

Københavns Kommune  
Teknik og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign, Støttet byggeri  
Jørgen Stein  
Njalsgade 13  
1505 København V

Sendt via e-mail til Ann Porsmose [CP5Z@kk.dk](mailto:CP5Z@kk.dk) og Jørgen Stein [jorste@tmf.kk.dk](mailto:jorste@tmf.kk.dk)

## Notat om stueplan og samspil med det lokale Byrum

### Boligforeningen 3B

81024128001 Ørestad Syd – Asger Jorns Allé – Generationernes Byhus i træ

#### Intro

Den 5. oktober 2020 fremsendte KAB på vegne af Boligforeningen 3B en samlet Skema A-ansøgning for Generationernes Byhus i Træ. Projektet blev udviklet i tæt dialog med By & Havn og Københavns Kommune for at sikre en overholdelse af alle lokalplanskrav, samt øvrige krav til den almen boligafdeling. Den 30. november besluttede det kommunale Teknik og Miljøudvalg at sende sagen tilbage for at få en afklaring på det publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen.

I skema A-projektet, der blev fremsendt 5. oktober 2020, var der stor fokus på at fremlægge et projekt, der beboelsesmæssigt sætter stor fokus på at bidrage med en social engageret beboersammensætning, med fokus på fællesskabet i generationshuset, men også med fokus på et fællesskab, der kan bidrage socialt og kulturelt i forhold til det lokale naboskab i bydelen. Stueetagen fremstår med et beboerlokale i stuen, hvor beboernes fællesaktiviteter forventes at foregå. I erhvervsarealet fremhæves de muligheder for butiksliv, som Boligselskabet 3B ønsker at finde købere til. I konceptet for Generationshuset er det ønsket, at erhvervsarealet anvendes til et aktivt forretningsliv, der understøtter byrummet og det aktive og udadvendte byhus, som vi gerne vil have det.

Det bør understreges, at Boligforeningen 3B har samme ønske som Københavns Kommune om at kunne tiltrække detailhandel og anden publikumsorienteret erhverv i stueetagen. Det er også Boligforeningen 3B's mål, at afdelingens fælleslokaler i stuen kommer til at være et levende sted for beboerne og et bidrag til at skabe liv i byrummet. Det bør også fremhæves, at Boligforeningen 3B allerede er i dialog med lokale beboernet-

5. februar 2021

#### **KAB**

Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00

[kab@kab-bolig.dk](mailto:kab@kab-bolig.dk)  
[www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

CVR. nr. 56 81 59 10

#### **Telefonisk henvendelse**

Man-ons	09.00-15.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	09.00-13.00

#### **Personlig henvendelse**

Man-ons	10.00-14.30
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-12.00

#### **Kontaktoplysninger**

Jesper Birn Lindeberg  
Seniorprojektleder

T 38 38 18 33

[jbl@kab-bolig.dk](mailto:jbl@kab-bolig.dk)

værk, hvor der også her er en fælles interesse for at udvikle løsninger, der binder byens borgere sammen.

I nærværende notat vil vi give en kort baggrundsfortælling omkring intentionerne med Generationernes Byhus i Træ. Vi beskriver den proces, vi har igangsat for at udvikle stueetagen med udadvendte funktioner og de forventninger, vi har til, at byggeriet kan byde aktivt ind i det lokale byområde.

### **Baggrund**

Som det fremgår af dispositionsforslaget, er det vores ønske at bygge et byhus med stor fokus på sociale værdier, hvor der stilles krav om et socialt engagement mellem generationer, men også konkret i forhold til etableringen af bofællesskabsværdiger, som de kommende beboere skal understøtte. Stueetagen bliver det centrale mødested, hvor man kan spise sammen, og hvor beboerne afholder forskellige aktiviteter, der inviterer det lokale bysamfund indenfor.

Stuen er også det sted, hvor beboerne træder ud i de offentlige rum, hvorfor den aktive fælles stueetage bliver en basis for byggeriets fællesskab både udadtil og indadtil.

Med projektet vil vi også bringe den positive effekt af naboskaberne helt ud i byrummet gennem en åben og aktiv stueetage, som bidrager aktivt til bylivet i gadeplan, og som gør det attraktivt og trygt at færdes på gaden.

Som et traditionelt byhus etableres der også et mindre erhvervsområde til små erhvervsdrivende. Som det fremgår af dispositionsforslaget, er der lagt op til, at det afsatte erhvervsområde kan inddeles til helt små butikker, så der skabes mulighed for en mangfoldighed af butiksdrivende. Erhvervsarealerne er ikke udviklet til at kunne indeholde endnu et supermarked eller anden større kædebutik. De fleksible erhvervsarealer kan lejes ud til f.eks. caféer, restauranter, frisørsaloner, specialbutikker etc. Disse funktioner drives af selvstændige forretningsdrivende (uafhængigt af boligerne), og vil være med til at give hele nabolaget en fornemmelse af at være velkommen i både gaderum og bebyggelse.

