

Marts 2019

Vandkunsten andel

Balancen Bæredygtige livsstilsboliger i Ry Værdiprogram

PensionDanmark





Indhold

1. Introduktion
2. Målgrupper
3. Værdigrundlag
4. Indsatser
5. Bolig- og fællesskabskoncept
6. Proces

1. Introduktion

Introduktion

Balancen er PensionDanmarks nye livsstilsboliger i Ry for voksne mennesker 50+, der ønsker at bo og leve bæredygtigt.

Balancen er boliger med fællesskab. Man bor på lidt færre private kvadratmetre, men har til gengæld meget mere plads i form af fælles faciliteter, gode uderum og masser af muligheder for at dyrke grøntsager, bær og frugt eller bare nyde naturen.

Det er sund fornuft at dele og bruge ressourcer med omtanke. I Balancen er det også vejen til en hverdag med et godt naboskab og mere fællesskab.

Balancen er et bæredygtigt byggeri og en invitation til at indgå i et fællesskab, hvor omtanke og respekt for naturen er et fælles afsæt for at skabe et levende hverdagsfællesskab.

Værdiprogrammet forener mennesker og det byggede miljø

Dette værdiprogram er udviklet af PensionDanmark og Realdania i en åben dialogproces med borgerne i Ry.

Værdiprogrammet henvender sig både til beboere og de ansvarlige for byggeriet. Det er ambitionen, at værdiprogrammet skal guide såvel udviklingen af et stærkt og levende beboerfællesskab som den arkitektoniske udformning af boligfællesskabets fysiske rammer.

Værdiprogrammet beskriver målgruppen og værdigrundlaget for livsstilsboligerne samt herunder, hvilke indsatser der skal til for at realisere værdierne i praksis.

Herudover viser værdiprogrammet, hvordan bebyggelsen tegnes med øje for fællesskab. Værdiprogrammet beskriver endvidere processen for, hvordan de kommende beboere vil blive inddraget forud for indflytning i at udvikle rammerne for deres kommende boligfællesskab.

Generelt om værdiprogrammer

Målgruppe

Værdiprogrammet beskriver, hvem boligfællesskabet er til for og hvorfor det forholder sig sådan.

Som udviklingsredskab skal værdiprogrammet at samle bygherre, samarbejdspartnere og beboere - og skabe værdi for alle, selvom fortolkningerne varierer fra øjnene der ser.

Boligfællesskaber er en anderledes boligform, hvor man bor med en højere grad af fællesskab i hverdagen. Det er naturligvis op til beboerne at definere, hvordan de ønsker at være sammen og omkring hvilke aktiviteter. For at skabe et velfungerende fællesskab skal man dog som kommende beboer kunne se sig selv som del af et værdifællesskab.

Værdigrundlag

Værdiprogrammet introducerer en eller flere grundlæggende værdier for udfoldelsen af boligfællesskabet.

Gennem værdigrundlaget

- Udstikkes de overordnede principper for fællesskabet før, under og efter den fysiske realisering.

- Beskrives de centrale designparametre for det byggede miljø.

Indsatser

Værdiprogrammet indeholder en række anbefalinger til, hvordan værdierne realiseres i praksis samt herunder, hvilke mål man vil nå.

Som dokument fungerer værdiprogrammet som afsæt for alle udviklings-, involverings- og kommunikationsaktiviteter, ligesom det er afsæt for dialogen med kommune og øvrige aktører.

Bolig- og fællesskabskoncept

Værdiprogrammet samler idéer til udformning og formidling af boligfællesskabet.

Som udviklings- og dialogredskab forholder værdiprogrammet sig til flere forskellige mulige scenarier for, hvordan det endelige boligfællesskab kommer til at fungere og hvordan det kommer til at se ud. Som sådan skal værdiprogrammets koncept kunne anvendes som oplæg til videre samarbejde mellem arkitekt og beboere, hvorefter det endelige koncept overleveres til bygherrens rådgivere - arkitekt, landskabsarkitekt og ingeniør.

Proces

Udviklingen af boligfællesskabet foregår i to spor, som begge tager afsæt i værdiprogrammet.

I det ene spor udvikles det kommende beboerfællesskab. Fællesskaber er kendetegnet ved at have cykliske rytmer, hvilket betyder, at traditioner, årstider, hverdag og andre tilbagevendende begivenheder, er essentielle for udviklingen af stærkere og og levende fællesskaber.

I det andet spor udvikles de fysiske rammer for boligfællesskabet.

Udviklingen af begge spor foregår i tæt dialog med beboerne, idet involveringen naturligt nok vil være mest udtalt i udviklingen af selve fællesskabet.

