



DISPOSITIONSFORSLAG

Vejstrup Bofællesskab

24. september 2024

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Projektinfo	3
Idé	4
Sted, område og karakter	5
Situationsplan 1:500	6
Oversigt over fælles opholdsarealer	7
Adgang for redningskøretøjer	8
Landskabssnit 1:500	9
Plantegning - boliger 1:100	10
Opstalt - boliger 1:100	11
Snit og gavlopstalt - boliger 1:100	12
Facadestudie	13
Plantegning - fælleshus 1:100	14
Opstalt - fælleshus 1:100	15
Opstalt - fælleshus 1:100	16
Snit - fælleshus 1:100	17
Overdækning 1:50	18
Skur 1:50	19
Væksthus	20
Bæredygtigt byggeri	21
Planter - Landskabet	22
Materialer - Landskabet	23
Materialer - Bygninger	24
Landlig stemning	25
Ankomst visualisering	

Forside ill.: Visualisering fra gårdrummet.
Illustrationen er fra startfasen. Udformningen tilpasses i processen.



Projektinfo

Arealer og Boligtyper

Beboelsestype:	Bofællesskab
Bygningstype:	Almen tæt/lav boligbebyggelse med fælleshus
Grundareal:	13476 m ² (ikke endeligt udmatrikuleret)
Matrikelnr.:	Matrikel nr. 2c og den nordlige del af matrikel nr. 2d, Vejstrup By, Vejstrup

Boligtyper

Type A	77,3 m ² (64,6 m ² + fælles)	10 stk.	773 m ²
Type B	97 m ² (84,3 m ² + fælles)	12 stk.	1164 m ²
Type C	105,5 m ² (92,8 m ² + fælles)	2 stk.	211 m ²

Etageareal:

Fælleshus:	304 m ²
Byggefelt B1:	257,6 m ²
Byggefelt B2:	170,6 m ²
Byggefelt B3:	437,9 m ²
Byggefelt B4:	426 m ²
Byggefelt B5:	317,5 m ²
Byggefelt B6:	233,6 m ²

I alt 2148/24 = 89,5 m² pr. bolig (afrundet)

Bebyggelsesprocent: 2148x100/13476 = 16%

Krav til fælles opholdsarealer iht. lokalplan 684: 24x220 m² = 5280m²

P-pladser 24 boliger:	1½ p-plads pr bolig = 36 p-pladser
Overdækket cykel p:	1 pl. pr. 100 m2 = 44 pl

Idè

Nærværende projektforslag er udarbejdet på initiativ fra Svendborg Andels Boligforening. I et samarbejde mellem boligforeningen, Foreningen Bofællesskabet i Vejstrup og Graa Arkitekter.

Nedenstående er et udpluk af de fokuspunkter der har dannet baggrund for arbejdet:

- Fællesskab – Fokus på at programmere bebyggelsen for at fremme fællesskabet.
- Gode fællesarealer og funktioner.
- Kommunikation i planlægnings- og opførelsesfasen
- Driftsvenlighed
- Levetid
- Optimerede planløsninger
- Gode dagslysforhold

Arkitektur og tilpasning til omgivelser

Byggegrunden ligger i Vejstrup by i et kryds med veje på nord- og østsiden.

Langs vejene ligger primært enfamilieshuse i 1½ etage. Terrænet falder kraftigt mod sydvest og grunden henligger i dag som markareal.

Terrænfaldet bruges i projektet til at skabe en interessant bebyggelse i flere niveauer.

Centralt i bebyggelsen ligger, ved hovedadgangen, Fælleshuset og, i forlængelse heraf, det fælles gårdrum, som danner ankomst til gårdrummet. Herfra ankommer man til boligerne. Fælleshuset organiseres som en lille by med faciliteter til fælles afbenyttelse. På sydsiden af huset løber “en gade”, hvor alle husets funktioner orienterer sig imod.

Fælleshuset og gaden bliver omdrejningspunktet og generator for fællesskabet

I fællesskabets fællesrum rejser loftet sig til kip. I fælleshusets resterende rum, er loftet sænket og der opstår et pulterkammer under tagryggen.

Over gadeforløbet spænder en pergola, hvorfra sejl, vegetation, lys og lamper kan ophænges.

Fælleshuset afspejler boligernes facade udtryk, men har en anden proportionering og en stejlere taghældning

De private boliger er der hvor man kan trække sig tilbage til. De er disponeret med en hems i åben forbindelse med stuerummet. Hemsen tjener som et ekstra værelse eller opbevaring.

Det ønskes at undersøge mulighederne for at lave en trækonstruktion med træfiber- isolering og lerplader - herved opnås et “åndbart hus”

Klimaskærm:

Udvendigt arbejdes der med en kombination mellem en underinddelt fræfacade, med et tag af farve pandeplade der ligger sig ned over bygningen.

Sted, område og karakter

Ved ankomsten til bebyggelsen slår Brudagervej et lille knæk - her åbner landskabet sig op i et langt kig ud over det faldende markterræn. Denne del af Vejstrup er kendetegnet ved én-familieboliger i varierende udtryk. Her opleves overgangen mellem landsby og marklandskab.

Langs grundens nordlige og østlige sider findes et karakteristisk vildthejn, der flere steder rejser sig til over 6 meter. Hegnet bevares og foreslås stynet i 4 meters højde. Bebyggelsen kommer mod nord og mod øst til at lægge sig ind bag det eksisterende vildthejn, som dog fjernes ved indkørslen til bebyggelsen.



Situationsplan

1:500

Landskabssnit A-A



Fælleshus	304 m ²
Byggefelt B1:	257,6 m ²
Byggefelt B2:	170,6 m ²
Byggefelt B3:	437,9 m ²
Byggefelt B4:	426 m ²
Byggefelt B5:	317,5 m ²
Byggefelt B6:	233,6 m ²
I alt	2148 m²
Fællesområde:	5280 m ²
Grund ca.:	13476 m ²

Mod vejskel placeres de primære bygninger mindst 7 meter fra skel, med undtagelse af renovationsskur

Fællesarealer

1:500

Fællesområde 24x220 m² 5280 m²

Grund 13476 m²
(Grunden er ikke endeligt afsat)