Vi lægger op til, at By & Havn understøtter disse butiksmuligheder med en pladسدannelse, hvor man efter et køb af en kop kaffe og et lille måltid, kan sætte sig på pladsen og evt. møde sin nabo.

Vi har på denne baggrund søgt at leve op til lokalplanens intentioner. Lokalplanen beskriver Asger Jorns Allé som et særligt markeret byrum på tværs af Ørestad Syd. Byrummet skal anlægges, så det opleves som ét byrumsforløb, fra Ørestads Boulevard mod øst, til Fælledens mod vest. De

brede og varierede rumdybder skal indeholde opholdsområder med re-kreative faciliteter og funktioner, der underbygger et aktivt byliv.

Funktionerne, som vi har beskrevet i stuen, underbygger lokalplanens vision om "publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, udstillingslokaler, restauranter, caféer og lignende" og "aktive beboerfaciliteter, såsom værksteder, fælleskøkken eller fælles sports- og idræts- og/eller kulturelle funktioner".

Det skal bemærkes, at Generationernes Træhus opføres inden for den almene ramme for maksimumbeløb. Dette medfører bl.a., at større erhvervsarealer kan komme til at belaste de almen beboeres husleje, hvis markedsprisen for erhvervsarealer ikke svarer til priserne for opførelse eller, hvis der ikke kan findes købere til disse arealer. Ligeledes kan det belaste beboerne og Boligforeningen 3B, hvis der ikke kan findes en køber til disse arealer. I Generationernes Træhus er der i det fremsendte Skema A-projekt funder en bymæssig, social og økonomisk balance i stueplan, som udfordres, hvis erhvervsarealerne i stueetagen gøres større, og hvis formålene med disse arealer skærpes af kommunen. Der vil således være en risiko for, at det almene boligprojekt ikke kan realiseres inden for den nuværende økonomiske ramme, hvis krav og størrelsen på erhvervsarealerne ønskes udvidet betragteligt.

### **Proces**

Som en meget vigtig del af Generationernes Træhus er der afsat væsentlige ressourcer til hele beboerprocessen, hvor inddragelse og udvikling samt integration i det lokale område er en vigtig del af dette arbejde.

I sin nuværende form rummer stueetagen et fælleslokale til fest og fælles-spisning i stor skala, et cafévaskeri til ungdomsboligerne, et værksted, en byttebørs og et rum til arbejdsfællesskab, studiepladser og hjemmearbejdspladser. Disse faciliteter indgår i selve beboerprocessen, for at skabe liv og forståelse for de mangfoldige muligheder huset giver. Skulle beboerne på et senere tidspunkt ønske at udvide værkstedsfaciliteterne med både træ- og cykelværksted, kan de vælge at skrue op og ned for de forskellige faciliteter. Skulle der blive brug for øvelokaler, et større fælleskøkken eller et behov, vi ikke kender endnu, kan beboerne tilsvarende omdefinere stueetagens funktioner, så de spejler beboernes fælles kultur.

I forlængelse af de lokale borgers bekymring omkring anvendelsen af og funktionerne omkring pladsen, er KAB og Boligforeningen 3B enige i, at butikslivet kan bidrage positivt i det lokale byrum. KAB er derfor gået ind i en aktiv dialog om mulighederne for at sikre, at pladsen bliver et aktivt og centralt byrum, som de lokale borgere søge mod, når de skal lave små indkøb, dyrke motion eller bare nyde det fælles byrum.

I forlængelse af vores procesplan er vi også i dialog med lokale borgere, samt kommunen og det lokale kultur- og idrætsliv, så vi bedst muligt får skabt et fundament for de beboere, der flytter ind i Generationernes Byhus.

I dialogen med de lokale borgere er det blevet tydeligt, at salg af erhvervsarealerne også kan deles op i mindre enheder, så det er muligt, at få mindre spillere til at købe et erhvervslejemål. Ligeledes har vi gjort salget mere fleksibelt, så erhvervsarealet kan udvides i det omfang der kan findes købere til disse arealer.