Byggeriets faser



PensionDanmark planlægger at bygge i alt 90 boliger i Kildebjerg Ry. Byggeriet forventes at blive iværksat en, to eller tre faser og det er endnu ikke fastlagt om de kommende to faser vil være 50+ boliger, familieboliger eller et multigenerations fællesskab. Værdigrundlaget for Balancen gælder første fase af byggeriet, de 33 livsstilsboliger 50+, men kan udvides til også at gælde de kommende faser af byggeriet.

2. Målgrupper

Målgruppe

Balancen henvender sig til par og singler over 50 år uden hjemmeboende børn.

Målet er at etablere en beboerkreds, der er kendetegnet ved.

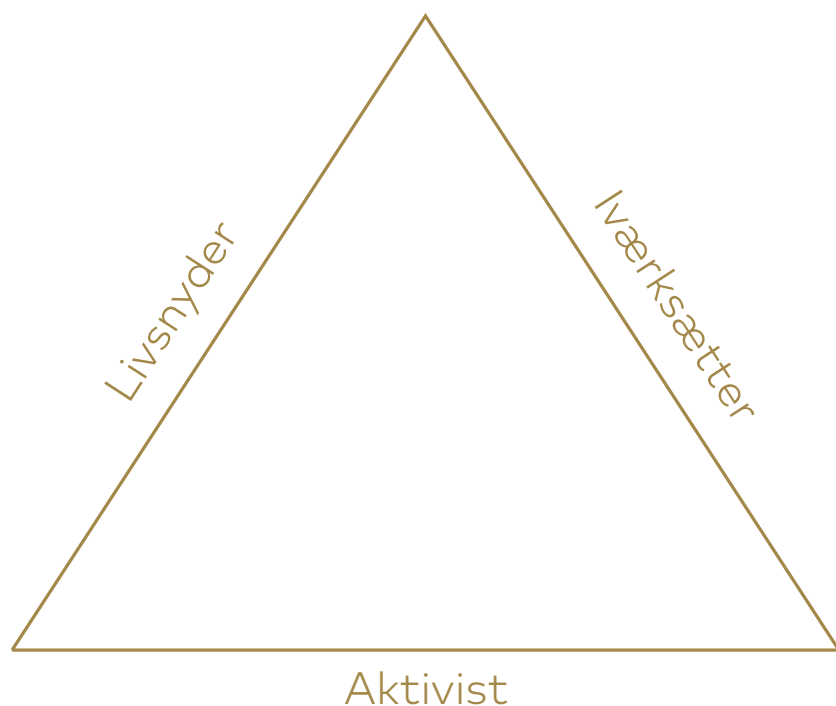
- Fordeling af beboere 50-65, beboere 65-75 og beboere 75+
- En blanding af singler og par
- En ligelig kønsfordeling

Målgruppe

Man flytter ind i Balancen

- Fordi man glædes ved naturen og ønsker at leve bæredygtigt med respekt for naturen og vores fælles ressourcer.
- Fordi man ønsker et aktivt hverdagsfællesskab med andre og man er indstillet på at bidrage til det.
- Fordi man ønsker at være en del af et åbent og socialt inkluderende naboskab, hvor der er plads til at være forskellige.

Målgruppe



Det er altid et stort skift at flytte fra én bolig til en anden. Balancen henvender sig til mennesker 50+, der står i ny livssituation med nogle helt nye muligheder. Børnene er flyttet hjemmefra. Man ser frem mod tiden efter arbejdet eller er allerede stoppet. Man kan bruge sin tid anderledes, dyrke sine interesser, sætte noget nyt i gang, opdyrke nye relationer.

Livsnyder

Man har tid til at nyde livet. Boligen skal ikke være for stor eller for besværlig. Balancen er enkle boliger, der rummer det mest essentielle og er tænkt som basen for et aktivt liv.

Iværksætter

Man har tid til at dyrke sine interesser og forfølge nye drømme. Balancen er en bebyggelse med naboskab, hvor der er alle muligheder for at finde sammen med andre, som deler ens passion.

Aktivist

Man har lyst til at være med til at skabe noget nyt. Balancen er en ny blanding af privat og fælles, hvor man eksperimenterer med at dele sig til et rigere liv med et lavere ressourceforbrug.

3. Værdigrundlag

Værdigrundlag Bæredygtighed

målbar → mærkbar → fælles om

Værdigrundlaget bygges op omkring bæredygtighed som grundlæggende værdi. Ambitionen er at tage PensionDanmarks fokus på at bygge bæredygtigt et skridt videre. Målet vil være en DGNB Guld. Men livsstilsboligerne i Ry skal også have en særlig bæredygtig profil og identitet. De bæredygtige valg skal ikke bare være målbare, men også mærkbare som umiddelbare sanselige kvaliteter i boligerne.