Eksempel på fælles opholdsarealer
opmålt til 5280 m²

Adgang for redningskøretøjer

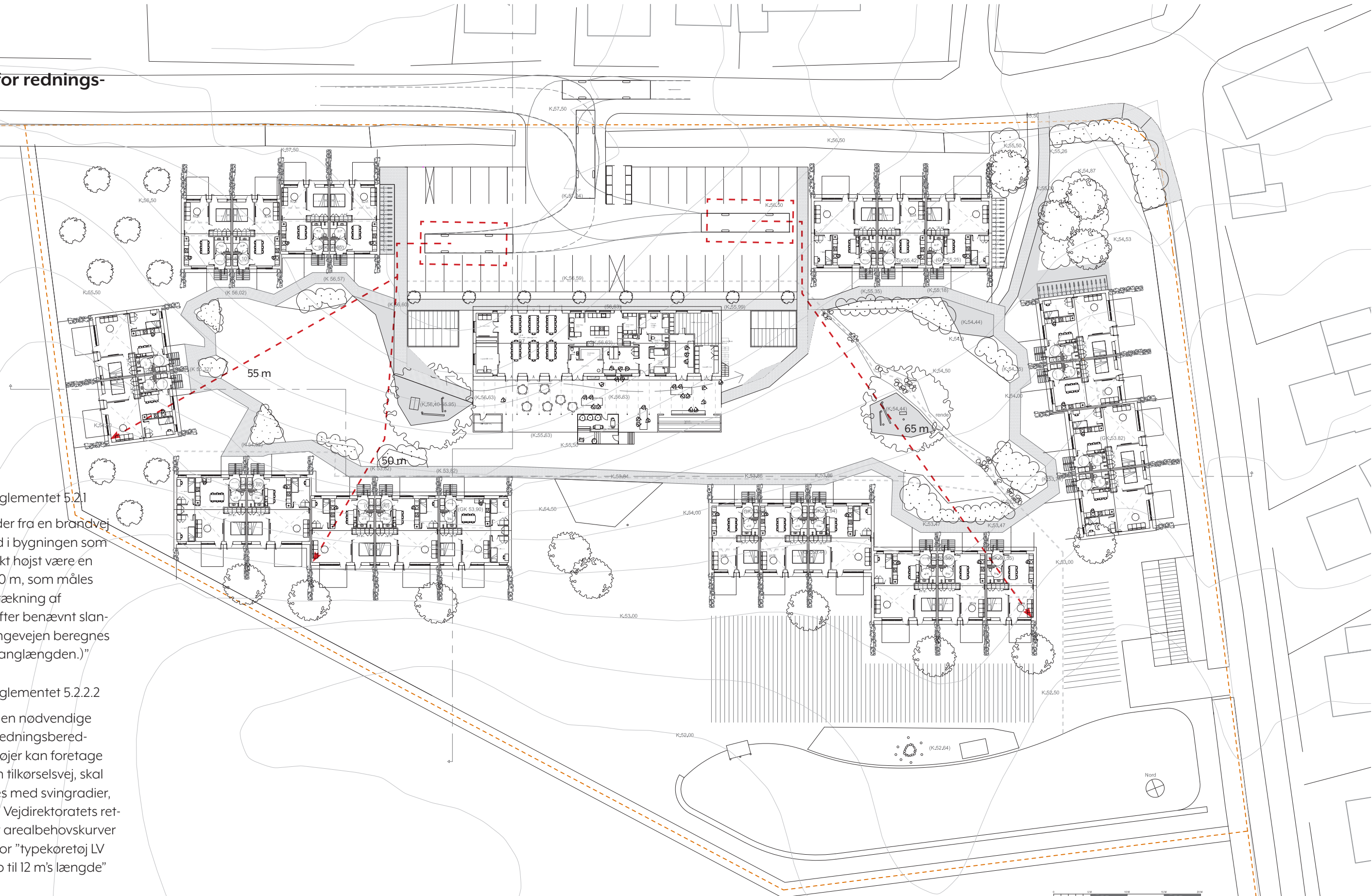
1:500

Jf. Bygningsreglementet 5.2.1

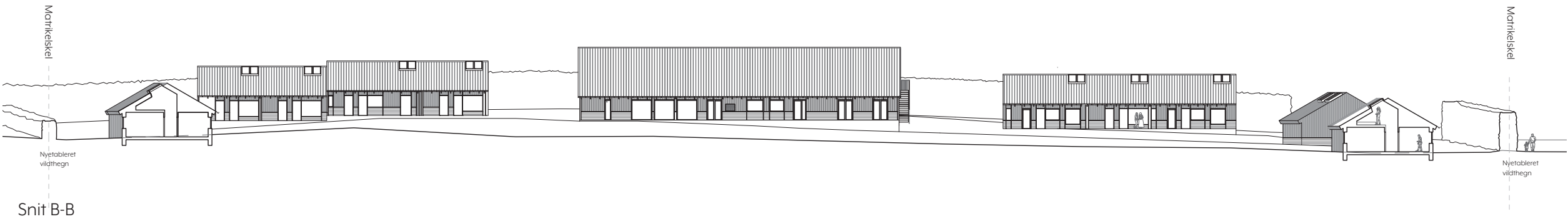
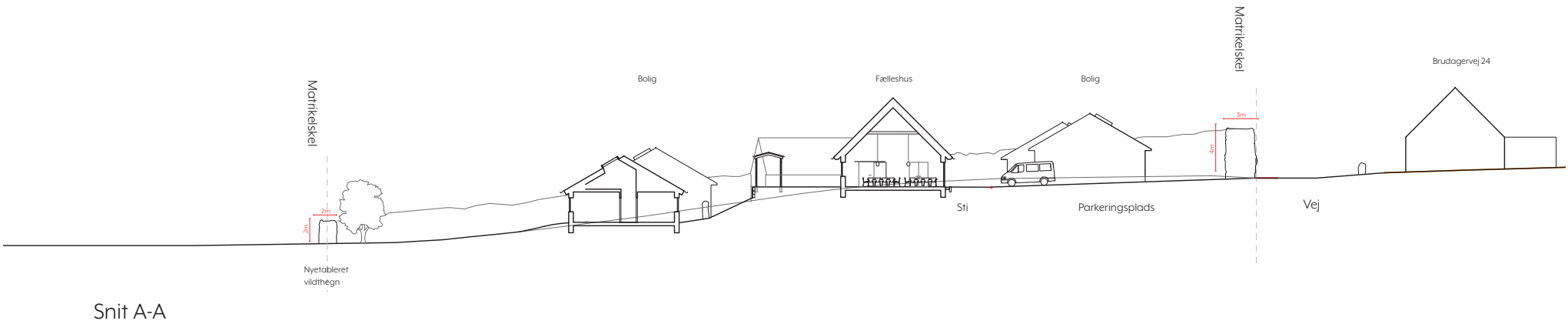
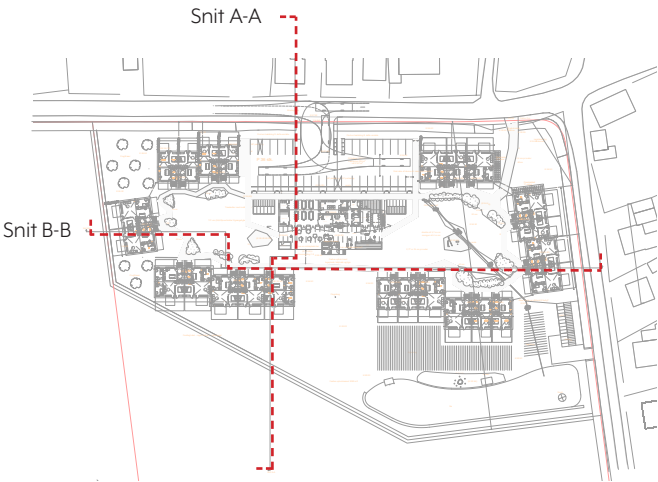
“(Derfor må der fra en brandvej til ethvert sted i bygningen som udgangspunkt højst være en afstand på 80 m, som måles svarende til trækning af slanger (herefter