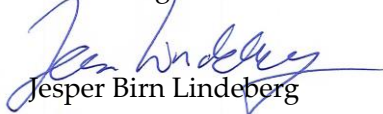
I forhold erhvervslokalerne i stueetagen er KAB allerede i gang med at af søge markedet for investorer, der ønsker at købe sig ind i de attraktive lokaler. I øjeblikket er vi i dialog med flere potentielle partnere – både professionelle (mæglere og udviklere) og private personer, der er dybt engagerede i Ørestads byliv. Dialogen tager udgangspunkt i en fleksibel størrelse af erhvervslejemål, hvorfor der kan være tale om én eller flere købere af de attraktive arealer. I denne proces vil vi være i tæt dialog med Københavns Kommune og de lokale borger, hvor vi som minimum kan garantere et erhvervsareal på størrelse med det disponerede areal ved Skema A og meget gerne større, hvis der kan findes attraktive købere til disse arealer.

Hvis der mod forventning i perioden mellem Skema A og B, ikke kan findes købere til de ekstra erhvervsarealer, kan et skærpet kommunalt krav medføre, at byggesagen må opgives og det må vurderes, at der ikke kan opføres almene boliger på dette byggefelt.

Til orientering vedlægges sider fra dispositionsforslaget, hvor der også er en beskrivelse af stueplan.

Skulle der være behov for at stille supplerende spørgsmål, eller ønske om mere uddybende beskrivelser, kan projektleder Jesper Birn Lindeberg kontaktes på tlf. 38 38 18 33.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Jesper Birn Lindeberg'.

Jesper Birn Lindeberg

Bilag 1 Stueetagen uddrag af dispositionsforslag, dat. 27. januar 2021

# GENERATIONERNE TRÆHUS

UDDRAG AF DISPOSITIONSFORSLAG 11. SEPTEMBER 2020



boligforeningen 3B

**& OS**  
Byggepartnerskabet

**"Det levede liv på  
fællesaltanerne  
indgår som en del  
af bylivet"**

Ankomst v. Asger Jorns Alle set fra vest

Generationernes Træhus rummer mange boformer og beboergrupper - Dette er synligt idet bebyggelsen fremstår som mindre bygningskropper i varierende højde. Bygningskropperne bindes sammen på tværs af en række fællesaltaner med fælles ophold ved trappeopgangene.



Facadeudsnit i større skala



Værksteder



Byttebørs



Plads til fællesspisning



Fælleshus med koncertmuligheder



Vaskeri og beboercafe

## LAD OS DELE! Fællesskaber i stueetagen

**Boligen er rammen om vores liv. I kraft af vores håb, drømme, gøren og laden i verden bliver boligerne et spejl af vores livssituation – de bliver til vores hjem. Siden 2. Verdenskrig er mængden af forskellige livssituationer og det samfundsøkonomiske råderum mangedoblet: Folk har ganske enkelt fået større mulighed for at folde deres liv ud, som det bedst passer dem. Og vi er globalt blevet mere end dobbelt så mange mennesker, der folder vores liv ud sammen. En 22-årig, en 52-årig og en 72-årig single vil muligvis opdyrke hver deres hjemlighed, men hvad har deres boligkvadratmeter tilfælles? Hvad kan de dele? Hvilken kultur kan de opdyrke i fællesskab?**

Med Generationernes Træhus er ambitionen at se hvor langt vi kan komme med udnyttelse og deling af de byggede kvadratmeter. Vi vil danne en økonomisk overkommelig almen ramme, hvor beboere i meget forskellige livssituationer med forskellige livs-rytmer kan bo under samme tag og deles om

så meget som muligt. Det giver den enkelte friere rammer til at udfolde sin livssituation, det giver alle mulighed for at deltage i et socialt netværk, og det sikrer, at de kvadratmeterres-sourcer, vi belaster miljøet med, udnyttes optimalt. Det samme rum kan have meget forskellige brugere klokken 11 mandag formiddag, klokken 16 og klokken 21 mandag aften. I Generationerne Træhus kan man dele funktioner og kvadratmeter på en måde, så kvadratmeterne i løbet af dagen rummer mange forskellige stemninger og brugsformer – i så mange af døgnets timer som muligt. Det bliver derfor heller aldrig kedeligt at gå forbi disse kvadratmeter – Hvad laver de nu!? Hører dem på 22 også Charlie Parker!? Starten på et fællesskab er et møde, starten på et møde er at komme forbi.

**En rå ramme der udvikler sig i takt med beboerne**  
3B's byggeudvalg har i samarbejde med projektgruppen arbejdet med at udvikle en rå ramme for

fællesskab i stueetagen. Baseret på Byggeudvalgets erfaringer, er fællesfunktionerne samlet på den samme etage, så alle har lejlighed til at komme forbi, og samtidig mulighed for at trække sig lidt tilbage på boligetagerne. Fællesskabet og fælleslokalerne er en åben invitation man kan vælge til, når man kan overskue det.