Og så skal det at leve og bo bæredygtigt være et værdifællesskab for de kommende beboere, som kan udgøre afsættet for et stærkt hverdagsfællesskab. Som følge af denne ambition om at gøre bæredygtighed til en sanselig og social kvalitet, vil det også være et mål at få tildelt en DGNB Diamant, der gives til bæredygtige byggerier med særlig arkitektonisk kvalitet.

Livsstilsboligerne hedder **Balancen**, fordi det at bygge og leve godt i balance med naturen er afsæt for udarbejdelsen af de fysiske rammer og for det fællesskab, som det er op til beboere at bringe til live.

Balancen er -

Klima

CO₂ neutrale boliger til dig, der vil skrue ned for klimaaftrykket og op for livskvaliteten.

CO₂

Balancen

Natur

Boliger med natur mellem husene til dig, der elsker naturen og vil styrke dens mangfoldighed.

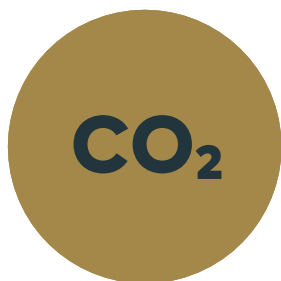
Sundhed

Boliger med enkle løsninger, godt dagslys og sunde og giftfri naturmaterialer til dig, der vægter sundhed for krop og sjæl.

Ressourcer

Et fællesskab, hvor vi deler ting og kvadratmetre klogt og genanvender ressourcer med omtanke.

4. Indsatser



Klima

CO₂ neutrale boliger til dig, der vil skrue ned for klimaaftrykket og op for livskvaliteten.

Målbar

CO₂ neutral

Målet er at Balancen ved indflytning skal være et CO₂ neutralt byggeri, hvor den mængde CO₂ og andre klimaskadelige gasarter, der er udløst i produktion af materialer, transport og opførelse svarer til den mængde CO₂, som det anvendte træ og øvrige naturmaterialer har optaget i deres vækst.

Balancen vil samtidig blive tegnet og bygget med henblik på at skabe det lavest mulige klimaaftryk over hele byggeriets levetid i forhold til energiforbrug, drift og vedligeholdelse.

Mærkbar

Træbyggeri

Balancen bliver bygget i træ. Træbyggeri gør en målbar forskel, fordi træ optager CO₂ fra atmosfæren, mens produktionen af andre byggematerialer som beton er en massiv kilde til CO₂ udledning. Træbyggeri gør en mærkbar forskel, fordi træhuse er levende og sanselige huse, hvor man kan føle, dufte og fornemme, at man bor naturligt.

Genanvendte materialer

I Balancen anvendes i genanvendte materialer i fælleshuse, facader og hvor det ellers er muligt. Ved at genanvende materialer spares store mængder energi og CO₂, fordi man ikke skal fremstille nye råmaterialer. Samtidig er de genanvendte materialer med til at give bebyggelsen skønhed, identitet og historie. Man kan mærke at materialerne kommer et sted fra og har en historie at fortælle.

Rene materialer

I Balancen anvendes materialer, der er så lidt industrielt behandlede som muligt, hvilket betyder at der er anvendt mindst mulig energi og ressourcer til at frembringe dem. De rene materialer giver samtidig byggeriet en robust skønhed, hvor materialer får lov at ligne det de er og patinere over tid, fordi de så vidt muligt er ubehandlede.

Fælles om

Beboerne definerer selv, hvordan de kan skrue ned for CO₂ aftrykket på en måde, der styrker fællesskabet. Det kan være, at man etablerer en grøn madklub, at man deler biler eller dropper tørretumblerne og tørrer tøj i det fri. Måske etablerer man en beboerskov, der annullerer fællesskabets samlede CO₂ udledning og som man besøger på den årlige sommerfest. Det kan også være at man laver man en fælles CO₂ kvote eller en nattogsrejseklub. Der er tusind muligheder.



Natur

Boliger med natur mellem husene til dig, der elsker naturen og vil styrke dens mangfoldighed.

Målbar

Hundredvis af nye naboer

Balancen bliver designet med naturens mangfoldighed og kvaliteter for øje. Vi lever midt i den sjette masseuddøen, hvor arter forsvinder ligeså hurtigt som dengang dinosaurerne uddøde. Det problem løser vi ikke i Balancen, men vi kan gøre en lille forskel. Målet er, at man i Balancen ikke bare flytter ind med 40-50 naboer af arten Homo Sapiens, men flere hundrede naboer af andre arter – planter, insekter, fugle, dyr. Vi måler biodiversiteten før byggestart og herefter om den udvikler sig positivt som planlagt.

Mærkbar

Natur mellem husene

I Balancen inviteres naturen indenfor mellem husene, hvor der skabes plads til en mangfoldighed af plante, insekt- og dyrearter som en integreret del af naboskabet. Det er ikke bare godt for naturens mangfoldighed, men også for hverdagsglæden og fællesskabet.