benævnt slangevejen). Slangevejen beregnes på basis af ganglængden.)”

Jf. Bygningsreglementet 5.2.2.2

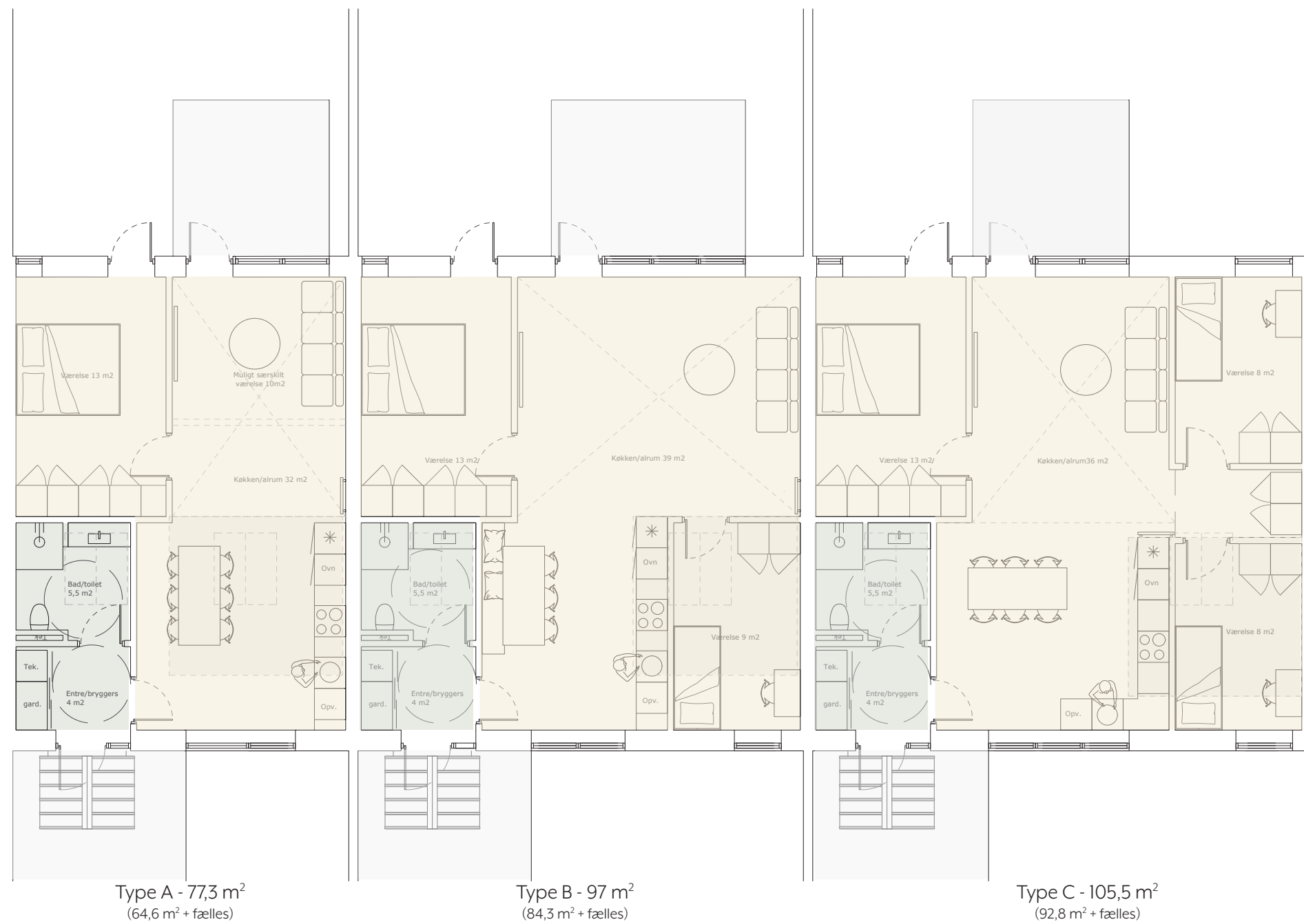
“For at sikre den nødvendige plads for, at redningsberedskabets køretøjer kan foretage et sving på en tilkørselsvej, skal denne udføres med svingradier, som angivet i Vejdirektoratets retningslinjer for arealbehovskurver (kørekurver) for ”typekøretøj LV – Lastvogn op til 12 m’s længde” køremåde B.”