Stueetagen er tænkt som en rå åben ramme som beboerne løbende kan omdefinere som de finder bedst.

I sin nuværende form rummer stueetagen et fælleslokale til fest og fællesspisning i stor skala, et cafevaskeri til ungdomsboligerne, et værksted, en byttebørs og et rum til arbejdsfællesskab, studiepladser og hjemmearbejdspladser. Skulle beboerne på et senere tidspunkt ønske at udvide værkstedsfaciliteterne med både træ- og cykelværksted, kan de vælge at skrue ned for nogle af studiepladserne. Skulle der blive brug for øvelokaler, et større fælleskøkken eller et behov vi ikke kender endnu, kan beboerne tilsvarende omdefinere stueetagens

funktioner så de spejler beboernes fælles kultur.

KAB og projektgruppen vil i inden husets ibrugtagning facilitere en proces, hvor kommende beboere og 3B sammen kan gå mere i detaljer med de præcise ønsker og muligheder til stueetagens fællesskaber og rammen om disse. Tilsvarende bearbejdes de disponible arealer i samarbejde med både 3B og en kommende ejer/lejer.

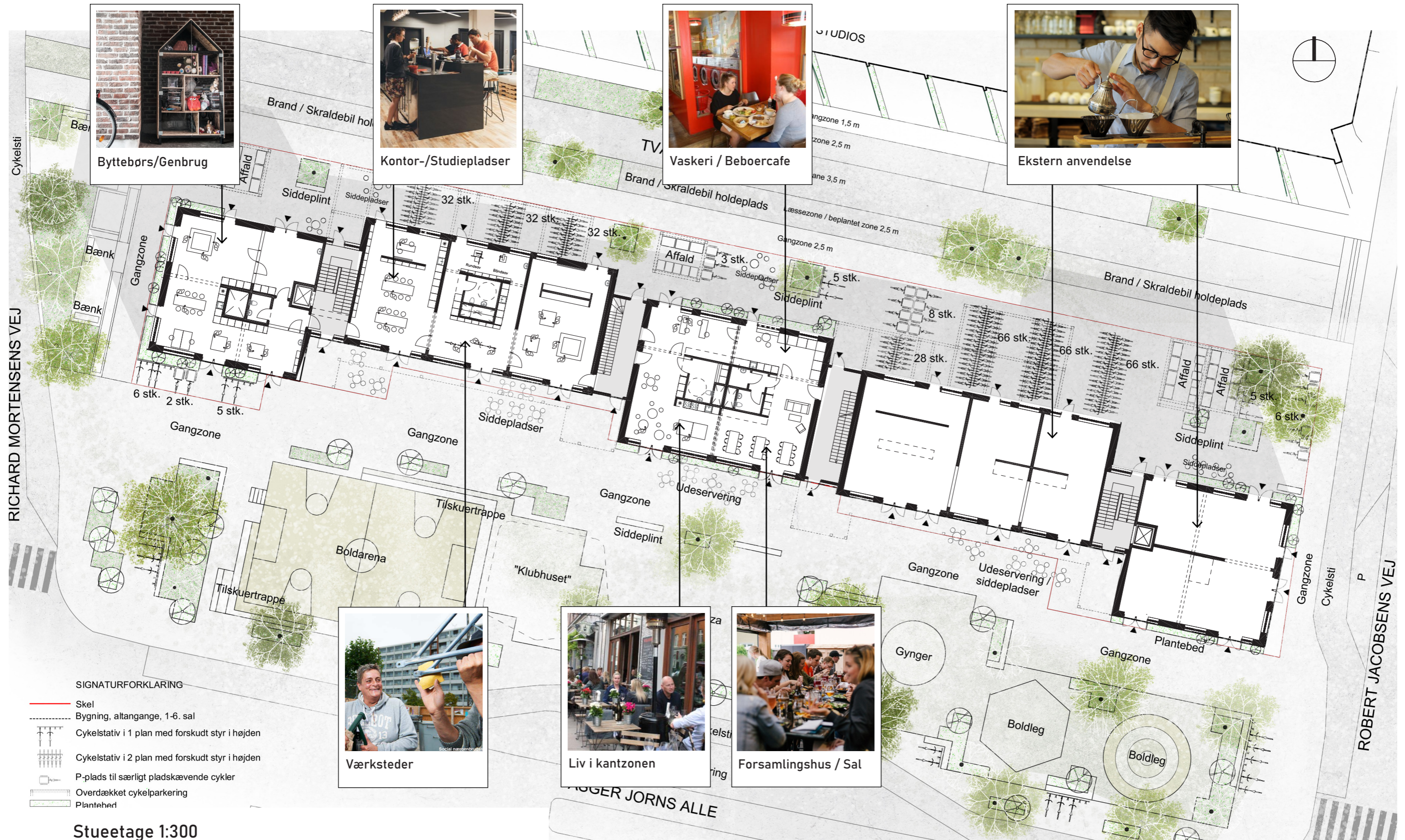
### Mødested på tværs af generationer og matrikel