Oaser for livet

Rummene mellem husene bliver brugt til at skabe små oaser med forskellige stemninger, beplantninger og muligheder for at livet kan udfolde sig. Lige fra gårdhaver med en særlig stenbelægning over farverige blomstrende haver til indslag af mere vild natur, der passer sig selv.

Det store spisekammer

I Balancen bygges tæt, så der er plads til at dyrke jorden og lade græsset gro rundt om husene. Her er plads til bærhaver, køkkenhaver, drivhuse, frugtlunde. Til at holde bier og høns. Græsset får lov at vokse og slåes med le. Det der ikke bliver spist kommer fugle og pindsvin til gode.

Fælles om

Beboerne definerer selv, hvordan de vil skabe et fællesskab om at dyrke naturen og give den plads til at udfolde sig. Man kan dyrke jorden sammen, lave frugt-laug, høstfester, gå sammen om at holde bier, høns, lave haver for børnebørnene, bygge og vedligeholde insekthoteller. Man kan gå sammen i mindre grupper og adoptere og pleje hver sin oase mellem husene. Der er utallige muligheder.



Sundhed

Boliger med enkle løsninger, godt indemiljø samt sunde og giftfri naturmaterialer til dig, der vægter sundhed for krop og sjæl.

Målbar

Konstant overblik

Vi danskere bruger ca. 90% af tiden indendørs. Et godt indeklima betyder rigtig meget for vores sundhed og livskvalitet. Som beboer i Balancen kan man altid følge med i sit indeklima via en app, der viser niveauet af CO2, fugt, fint støv, temperatur og en række kemiske stoffer. Det betyder, at man kan følge med i indeklimaet og justere det individuelt alt efter hvad der skaber den største velvære.

Mærkbar

Naturlig ventilation

Åben vinduet. Mere avanceret behøver det ikke være. Boligerne i Balancen har naturlig ventilation, der giver en ren og ufiltreret luft og en mere intuitiv måde at ventilere boligen.

Sunde materialer

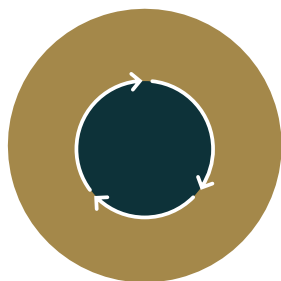
Afgasning fra møbler og overfladebehandlinger i hjemmet er en kilde til kemiske stoffer i luften. Det undgår vi i Balancen ved at vælge naturlige og sunde materialer og behandlinger. Som beboer kan man også få råd til eksempelvis indkøb af møbler uden afgasning.

Et godt dagslys

En ting er mængden af lys. Noget andet er kvaliteten af lys. I Balancen er boligerne tegnet, så der er lys fra flere sider og fra oven. Dagens skiftende lys er en oplevelse, som giver mentalt og fysisk velvære hver dag.

Fælles om

Det er naturligvis op til beboerne i Balancen, hvordan de vil være fælles om sundhed. Måske man vil lave fælles morgen-yoga, gå-, løbe-, cykelture for dem, der er interesserede. Det kan være, man vil indrette et motionsrum. Eller noget helt andet. I forhold til indeklimaet tilbydes beboerne en mini-uddannelse, sådan at man kan indrette sig med mest mulig sundhed og velvære. En eller flere af beboerne kan blive indeklima-ambasadorer, der også hjælper kommende beboere på plads med viden om, hvordan man får et sundt hjem.



Ressourcer

Et fællesskab, hvor vi deler ting og kvadratmetre klogt og genanvender ressourcer med omtanke.

Målbar

Konsekvent dobbeltudnyttelse

Balancen er tegnet til en smartere udnyttelse af ressourcer. Målet er, at der i Balancen ikke er noget, der kun bliver brugt en gang eller til et formål. Man har en mindre privat bolig men meget mere plads, fordi man deler sig til rum som gæsteværelse, værksted, bibliotek, kontor. Man deler alle de ting, som man selv kun bruger engang i mellem. Man genanvender alle ressourcer og reparerer frem for at smide ud. Vi er klar til morgendagens ressourcebevidste løsninger og har pladser til el- og delebiler

Mærkbar

At leve er at dele

Der er fornuft i at dele og det skaber samtidigt fællesskab og livsglæde. Det handler ikke om at gøre alting sammen hele tiden, men om at få flere muligheder ved at gøre tingene smartere. Drik morgenkaffe hjemme eller i fælleshuset. Arbejd foran computeren hjemme eller i fælleshuset. Ring til en håndværker eller hør om naboens har tid. Alt sammen er små ressourcefornuftige handlinger, men også muligheder for at sige hej, veksle et par ord og gå lidt gladere videre i dagen.

