vi med den metode levere et miljømæssigt bæredygtigt byggeri, med et lavt ressourceforbrug.

På denne baggrund, var det naturligt, at Tegnestuen Vandkunsten brugte netop det præfabrikerede byggesystem som udgangspunkt for de tre BasisBolig-modeller.



Keetwonen ved Amsterdam. Her har man presset midlertidigheden til sit yderste i etableringen af ungdomsboliger som en containerbebyggelse, der i princippet kan stables og flyttes. Hollænderne har i de senere år bevæget sig henimod at opføre de billige ungdomsboliger med præfabrikerede elementer, som dem på billedet fra Zuiderzeeweg, Amsterdam.

Rationelt byggeri og drift hænger sammen

Vi har udformet et byggeprogram, der beskriver retningslinjerne for at opføre boliger med de kvaliteter, der er lagt vægt på i udformningen af de tre BasisBolig-modeller.

Vi har beboernes samlede boligøkonomi som den ledende rettesnor. Vi vil skabe et økonomisk rationelt byggeri, som giver en lav husleje nu og her. Men derudover vil vi

også skabe de lavest mulige udgifter til løbende vedligeholdelse og energiforbrug, for at sikre at udgifterne også holdes nede på længere sigt.

Vi har igennem et internt workshopforløb analyseret eksisterende kollegie- og ungdomsboliger, for at afdække hvor der findes potentialer for at skabe lave vedligeholdelsesudgifter. Ofte er erfaringerne

svære at overføre, da ganske få af KAB's kollegie- og ungdomsboliger er bygget indenfor de seneste år. Derfor har vi også skelet til erfaringerne fra de nyere familiebolig-afdelinger, der er bygget med præfabrikerede elementer.



Pointer, der er værd at huske på:

- Byggeriet skal opføres i materialer og konstruktioner med lang levetid og med et minimum af vedligeholdelse. Tænk eksempelvis på langtidsholdbare overflader. Det gælder særligt gulvene, som slides af hyppige ind- og udflytninger.
- Bygningerne skal leve op til kravene i bygningsklasse 2020. Overvej om det via valg af installationer og tekniske anlæg er muligt at minimere beboernes forbrug af el, vand og varme på længere sigt og i den fremtidige drift. Dog skal disse investeringer stå mål med de forventede besparelser og ikke fordyre byggeriet eller driften unødigt.
- Begræns antallet af elevatorer, de er dyre i service og reparationer. I de byggerier, hvor der skal etableres elevator, skal der vælges produkt med lang levetid og lave drifts- og energiomkostninger.
- Undgå affaldsskakte, hvor det er muligt, evt. ved at søge om dispensation. Alternativt skab gode forhold for affaldshåndtering, der ikke fordyrer driften unødigt.
- Undgå individuelle målere til afregning af forbrug, det fylder uforholdsvist meget i huslejen.
- Udearealer designes med udgangspunkt i lave vedligeholdelsesudgifter. Der skal disponeres fællesarealer, men arealerne skal minimeres, så de ikke belaster driftsudgifterne. Udearealer skal udformes, så de er robuste og egnede til vedligeholdelse af ikke-professionelle (beboere).
- Overvej omfanget og disponeringen af fælleslokaler. Det er dyrt med store tomme fælleslokaler, og det giver meget lidt boværdisværdi. Eksempelvis kan vaskeri, ejendomskontor, mikro-butik og fælleslokale sammensmeltes til et opholdsområde, som forener det praktiske og det sociale.

“Vi tror på, at man ved at blande boligtyperne på gangniveau kan understøtte relationer på tværs af forskellige grupper af unge”.

Stine Kofod, KAB



Boliger med fokus på fællesskabet

Forskellige bolig- og beboertyper

Vi lægger vægt på at skabe socialt bæredygtige ungdomsboliger, hvor de fysiske rammer støtter op om en hverdag, hvor beboerne har kontakt med hinanden og får mulighed for at danne et fællesskab. Fællesskabet kan understøttes ved at skabe den rette fordeling mellem boligtyperne og overveje placering og funktion af fællesarealer.

Vi tror på, at man ved at blande boligtyperne på gangniveau kan understøtte relationer på tværs af forskellige grupper af unge. Vi arbejder med enkeltmandsboligen (BasisBoligen), parboligen og "Bolig med vennerne" (delebolig for 3-4 personer). Hver af disse boligtyper er attraktive for forskellige typer af unge.