Fælles for alle funktioner i stueetagen, er at de samler alle husets beboere på tværs af livssituationer og boligtyper. Ved at placere dem i øjenhøjde med Asger Jorns Alle, vil disse fællesskaber have rig mulighed for at invitere lokalområdet inden for. Hvad kan man dele med plejecenteret på hjørnet? Må børnehaven komme på besøg? Må hele lokalmiljøet komme indenfor til Ørestad Syds indslag på Jazzfestivalen?

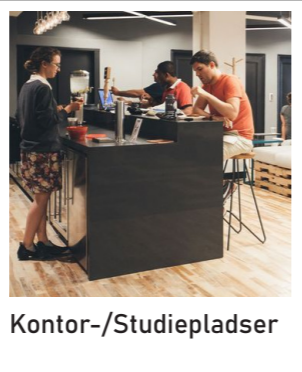


# STUEPLAN - FÆLLESFACILITETER

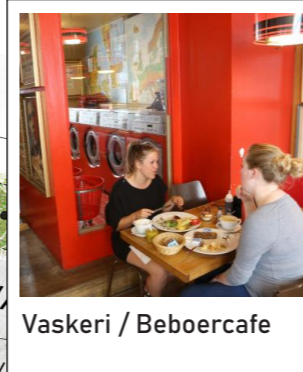
## Principplan



Byttebørs/Genbrug



Kontor-/Studiepladser



Vaskeri / Beboercafe



Ekstern anvendelse



Værksteder



Liv i kantzonen



Forsamlingshus / Sal

- SIGNATURFORKLARING
- Skel
  - Bygning, altangange, 1-6. sal
  - Cykelstativ i 1 plan med forskudt styr i højden
  - Cykelstativ i 2 plan med forskudt styr i højden
  - P-plads til særligt pladskævende cykler
  - Overdækket cykelparkering
  - Plantebed