Genanvendelse er hverdag

I Balancen er genanvendelse hverdag. Man samler regnvand og bruger det til vanding. Man giver gamle ting nyt liv. Genbrugsstationen er ikke bare et sted man kører hen om søndagen, men en del af fællesfaciliteterne. Man stiller de ting og ressourcer som man ikke skal bruge længere til rådighed for hinanden.

Fælles om

Det er op til beboerne i Balancen at definere, hvordan de vil dele sig til et rigere liv med mindre forbrug af kvadratmetre og ressourcer. Hvad vil man dele og hvordan? Den diskussion starter man op allerede forud for indflytning, når den kommende beboergruppe samles på beboerdage og i arbejdsgrupper. Her lægger man sig også fast på indretning af Balancens fællesrum og uderum og hvordan man konkret vil dele de fælles faciliteter i hverdagen.

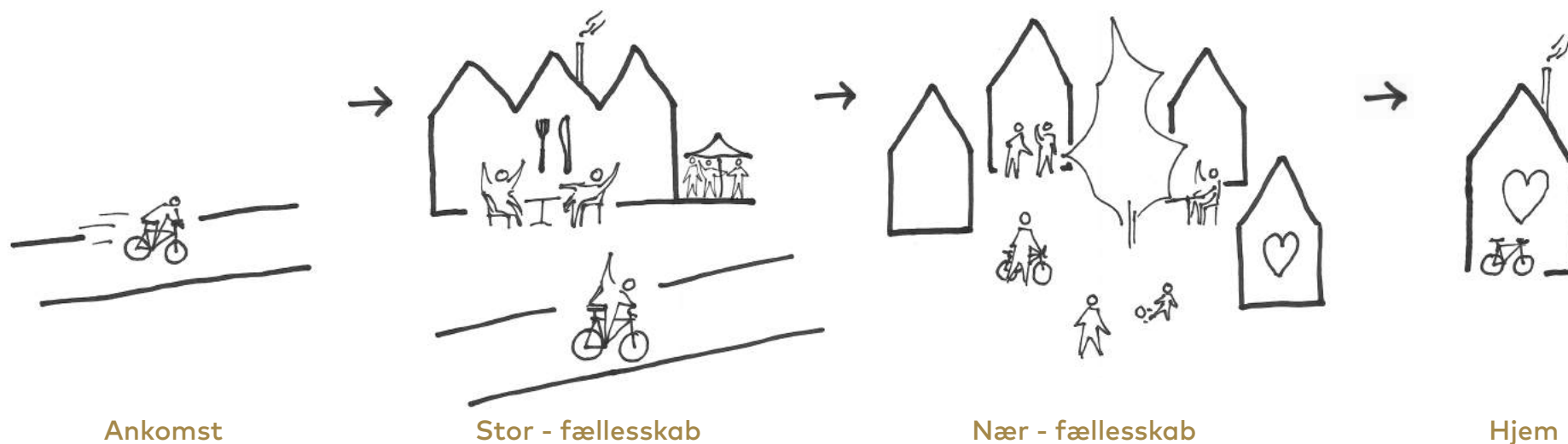
4. Bolig- og fællesskabskoncept

Tegnet til fællesskab

Balancen bliver tegnet med henblik på at skabe et levende hverdagsfællesskab, hvor der er mange anledninger til at støde på hinanden og mange forskellige måder at få glæde af fællesskabet.

Grundtanken bag bebyggelsesplanen er, at man som beboer i Balancen altid passerer gennem det store fællesskab før man ankommer til sin bolig, der indgår i en mindre klynge af boliger,

som indbyder til et nært nabofællesskab. Det betyder ikke, at man altid skal være sammen med andre før man kan være sig selv, men at man altid har fornemmelsen af at være en del af et fællesskab og at fællesskabet altid er nærværende som en ressource, som man kan trække på efter behov.