Vi vurderer samtidig, at det er afgørende at andelen af BasisBoliger, hvor beboeren er anvist af kommunen, ikke overstiger ca. 10 pct. af det samlede boligantal væsentligt, hvis afdelingen skal være socialt bæredygtig.

"Bolig med vennerne" kan være med til at sikre en kontinuitet i det sociale fællesskab. Selvom der vil være udskiftninger også blandt beboerne i disse lejligheder, giver deleboligerne mulighed for at forankre en kultur i den enkelte bolig over en længere periode, og den kultur forventer vi, vil have betydning for afdelingen som helhed.

Variationen i boligtyperne vil give mulighed for større intern mobilitet i beboergruppen, da man som beboer i enkeltmandsboligerne eksempelvis kan flytte sammen med en kæreste i en parbolig eller få en plads i en "Bolig med vennerne". For de udsatte unge beboere i BasisBoligerne er der videre den værdi, at de får daglig kontakt med et bredt udsnit af mere velfungerende unge. Det kan måske være med til at understøtte deres vej ind i uddannelse og en mere stabil fremtid.

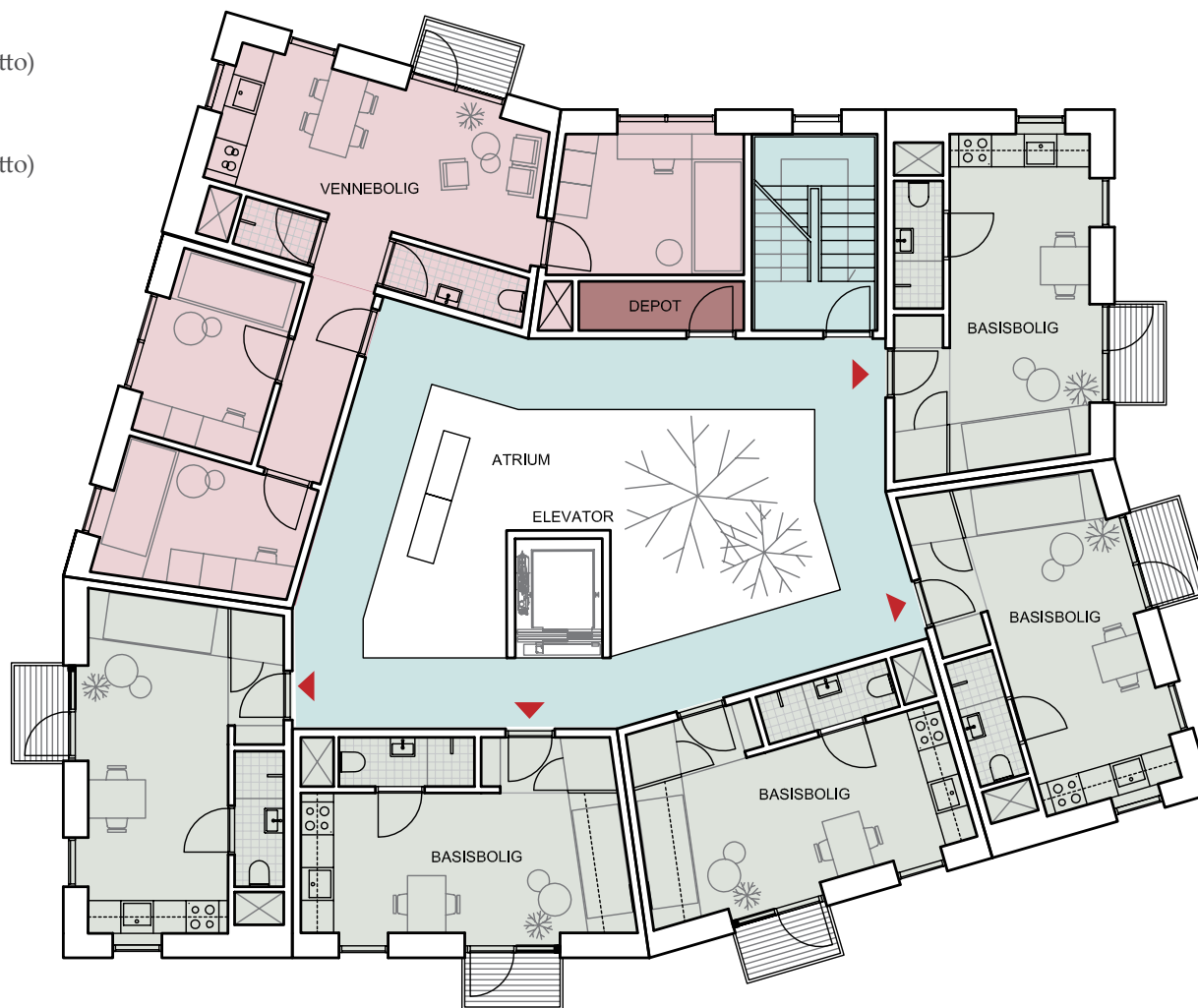
Tegnestuen Vandkunsten har for hver af de tre BasisBolig-modeller tegnet en bebyggelse, som netop har fokus på en blandet etageplan.