Stueetage 1:300  
 Aktiv stueetage mod Asger Jorns Allé - Liv i øjenhøjde

# GENERATIONERNES TRÆHUS

STUEPLANVARIATIONER 20.01.2021

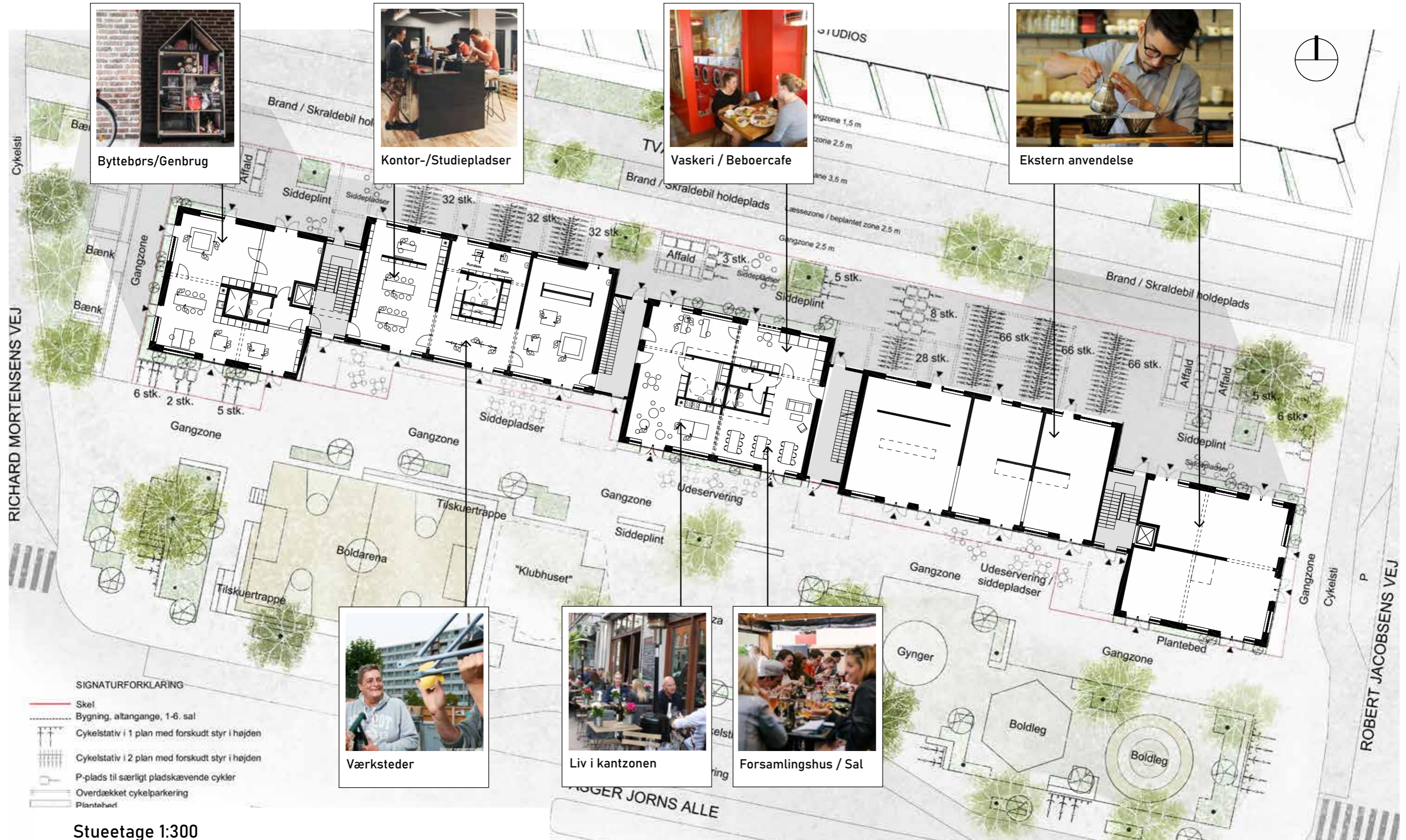


boligforeningen 3B

**& OS**  
Byggepartnerskabet

# STUEPLAN - FÆLLESFACILITETER

Principplan/Gældende Dispositionsforslag



Byttebørs/Genbrug



Kontor-/Studiepladser



Vaskeri / Beboercafe



Ekstern anvendelse



Værksteder



Liv i kantzonen



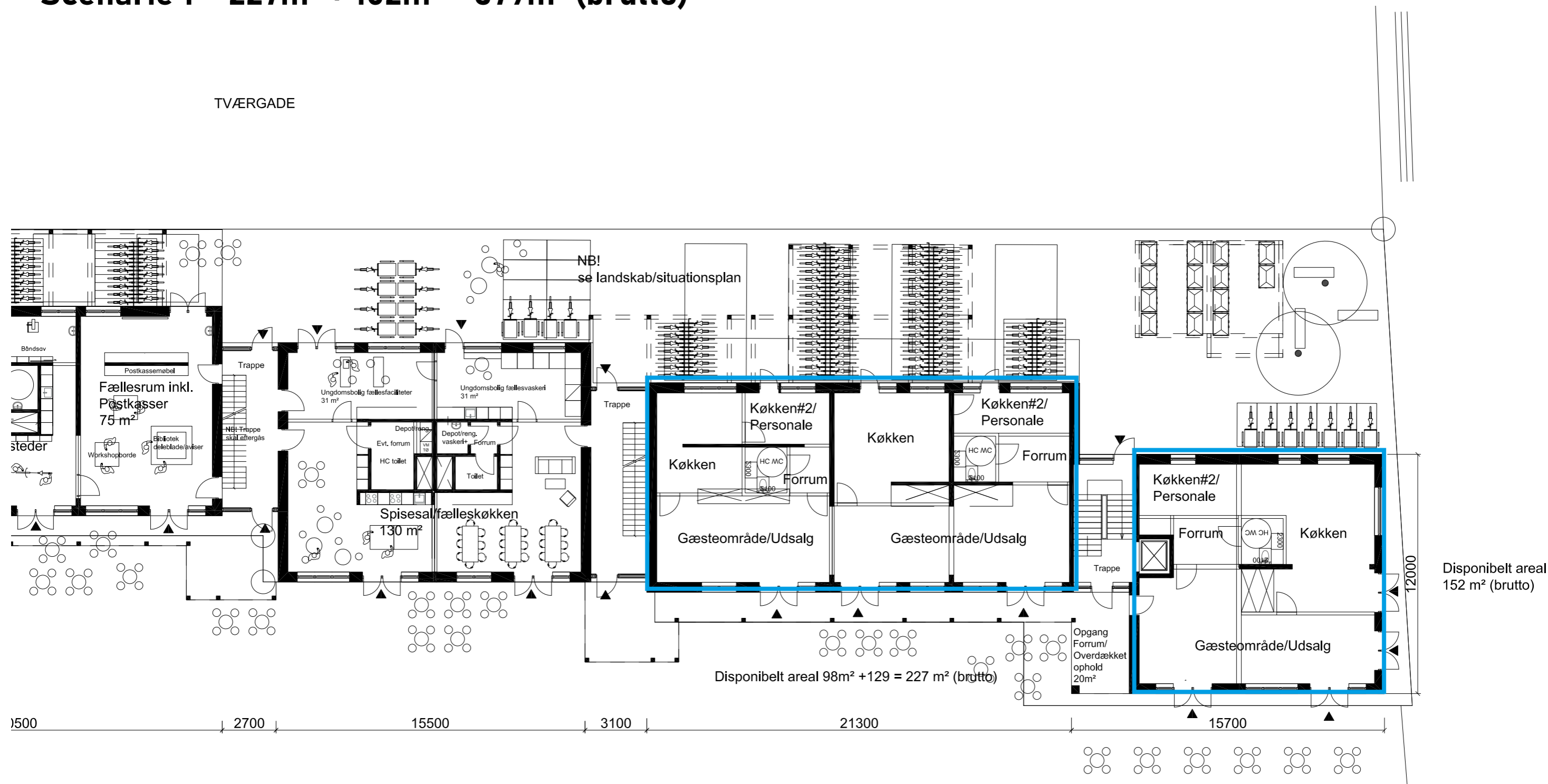