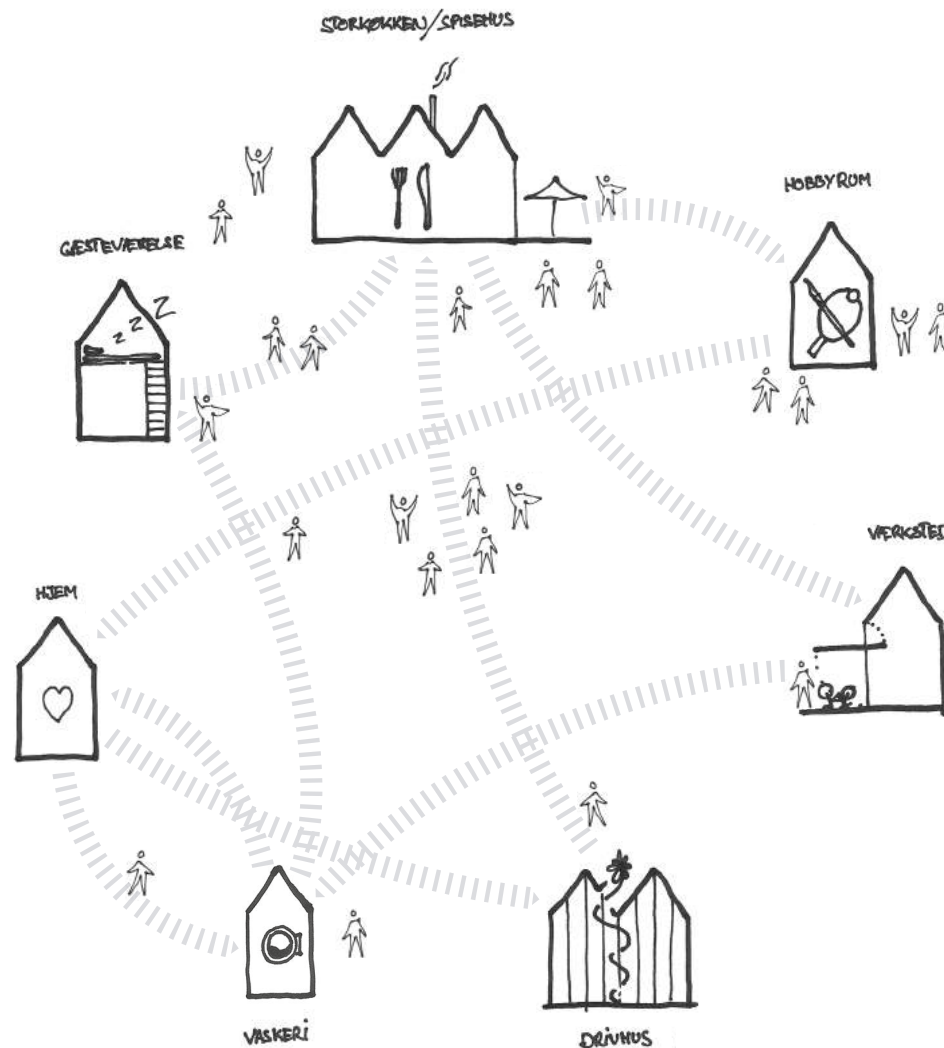


Tegnet til fællesskab

I Balancen deler man sig til flere kvadratmetre og flere ting. I stedet for at have hvert sit værksted, gæsteværelse, udestue, drivhus, bibliotek eller kontor, så har man delefaciliteter, der både giver en mere plads til at være sig selv og masser af anledninger til at være sammen med andre.

De fælles faciliteter er spredt ud i bebyggelsen, sådan at man i løbet af en dag kommer rundt og får hilst på, når man gør de daglige gøremål som at vaske tøj, fixe ting, drikke en kaffe, læse avis, arbejde ved computeren etc. I Balancen er man ikke bare "hjemme", når man træder ind af døren til sin egen bolig, man er "hjemme" i hele bebyggelsen.

08:02	Nærfællesskabet _ hen med vasketøjet
08:30	Gæsteværelset _ Invitere Anne på morgenmad
08:45	Fælleskøkkenet _ Spise morgenmad i storkøkkenet
10:12	Værkstedet _ skifte kede på den gamle racercykel
12:00	Nærfællesskabet _ hente vasketøjet
12:20	Hjem _ hjem at spise frokost og slappe af
17:45	Fælleskøkkenet _ hjælpe til med fællesmiddagen
18:30	Drivhus _ fællesmiddag
20:16	Atelier _ drikke en kop kaffe med Lars over hans seneste projekt
22:35	Hjem _ hjem i seng



En dag i Balancen (fiktivt eksempel)



Foreløbig visualisering af strædet

Strædet – Livsnerven i Balancen

Boligerne i Balancen ligger samlet omkring det centrale stræde, der fungerer som livsnerven i Balancen. De fælles faciliteter placeres ud til strædet, sådan at fællesskabet altid er nærværende om man så bare har lyst til at hilse på eller være med. Når man kommer hjem eller skal afsted, går man gennem strædet. Hvis man ankommer i bil parkerer man udenfor bebyggelsen og spadserer hjem via strædet. Eller man kører ind med varerne og sætter af. Langs med strædet ligger boligerne samlet i mindre klynger omkring små og intime grønne gårdrum, der er åbne for at alle kan kigge forbi, men som samtidig skaber afgrænsede nær-fællesskaber.