Landskabssnit
1:500

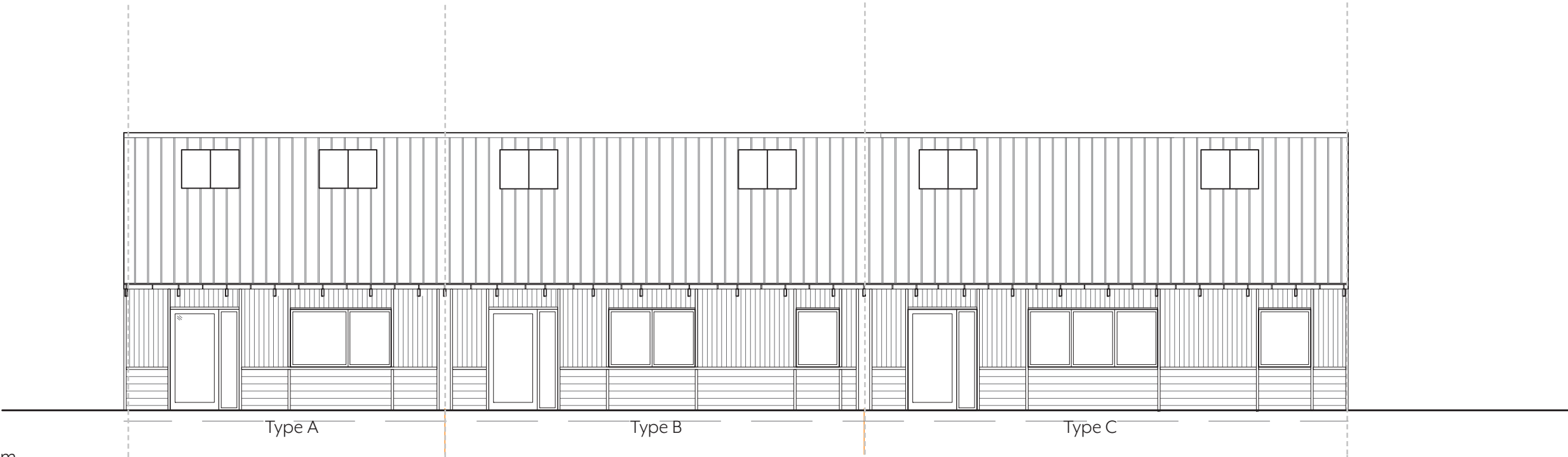


Plantegning - boliger
1:100

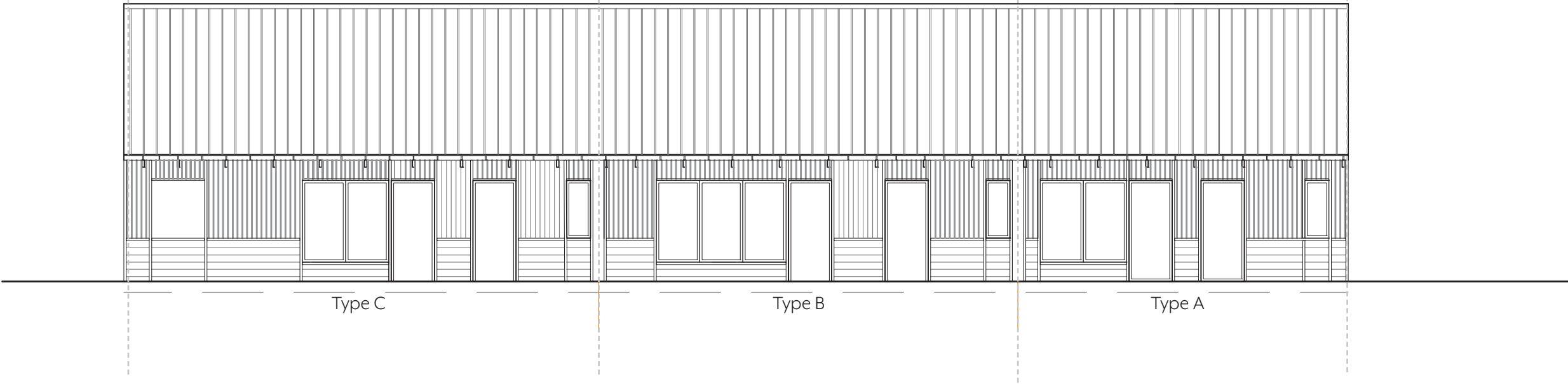


Opstalt - boliger
1:100

Facader mod gårdrum



Facader mod haver

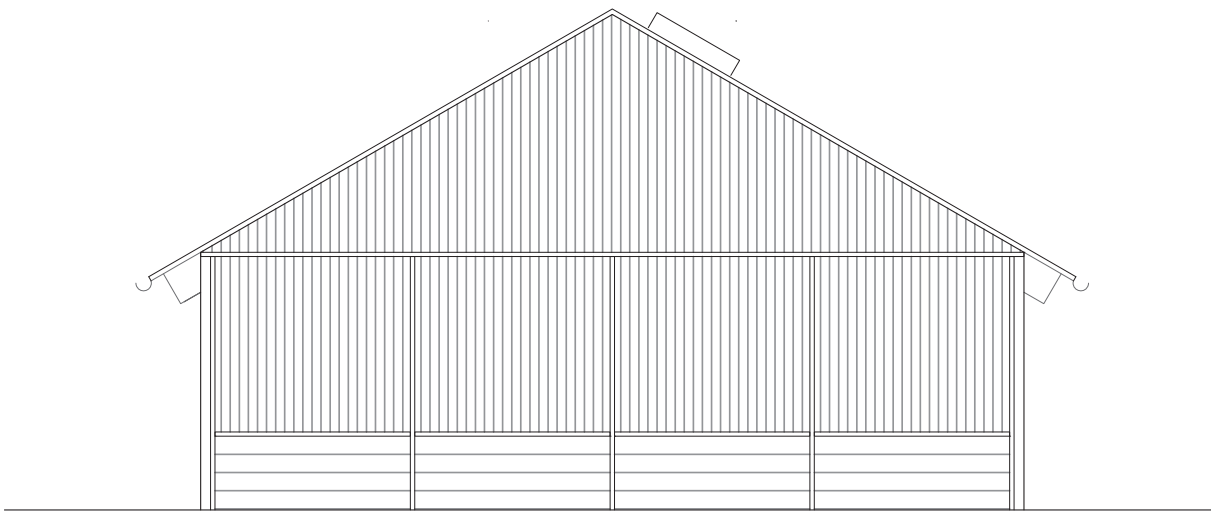
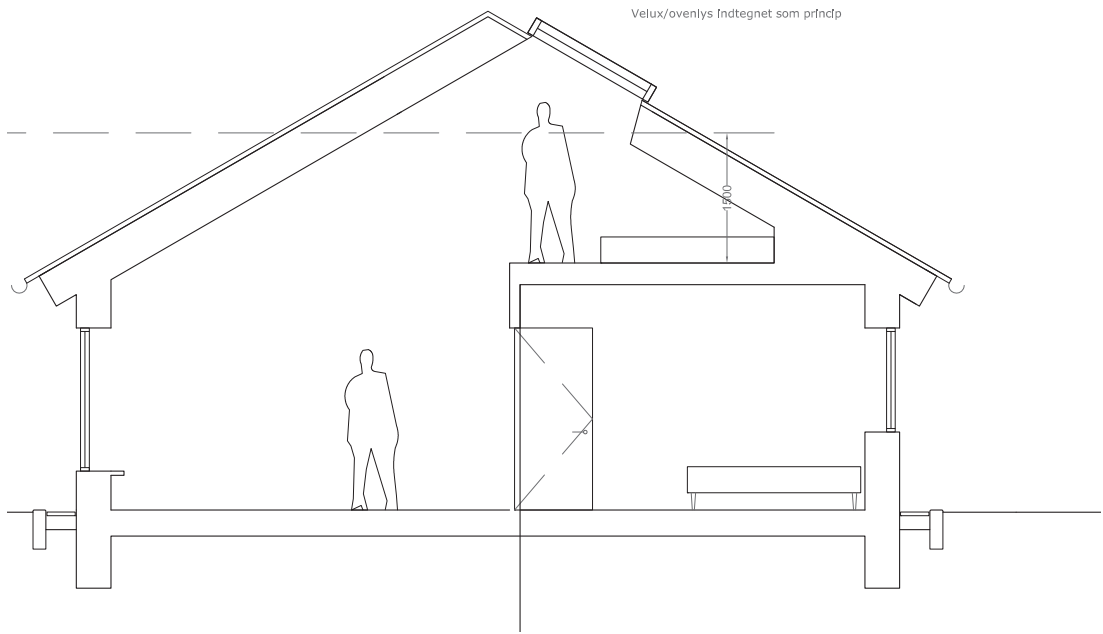


Snit og gavlopstalt i boliger
1:100

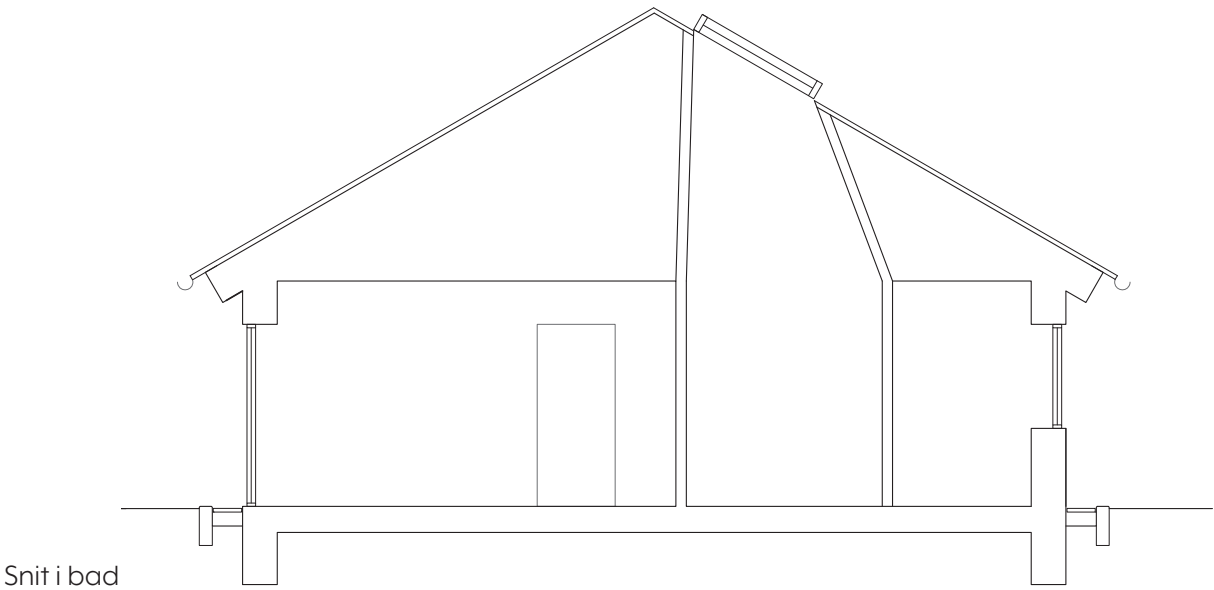
Taghældning 30°

Alle boligerne udføres med hems i åben forbindelse med opholdsrummet. Herfra leder en stige, der ved brug kan trækkes ud fra væggen, til hemsen, som er > 4,5m². og derfor ikke tæller med i etagearealet. Den del af hemsens gulv, som ligger under 1,5 m under tagskæringen tæller ligeledes ikke med i boligens etageareal.