Forsamlingshus / Sal

- SIGNATURFORKLARING
- Skel
  - Bygning, altangange, 1-6. sal
  - Cykelstativ i 1 plan med forskudt styr i højden
  - Cykelstativ i 2 plan med forskudt styr i højden
  - P-plads til særligt pladskævendende cykler
  - Overdækket cykelparkering
  - Plantebed

Stueetage 1:300

Aktiv stueetage mod Asger Jorns Allé - Liv i øjenhøjde

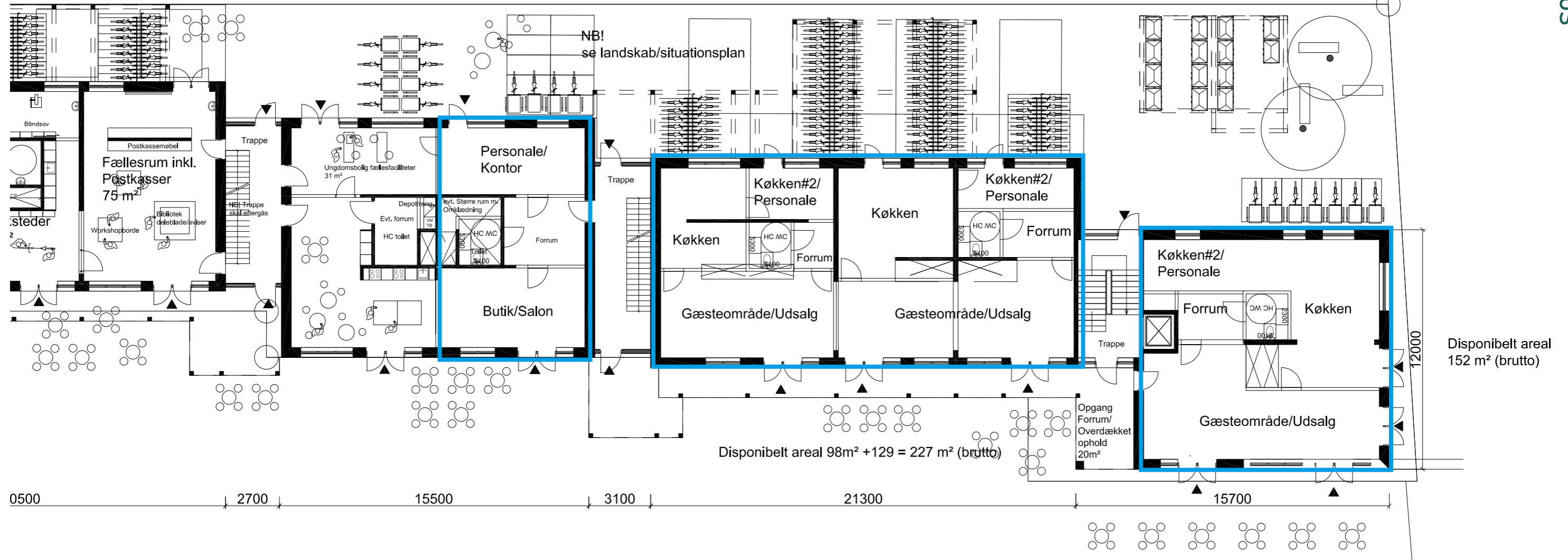
# Scenarie 1 - 227m<sup>2</sup> + 152m<sup>2</sup> = 379m<sup>2</sup> (brutto)