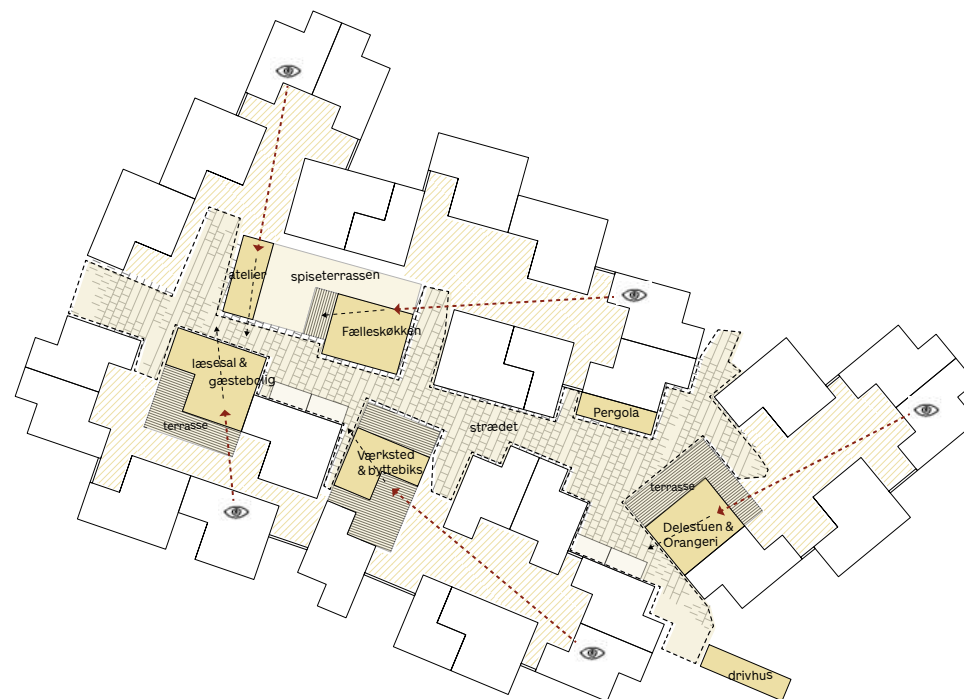


Foreløbig skitse til bebyggelsesplan

De fælles faciliteter

De fælles faciliteter ligger som perler på en snor langs strædet og binder fællesskabet sammen i hverdagen. Fællesrummenes eksakte karakter, funktioner, placering og størrelse bliver lagt fast i skitseprojektet. De kommende beboere bliver involveret i at beslutte, hvordan fællesrum skal indrettes, sådan at de bedst muligt understøtter fællesskabet. For at skabe et levende hverdagsfællesskab vil der blive lagt vægt på -

- At der skal være naturligt at kigge forbi på vej, på vej hjem og i løbet af dagen. Det største fælleshus ved ankomsten til bebyggelsen, så det er oplagt at falde ind til en kaffe. Dagligdagsting som at hente post, varer og vaske tøj tænkes ind i fællesfaciliteterne.
- At fællesfaciliteter kan fungere som en udvidelse af boligen og privatsfæren. Man kigger også over for at læse en avis eller en bog, arbejde ved computeren, reparere sin cykel, male et maleri eller andre private gøremål, hvor det kan være rart at have folk omkring sig.
- Fællesfaciliteter skal lægge op til mange måder at være fælles på og ikke fastlægge bestemte måder at være fælles på. Fællesrum indrettes fleksibelt og sådan at de skaber forskellige stemninger og rammer, som beboerne selv kan finde ud af, hvordan de vil bringe til live.



Foreløbig skitse til placering af fællesfaciliteter med angivelse af mulige forskellige funktioner og karakterer.

De nære fællesskaber

Balancen bliver en tæt bebyggelse, hvor boligerne ligger omkring strædet i mindre klynger. I klyngerne har boligerne deres ankomst ud til et mindre grønt gårdrum, der er åbent mod det centrale strøg men samtidig skaber et mindre og mere intimt rum. Hver bolig har sin egen lune niche ved fordøren, hvor man kan have et par stole, en bæk, krukker og planter eller på anden måde skabe et rart halvprivat rum. Hver bolig har også en lille privat terrasse.

Til hver klynge af 5-6 boliger er knyttet praktiske fællesfaciliteter som eksempelvis vaskemaskine, kummefrys og bryggers, som deles af beboerne i den pågældende klynge. Disse praktiske fælles faciliteter er integreret i det fælleshus, der ligger nærmest ved den enkelte klynge, sådan at der kan opstå hilse-på-situationer også når man er i gang med at dagens praktiske gøremål.



Praktiske faciliteter for de enkelte boligklynger er integreret i det nærmeste fælleshus.
Foreløbig skitse.