På de følgende sider fremgår et uddrag, forslagene kan ses i deres helhed i tegnestuens rapport om BasisBoligen



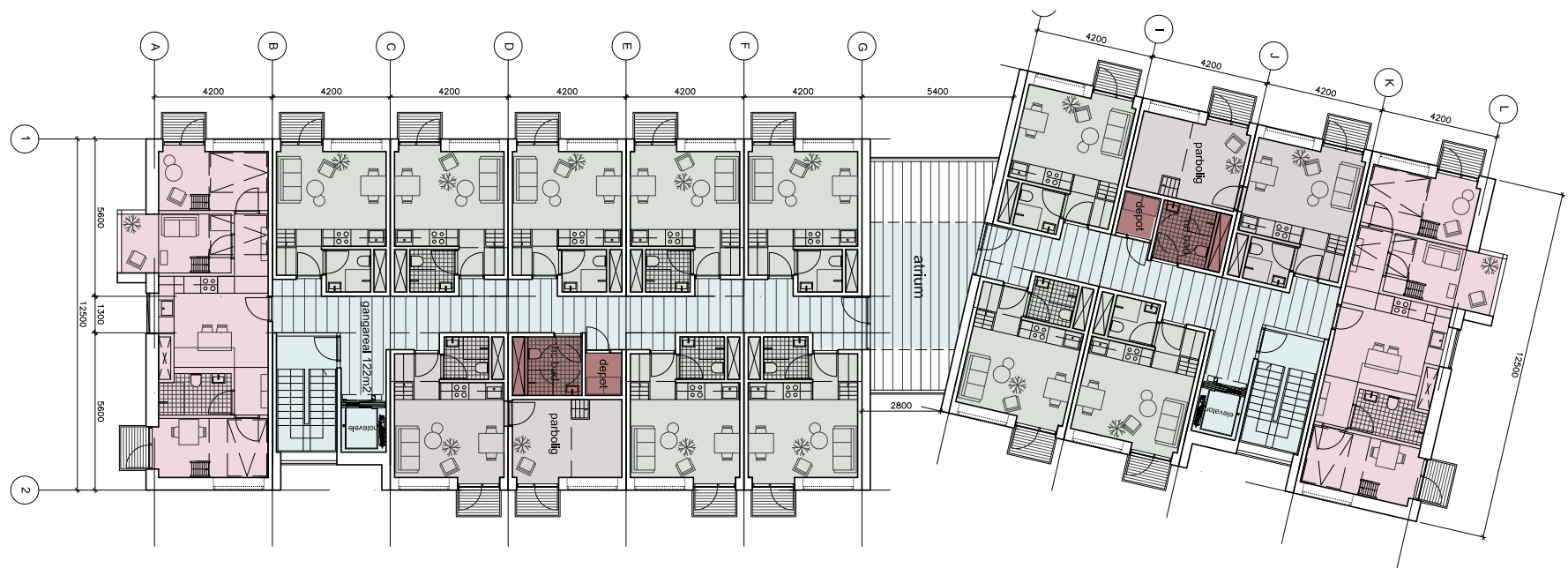
Mini-karré med overdækket atrium (model 1)

- "Bolig med vennerne"
(å 52 m² netto/65 m² brutto)
- BasisBoliger
(å 21 m² netto/27 m² brutto)
- Fællesareal
(brutto: 5 m²)
- Adgangsareal
(brutto: 49 m²)



Etagehus med central korridor (model 2)

- "Bolig med vennerne"
(å 47 m² netto/59 m² brutto + 13,5 m² hems)
- BasisBoliger
(å 18 m² netto/23 m² brutto + 4,5 m² hems)
- Parbolig
(å 29 m² netto/37 m² brutto + 9 m² hems)



Planeksempel 1. sal

Driftskoncept med gangnaboskab


Vi vil skabe grobund for et fællesskab imellem de unge. Derfor vil vi uddelegere ansvar ved at forpligte de unge på at løse en række lettere driftsopgaver såsom rengøring af trapper mv.