Planskitse 1:200

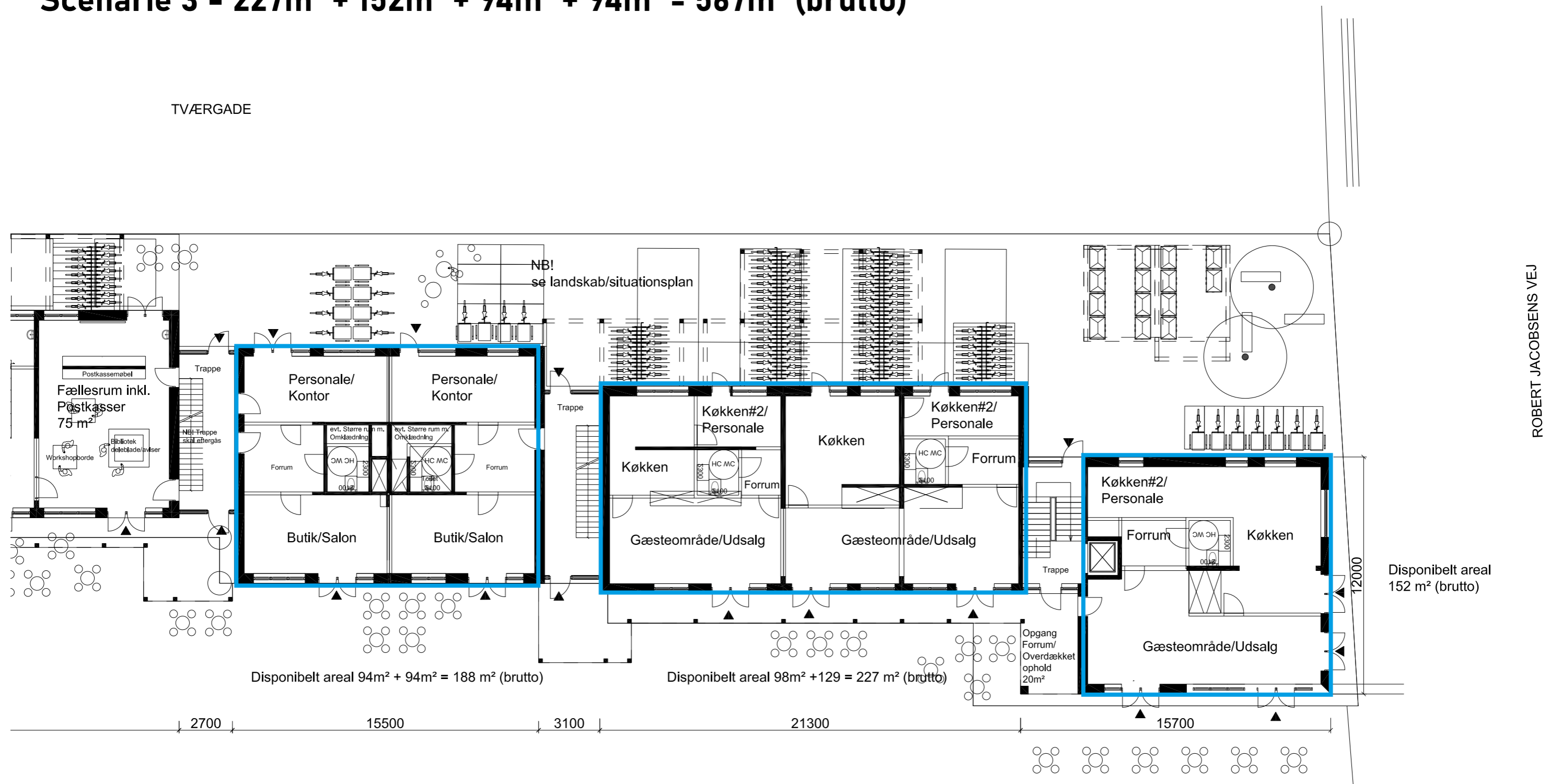
# Scenarie 2 - $227\text{m}^2 + 152\text{m}^2 + 94\text{m}^2 = 473\text{m}^2$ (brutto)

TVÆRGADE



Planskitse 1:200

# Scenarie 3 - $227\text{m}^2 + 152\text{m}^2 + 94\text{m}^2 + 94\text{m}^2 = 567\text{m}^2$ (brutto)



Planskitse 1:200