De grønne rum

De grønne gårdrum anlægges som små oaser, der udnytter det gode mikroklima mellem husene til at skabe forskellige grønne oplevelser. Det kan være, at gårdrummene får karakter af hver deres frugttræ – abrikos, pære, figen, vin. Der vil være masser af kroge og nicher til krukker, kummer og bede langs facaderne. Et eller flere af fælleshusene vil have karakter af et drivhus eller orangeri, hvor man både kan dyrke tomater, urter og lignende, men også opholde sig "udenfor" i de knap så varme måneder. Rundt om bebyggelsen er der plads til at etablere køkkenhaver, drivhuse, frugt og bær haver, stauder – og til bare at lade græsset gro.



Foreløbig skitse til de grønne rum.

Boligerne

Balancen rummer 33 boliger, der alle er i ét plan. Boligerne er fordelt på tre typer. 1 persons boligen for dem, der bor alene. 1-2 personers boligen for singlen, der vil have mere plads eller parret der ønsker at bo kompakt. De større 2 personers boliger for par. Alle boliger har en lille privat terrasse.

Etape 1

Type A (1 pers)	ca. 55m ² + 10 m ² fælles	6 stk
Type B1 & B2 (1,5 pers)	ca. 75m ² + 10 m ² fælles	17 stk
Type C1 og C2 (2pers)	ca. 100 m ² + 10 m ² fælles	10 stk

I alt: 33 stk

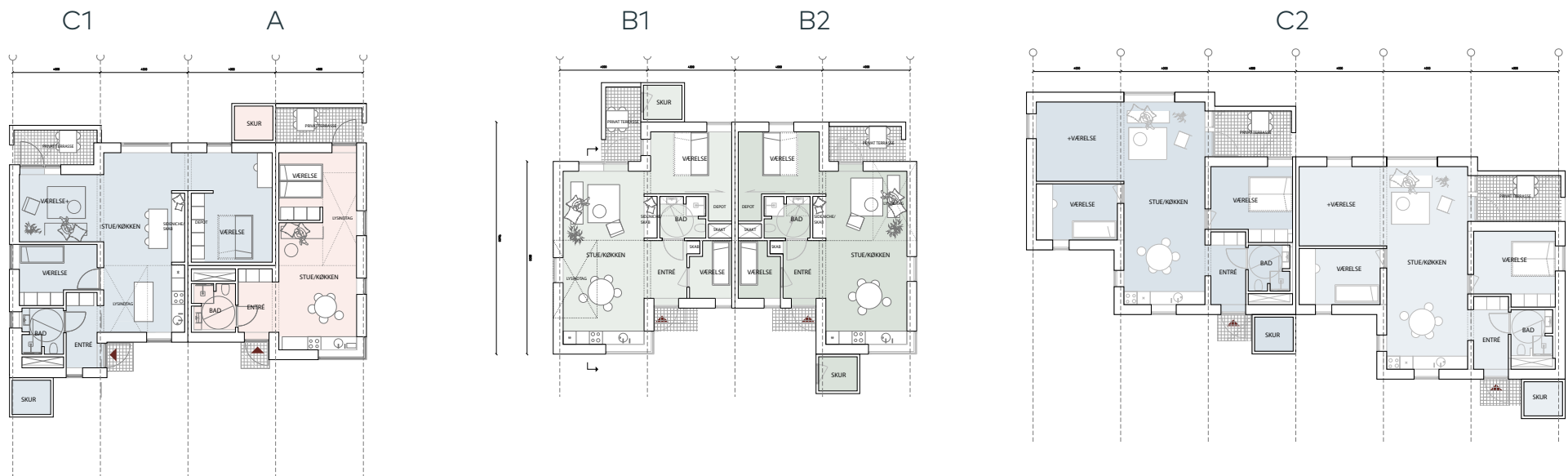
Husleje

Type A	ca. 7.000 kr/md + fællesudgifter
Type B	ca. 9.000 kr/md + fællesudgifter
Type C	ca. 12.000 kr/md + fællesudgifter



Foreløbig placering af boligtyper.

Foreløbige boligplaner



5. Proces

Proces

Forår 2018
Informationsmøde
Interesseliste

Efterår 2018
Dialogmøder
Hjemmeside

1. marts 2019
Venteliste åbner

15. april 2019
Tilsagn om bolig

26. april 2019
Depositum (delvis)

Sommer 2019
Beboerdag 1 - Opstartsmøde
og etablering af beboerforening

Efterår 2019
Beboerdag 2 - etablering af
arbejdsgrupper

Forår 2020
Beboerdag 3 - opfølgning på
arbejdsgrupper og rejsegilde

Sommer 2020
Indflytning

Forår 2021
Beboerdag 3 - Evaluering

Opstart

Analyse

Værdiprogram

Projektering

Udførelse

Anvendelse

Beslutning
Organisering

1. marts 2019
Værdiprogram på
hjemmesiden

1. april 2019
Beboere udvælges

Myndighedsgodkendelse

1. november 2019
Byggestart