Det fælles ansvar for de praktiske opgaver er en konkret anledning for kontakt mellem de forskellige beboere i BasisBoligerne. Det kan være med til at skabe grundlag for et fællesskab, der ellers kan være svært at etablere.

KAB har stor erfaring med at overdrage driftsopgaver til beboerne i AlmenBolig+ afdelingerne. Disse afdelinger er kendetegnet ved en bestemt beboersammensætning og en lang forventet botid, som betyder, at beboerne har et langsigtet engagement i deres boligområde. Ungdomsboligbebyggelser er i modsætning til AlmenBolig+ kendetegnet ved en meget kort botid. Det kan have betydning for ansvarsfølelsen overfor boligen og villigheden til at investere tid og energi i boligen. Vi vurderer derfor, at det kun er lettere driftsopgaver såsom renholdelse af fællesarealer, snerydning mv., som bør overdrages til de unge.

Samlet set forventer vi en mindre bemanning af driftspersonale i afdelinger med dette driftskoncept – hvilket er med til at holde huslejen nede.





"KAB har stor erfaring med at overdrage driftsopgaver til beboerne i AlmenBolig+ afdelingerne.

Disse afdelinger er kendetegnet ved en bestemt beboersammensætning og en lang forventet botid som betyder, at beboerne har et langsigtet engagement i deres boligområde".

Mikkel Kjøge, KAB

Kom vi i mål?

Det kan bygges ✓

Vi har fået de tre modeller for BasisBoligen analyseret af to forskellige producenter af præfabrikerede elementer. De konkluderer begge, at det er muligt at bygge de tre modeller efter denne metode.

I to af modellerne er der ekstra loftshøjde. Dette kan muligvis udgøre en udfordring ift. transport af boligerne fra fabrikken til byggepladsen. Hvis boligerne er for høje, skal de transporteres enten med en lastbil, der kan sænkes, eller med specialtransport. Begge dele er dyrt. Den ene producent vurderer, at boligerne samlet set ikke bliver for høje. Den anden foreslår en tilpasning af loftshøjden på ca. 10 cm. Dette vil stadig efterlade en funktionel hems i boligen.

På nuværende tidspunkt, har producenterne kun kunnet give et overslag på omkostningerne ved at producere boligerne, da det kræver en mere grundig analyse at fastlægge en endelig pris. Den ekstra loftshøjde og de præindrettede sove- og opbevaringsmuligheder betyder, at omkostningerne pr. m² ved at indrette, male mv. er lidt højere end i eksempelvis AlmenBolig+boligerne. Den overordnede konklusion er dog, at prisniveauet ligger relativt tæt på de lave produktionsomkostninger, vi kender.

Det kan driftes ✓

Vi har i KAB været igennem driftsovervejelserne i forbindelse med udviklingen af driftskonceptet bag "gangnaboskabet". På baggrund af vores erfaringer fra driften fra kollegier, ungdomsboliger og AlmenBolig+afdelingerne vurderer vi, at det er muligt at drive denne type ungdomsboligbyggeri med færre ansatte end vanligt for ungdomsboliger.

Vi mener derudover, at de unges engagement i at løse driftsopgaverne har et potentiale for at skabe fundament for et socialt fællesskab mellem beboerne. Hvis de unge kan finde praktiske gøremål sammen, kan de opnå en holdbar kontakt med blivende værdi. Dette er ikke mindst til glæde for de dårligst stillede unge.

Huslejen kan holdes på – og under 3.200 kr. om måneden

Den endelige husleje er sammensat af flere elementer: grundpris, byggeomkostninger, driftsomkostninger, omfanget af fællesarealer i den konkrete bebyggelse mv. Dermed er det først muligt at give den præcise husleje, når de første BasisBoliger er opført.

Vi har vurderet, hvad de enkelte modeller kan udlejes til pr. måned. Vi har forudsat en grundpris på 4.000 kr. pr. m². og anvendt den gældende maksimale rammebeløb på 27.500 kr. pr. m².

Vi skal nu i gang med at opføre BasisBoliger! I den kommende tid vil vi få efterprøvet vores vurderinger og blive klogere på detaljerne ift. indretningen af boligerne, konkret materialevalg, driftskoncept mv.