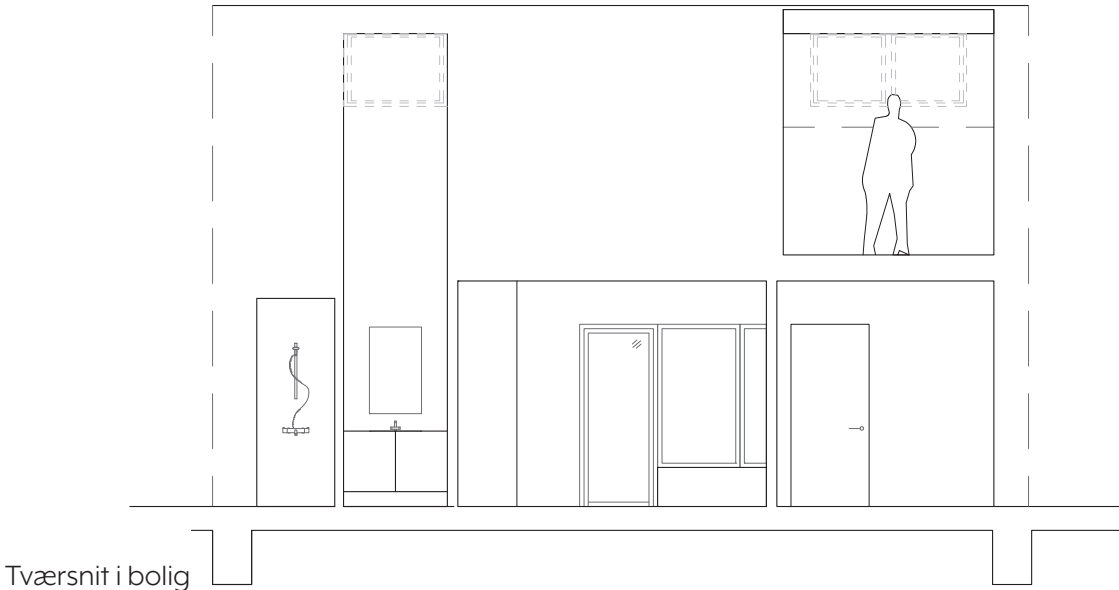
Snit i ophold og hems



Gavlfacade, boliger



Snit i bad



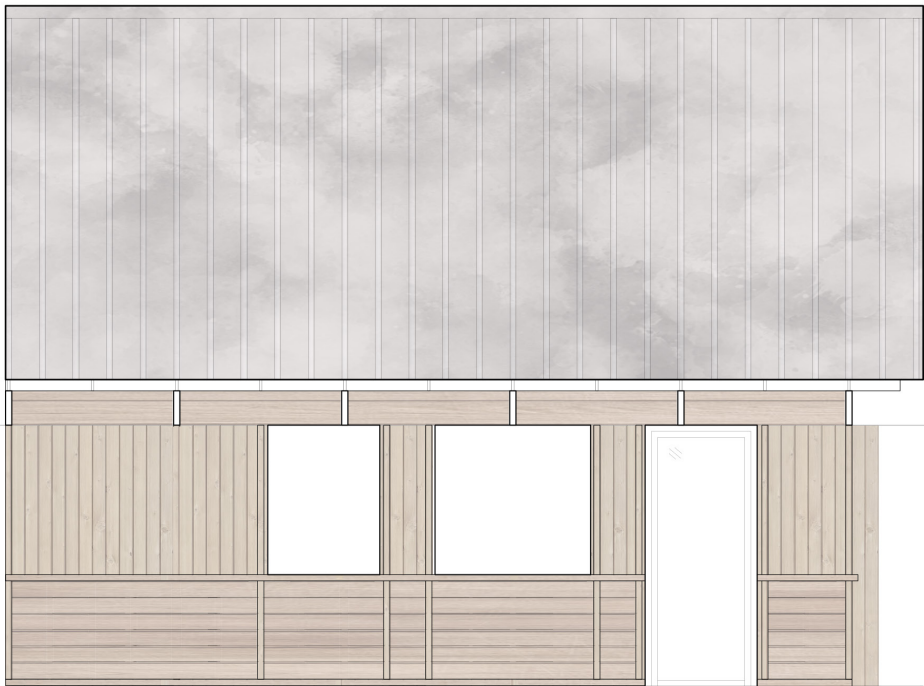
Tværsnit i bolig

Facadestudie

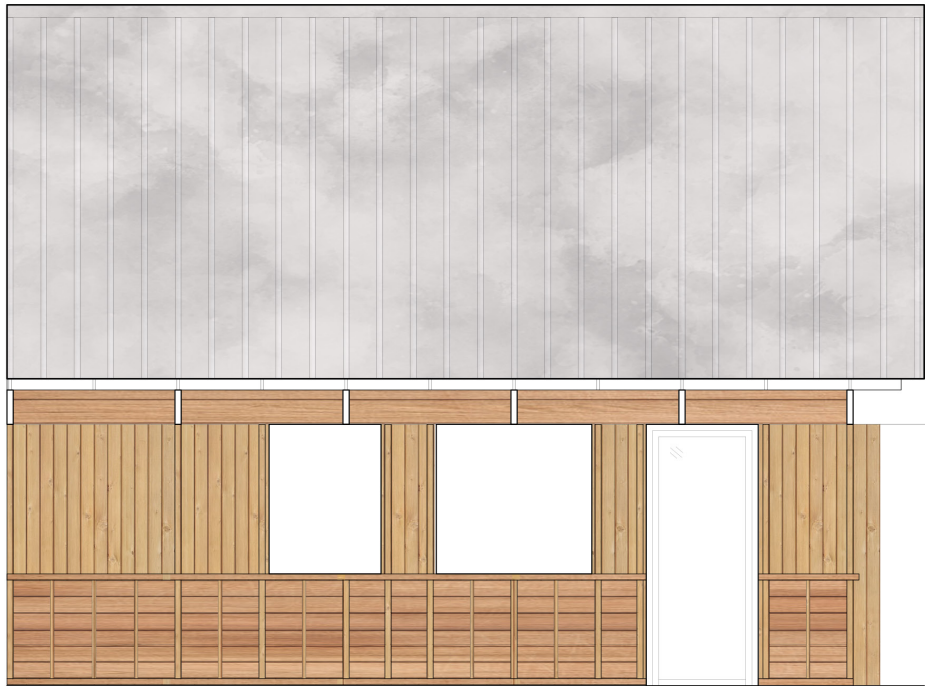
Materialitet og rytme

Udvendigt arbejdes der med en kombination af underinddelt træbeklædning og et tag i pandeplade.

Der arbejdes med et samspil mellem en øvre vertikal brædder-beklædning og en nedre horisontal, som på nedenstående illustration, hvor der skabes dybde i facadeudtrykket.



Forslag til udformning af bræddeebeklædning på facader af både boliger og fælleshus. Brædderne er ved brug af for eksempel kebony, superwood m. fl. brunligt ved opsætning men bliver ved udsættelse for vejrliget gråligt med tiden. Ved bebyggelse med udhæng vil træ beskyttet af udhæng forblive gyldent i længere tid end den del af beklædningen, som er vejruksat.



Alternativ udformning. Ved oliebehandling af træet forbliver dette gyldent. Det er nødvendigt at genbehandle træet med jævne mellemrum, hvis denne overflade ønskes.

Plantegning - fælleshus
1:100

Areal 304 m2



LOFT OG VÆGGE, GENERELT:
DIFFEUSIONSÅBEN MALING



KLINKER



TRÆGULV

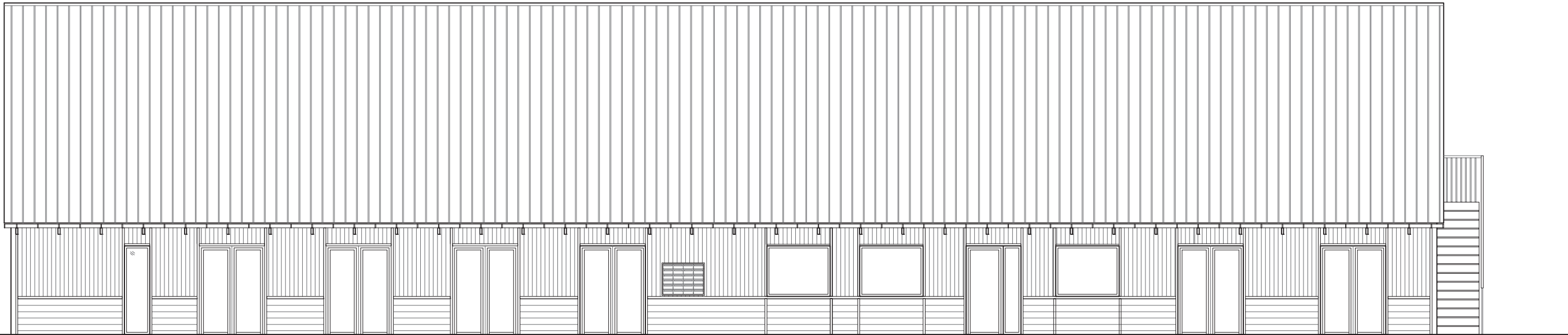


BETON
ELLER LIGN.

Opstalt - fælleshus

1:100

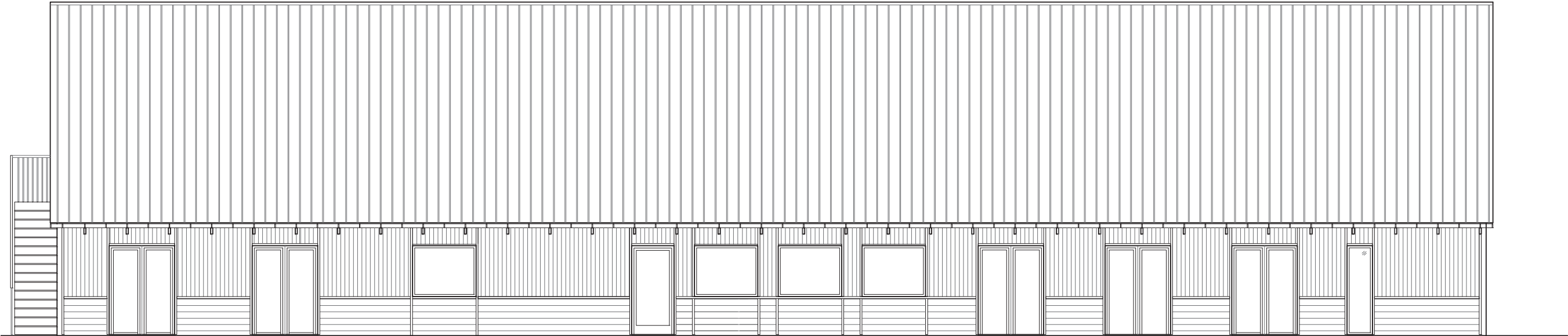
Fælleshuset afspejler boligernes facade udtryk, men har en anden proportionering og en stejlere taghældning og markerer sig dermed naturligt, som et samlingspunkt