Vi tror på, at udviklingen af BasisBoligen har ændret måden vi designer og sammensætter ungdomsboliger på fremover uanset målgruppen. Unge på tværs af sociale vilkår har brug for en billig og god bolig. For nogle unge vil det betyde, at de kan arbejde mindre og undgå studieæld.

Husleje (ca.) for de tre modeller:

	Enkeltmandsbolig	Par-bolig	"Bolig med vennerne"
Model 1	3.200 kr.	4.300 kr. (2.150 kr. pr. person)	6.700 kr. (2.233 kr. pr. person)
Model 2	2.900 kr.	4.000 kr. (2.000 kr. pr. person)	6.000 kr. (2.000 kr. pr. person)
Model 3	3.900 kr.	5.000 kr. (2.500 kr. pr. person)	6.700 kr. (2.233 kr. pr. person)

"Det er lykkedes at udvikle en fuldt funktionel Basis-Bolig kendetegnet af gennemtænkte løsninger og høj arkitektonisk værdi, der kan udlejes til maksimalt 3.200 kr. om måneden.

Endnu billigere bliver det, når flere deler bolig enten som par eller i "Bolig med vennerne".

Rolf Andersson, KAB

Dilemmaer

Det er en kæmpe udfordring af skabe små billige boliger. En bolig har uanset størrelse samme udgift til de grundlæggende installationer, andel af adgangsveje mv. – og det vejer tungt på huslejen. På den baggrund kan man overveje, om det er muligt at tage en række særlige hensyn til beboerne i ungdomsboligerne. Det er naturligvis en balance, da omkostningerne dermed flyttes til andre borgere.

Den lille bolig og lys fra to sider?

Vi har med BasisBolig-projektet vist, at det er muligt at tilføre den lille bolig mange kvaliteter herunder altan, store vinduespartier og ekstra lofthøjde som skaber lys og luft.

Fritagelse for grundskyld?

Alle udgifter vejer tungt på huslejen i den lille bolig. Derfor kan man i kommunerne overveje, om ungdomsboligerne skal fritages helt eller delvist for at betale grundskyld.

Rabat på bidraget til varmforsyning?

Størrelsen af bidraget til varmforsyningen er forskelligt alt efter opførelsesstedet, og om ungdomsboligerne skal tilsluttes fjernvarmenettet. Små boliger, der lever op til 2020-standarden, er så energivenlige, at det reelt ikke er nødvendigt at tilslutte fjernvarmforsyningen for opvarmning men alene for varmt brugsvand. I de tilfælde kunne kommuner og forsyningsselskaber overveje, om ungdomsboliger bør fritages for tilslutning eller få reduceret deres bidrag til varmforsyningen for at skabe en balance mellem de unges bidrag og behov.

Mulighed for at indregne hems i rammebeløbet?

Vi har i BasisBolig-projektet vist, at det tilfører den lille bolig store kvaliteter at forøge loftshøjden og bygge en sovehems. Det er dog et fordyrende element i byggeriet. Det kan betyde, at udgiften til hemsen forringer kvaliteten i byggeriet som helhed. Det skyldes, at vi i den almene sektor opererer under et maksimumbeløb. Maksimumbeløbet udregnes efter antal m², der er registreret i BBR. Hemse under 4,6 m² medregnes ikke i BBR. Det betyder, at der reelt ikke er penge at bygge hemsen for, selvom der kunne være plads inden for den maksimale husleje på 3.200 kr. om måneden

Læs mere her

Udarbejdet i forbindelse
med BasisBolig-projektet:

Vandkunsten 2015

”BasisBoligen – udvikling af
ungdomsboliger for KAB”, februar 2015

SBi 2014

**Knud Erik Hansen, Laura Helene Højring
og Vigdis Blach:**

”Ungdomsboliger i lille størrelse”,
udgivet på SBi med serienummer 2014:23

SBi 2015

Knud Erik Hansen:

”Evaluering af BasisBolig-koncept”,
april 2015

Relaterede udgivelser:

MBBL 2014

”Studieboliger i Danmark – rammer, regler
og muligheder”, udgivet af Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter

SBi 2013

Altinget, By og Bolig, 28. august 2013,
forfatter: Hans Thor Andersen, forsknings-
chef, SBi

SPUK 2014

”Review: Indsatser i forhold til unge med
hjemløseproblematikker” – RealDania,
Bikubenfonden, Helsefonden og Københavns
Kommune som opdragsgivere