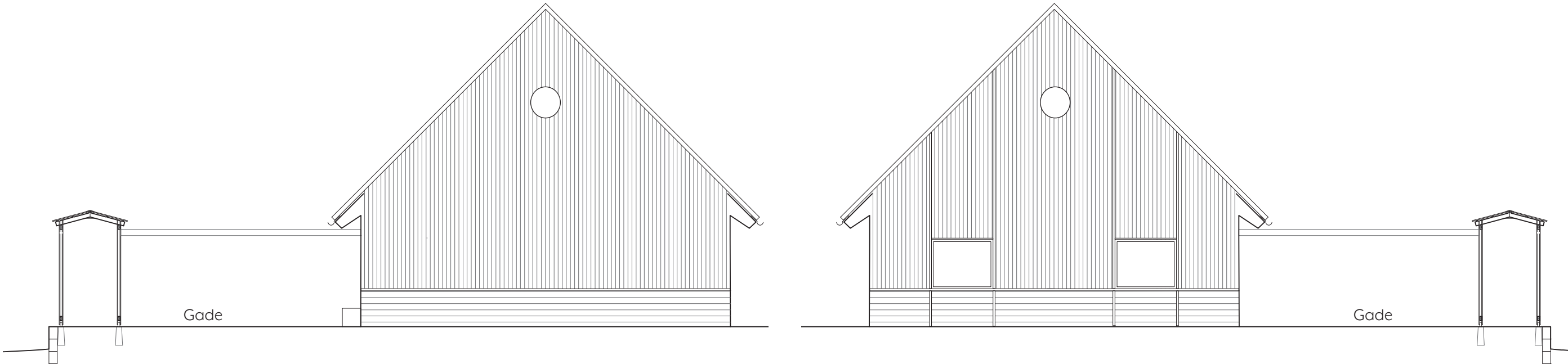
Facade mod "Gaden" og gårdrummet

Facader fælleshus

1:100



Facade mod p-plads



Gavlfacader

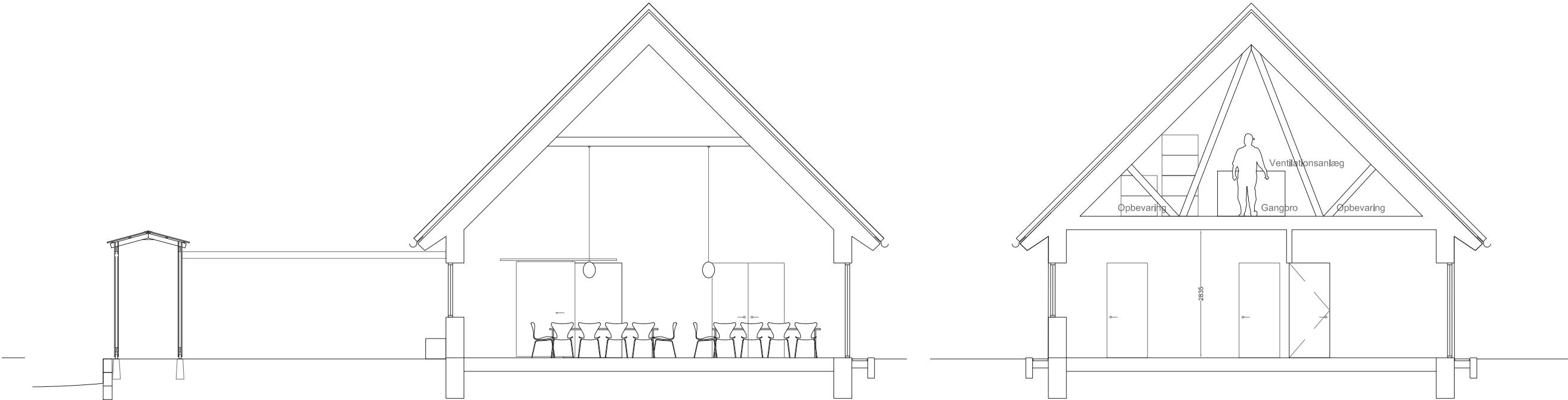
Snit - fælleshus
1:100

I det store fællesrum rejser loftet sig til kip.

I fælleshusets resterende rum, er loftet sænket og der opstår et pulterkammer under tagryggen.

Over gadeforløbet spænder en pergola, hvorfra sejl, vegetation, lys og lamper kan ophænges.

Taghældning 45°



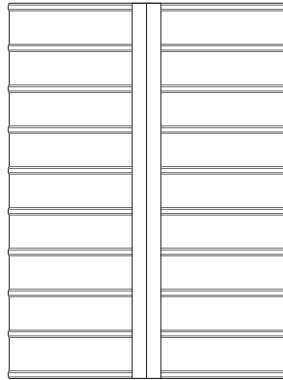
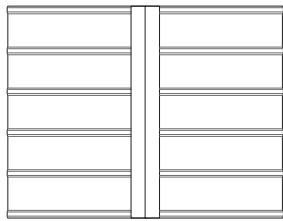
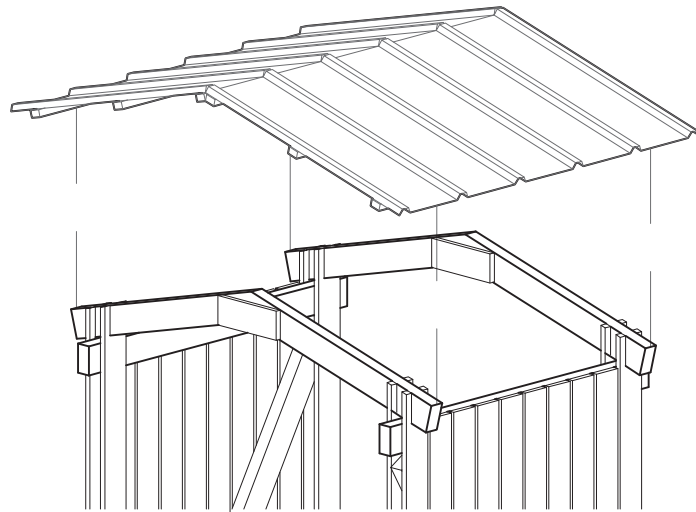
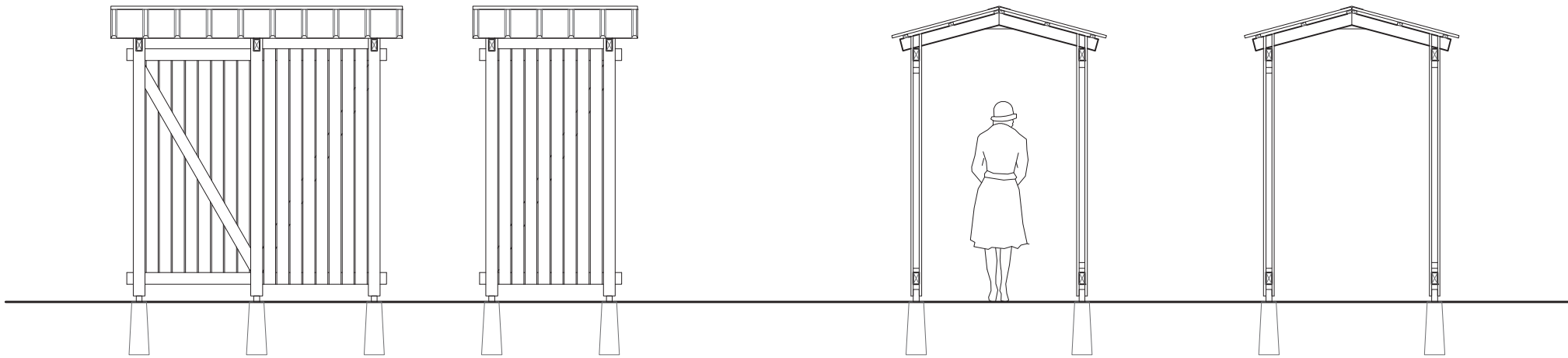
Overdækning

1:50

Der gives mulighed for at boligerne kan suppleres med mindre overdækninger på sigt. (tilbygninger)

For at sikre et ensartet udtryk idetegnes disse overdækninger nu, men realiseres først senere.

Taghældning 15°

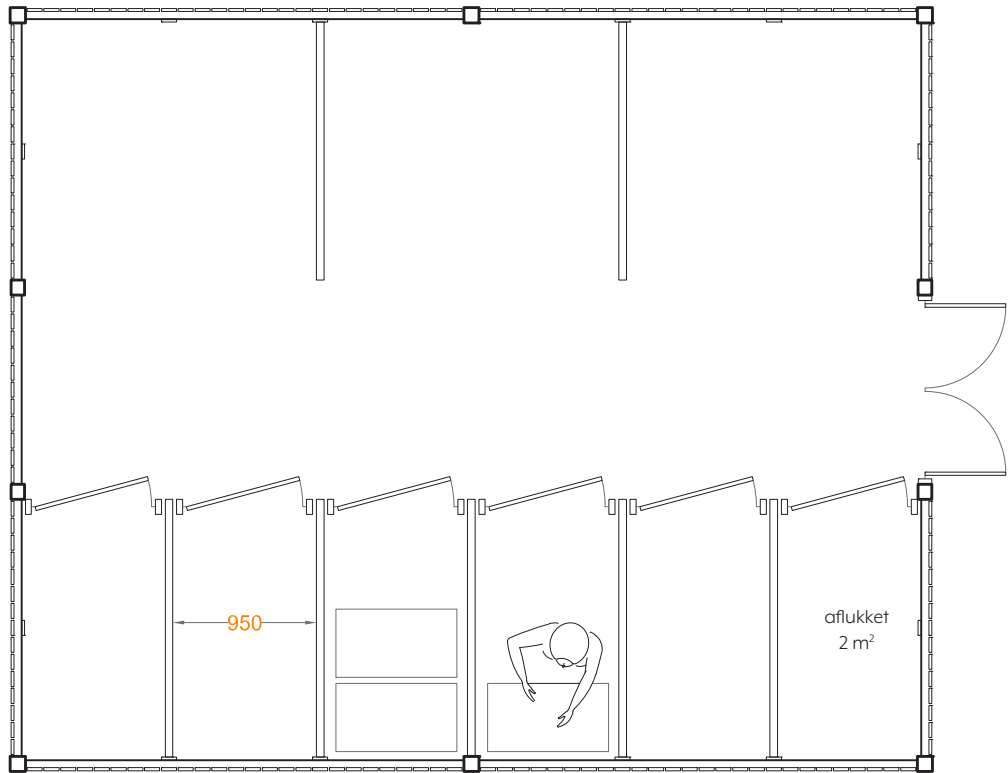
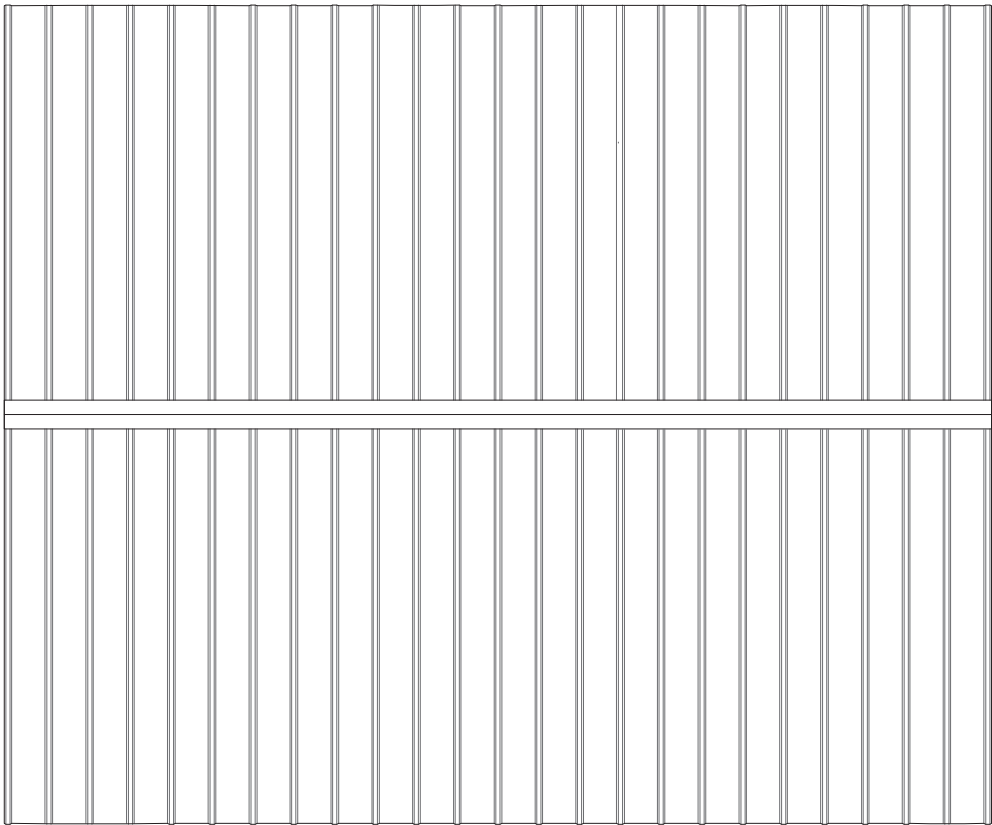
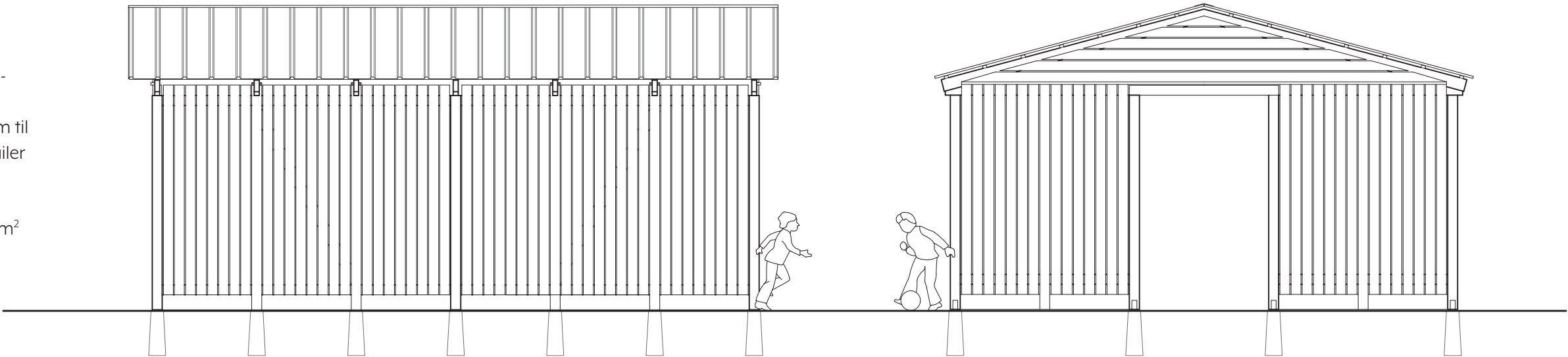


Skur

1:50

Opbevaringsskur. 2 stk. ved fælleshuset, samt et facilitets-skur. Mulighed for inddeling i aflukkede rum eller større rum til opbevaring af redskaber, trailer og lign.

Skur	30,8 m ²
Taghældning	15°



Væksthus

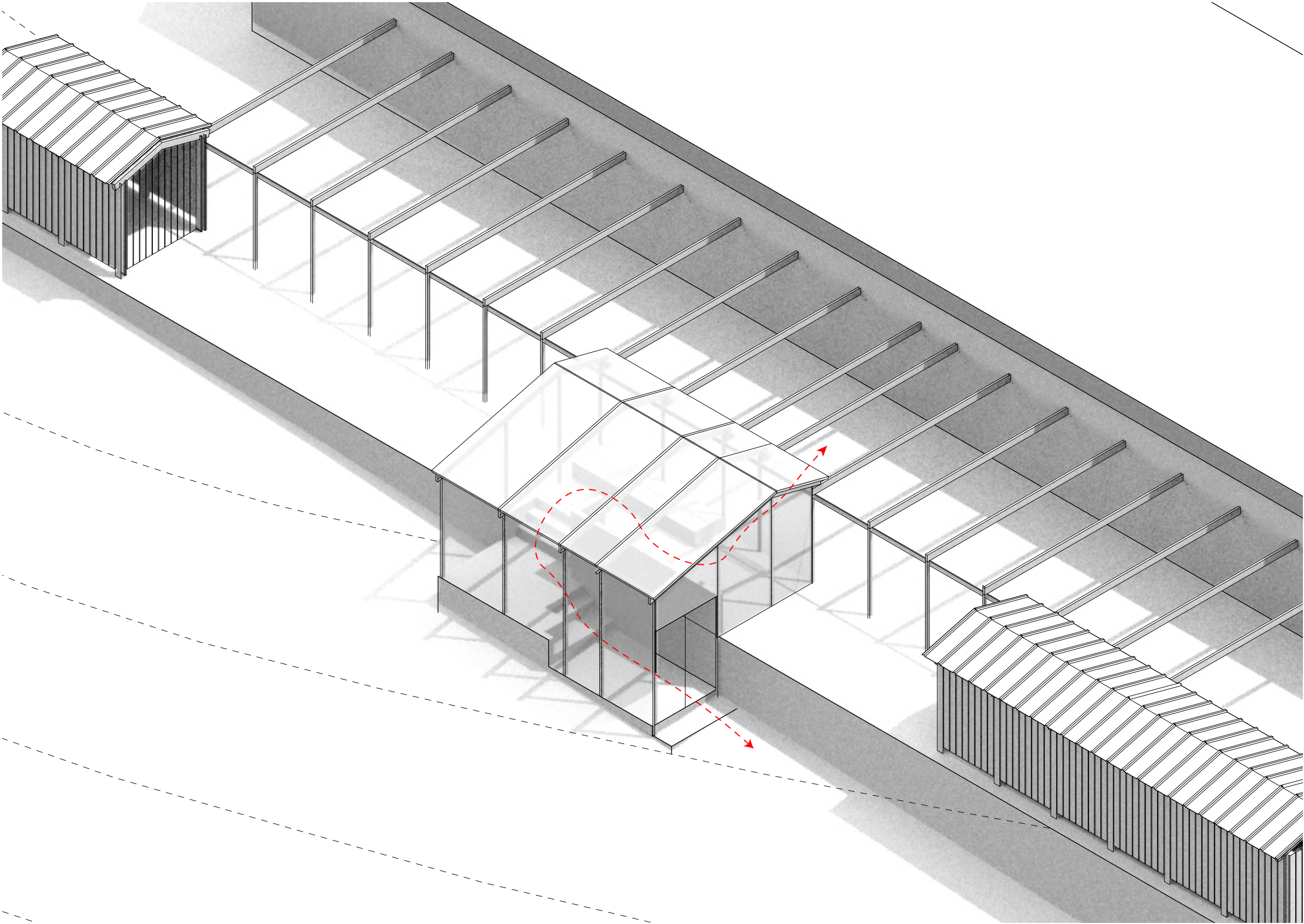
Som en del af det åbne gade-
forløb foran fælleshuset,
etableres et væksthushus. Vækst-
huset fungerer som bindeled
mellem plateauet og det foran-
liggende terræn.

Væksthuset er inddelt i en serie
af trappeafsatser hvor man kan
tage ophold, læse en bog eller
drikke en kop kaffe. Her kan også
stilles pottedplanter, møbler og
borde.

Taget følger de andre mindre
bygninger i gadeforløbet, men
'knækker' ned og forbinder med
terrænet.

Væksthus 23 m2

Taghældning 15°



Åndbart hus

Ved projektering af en konstruktion i naturmaterialer, er det muligt at lave en bygning uden dampspærre. Herved opnås et bedre indeklima, hvor luftfugtigheden reguleres naturligt af bygningens materialer. En trækonstruktion med træfiberisolering, lerplader og puds undersøges.



Bæredygtigt byggeri

Frivillige bæredygtighedsklasse

Byggeriet lægges under den frivillige bæredygtighedsklasse.

Principperne for bæredygtighedsklassen er, at den er enkel og omkostningslet at anvende. Klassens indhold er afprøvet og vil give god værdi ind i Vejstrup-projektet. Ydermere vil klassen udgøre en kvalificeret kommunikation af projektets bæredygtighed.

Klassen betragter bæredygtighed i forhold til de ‘tre klassiske kvaliteter’



1. Livscyklusvurdering

Nuværende lovkrav er 12 kg CO₂eq pr. m² pr. år.
Der afsøges bedst mulig LCA-beregning.

2. Ressourceanvendelse på byggepladsen

En række af disse tal/mængder indgår i LCA-beregningen.
Krav 1 og 2 hænger sammen.

3. Totaløkonomisk analyse

LCC-beregninger udføres.

4. Drifts- og vedligeholdelsesplan for opretholdelse af indeklimaet udføres.

5. Dokumentation af problematiske stoffer udføres.

6. Afgasninger til indeklimaet. Referencekrav følges.

7. Detaljeret eftervisning af dagslysniveauet

Kravet i bygningsreglementet følges.

8. Støj fra ventilationssystemer i boligerne

Kravet til støjniveauet LAeq fra ventilationssystemer på højst 25 dB gøres gældende både i fælleshuset og i boligerne.

9. Rumakustik i boligerne

Kravet til efterklangstiden T i opholdsrum med gulvareal på mindst 20 m² på højst 0,6 s.

Dette overholdes i fælleshuset og boligerne

Supplement

Muligheden for at lave en trækonstruktion med træfiberisolering, lerplader og puds målrettet et “åndbart hus” undersøges.

Supplement til den sociale kvalitet

Den sociale bæredygtighed suppleres med grundideen om bofællesskabet (beskrevet i programmet).

Der indtænkes som grundide at bebyggelsen opnår en åben relation til Vejstrup By.

Udvendig belysning

Udvendig belysning laves som pullerter i 1 meters højde. (Evt. som på reference billedet nedenfor)



Planter- landskabet

De kommende beboere ønsker selv at være med til at indrette gårdrummet. I projektet etableres derfor kun stier, belægninger og beplantninger i nødvendigt omfang. Udearealer afleveres, hvor andet ikke er angivet, planeret og med jord der er iblandet grus, så det er tilpasset fremtidig ønsket brug med biodiversitet og en vild karakter for øje.

Nyt vildthegn etableres med hjemmehørende arter, som det hegn, der allerede findes i tilknytning til grunden.

- Øv. tv. Mod skel i vest etableres en frugtlund med forskellige frugtbærende træer. Træerne står i en bund af græs og stier etableres kun som trædestier i klippet græs
- Øv. th. Rumskabende beplantning i gårdrummet etableres med bærbuske og spiselige vækster (rosmarin, salvie mv.)
- Midt. Frugttræer og buske giver oplevelser året rundt med hhv. blomster, frugter og smukke høstfarver.
- Ne. tv. Stierne anlægges i varierende bredder.
- Ne. mi. Lommer med beplantning i belægningen.
- Ne. th. Dyrkning af spiselige planter trækkes helt ind i gårdrummet tæt ved boligerne.

Planteeksempler

- Planter til uklippet hæk:
- Hindbær *Rubus idaeus*
- Spyd pil *Salix hastata* (pollen)
- Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*)
- Ægte kaprifolium (*Lonicera caprifolium*)
- Brombær (*Rubus fruticosus*)
- Mirabelle (*Prunus cerasifera*)
- Skovæble
- Syren
- Æblerose
- Fjelsribs
- Alm. Hvidtjørn
- Alm røllike
- Hjortetrøst

Udendørs vandhaner etableres 2-4 steder fordelt i uderummet.

,



Materialer - landskabet

- Øv. tv. Bygholmsten (11,3x22,6x8 cm) i farven Siena
- Øv. th. Parkeringspladser etableres med Vita-line græsarmeringssten.
De enkelte pladser markeres med skift i belægningen eller anden visuel markering.
- Ne. tv. Opholdspladser i gårdrummet anlægges med slotsgrus eller anden naturpræget belægning
- Ne. mi. Trapper i gårdrummet etableres som naturprægede trapper uden fundament
- Ne. th. Gavle uden vinduer etableres evt. med klatreplanter.
For at undgå skader på træværk anvendes udelukkende planter der klatrer på stativ.



Hovedstien rundt i området anlægges med Bygholmsten (11,3x22,6x8 cm) i farven Siena



Materialer bygningskompleks

Bygningerne udføres som ståltag i form af pandeplader og med facader i blankt murværk eller træ.



Landlig stemning

Den nye bebyggelse præsenterer sig med en tydelig landlig stemning.

Bygningsudtrykket har reference til bygningskulturen som man har kendt den på landet i Danmark. En simpel og almindelig formgivning og med tilsvarende materialevalg.

Bygningskroppene lægger sig ind i landskabets skrånende terræn og skaber mindre rum til ophold. Saddeltagsbygningerne tager inspiration af landlig byggeskik, men tilføjer subtile elementer af moderne udsagn.

Facader udføres i træ og opbygges efter en konstruktiv beskyttelse og overdækkes af tagets udhæng.



Visualisering



Visualisering set fra hjørnet af Brudagervej .
Udformningen tilpasses i processen.