



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 <sup>2</sup> (ikke endeligt udmatruleret)
Matrikelnr.:	Matrikel nr. 2c og den nordlige del af matrikel nr. 2d, Vejstrup By, Vejstrup

### Boligtyper

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

### Etageareal:

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

**I alt** **2148/24 = 89,5 m<sup>2</sup> pr. bolig (afrundet)**

Bebyggelsesprocent:  $2148 \times 100 / 13476 = 16\%$

Krav til fælles opholdsarealer iht. lokalplan 684:  $24 \times 220 \text{ m}^2 = 5280 \text{ m}^2$

P-pladser 24 boliger:  $1\frac{1}{2}$  p-plads pr bolig = 36 p-pladser

Overdækket cykel p: 1 pl. pr. 100 m<sup>2</sup> = 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 enfamiliehuse 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. Hemsens 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 <sup>2</sup>
Byggefelt B1:	257,6 m <sup>2</sup>
Byggefelt B2:	170,6 m <sup>2</sup>
Byggefelt B3:	437,9 m <sup>2</sup>
Byggefelt B4:	426 m <sup>2</sup>
Byggefelt B5:	317,5 m <sup>2</sup>
Byggefelt B6:	233,6 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>2148 m<sup>2</sup></b>
Fællesområde:	5280m <sup>2</sup>
Grund ca.:	13476m <sup>2</sup>

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

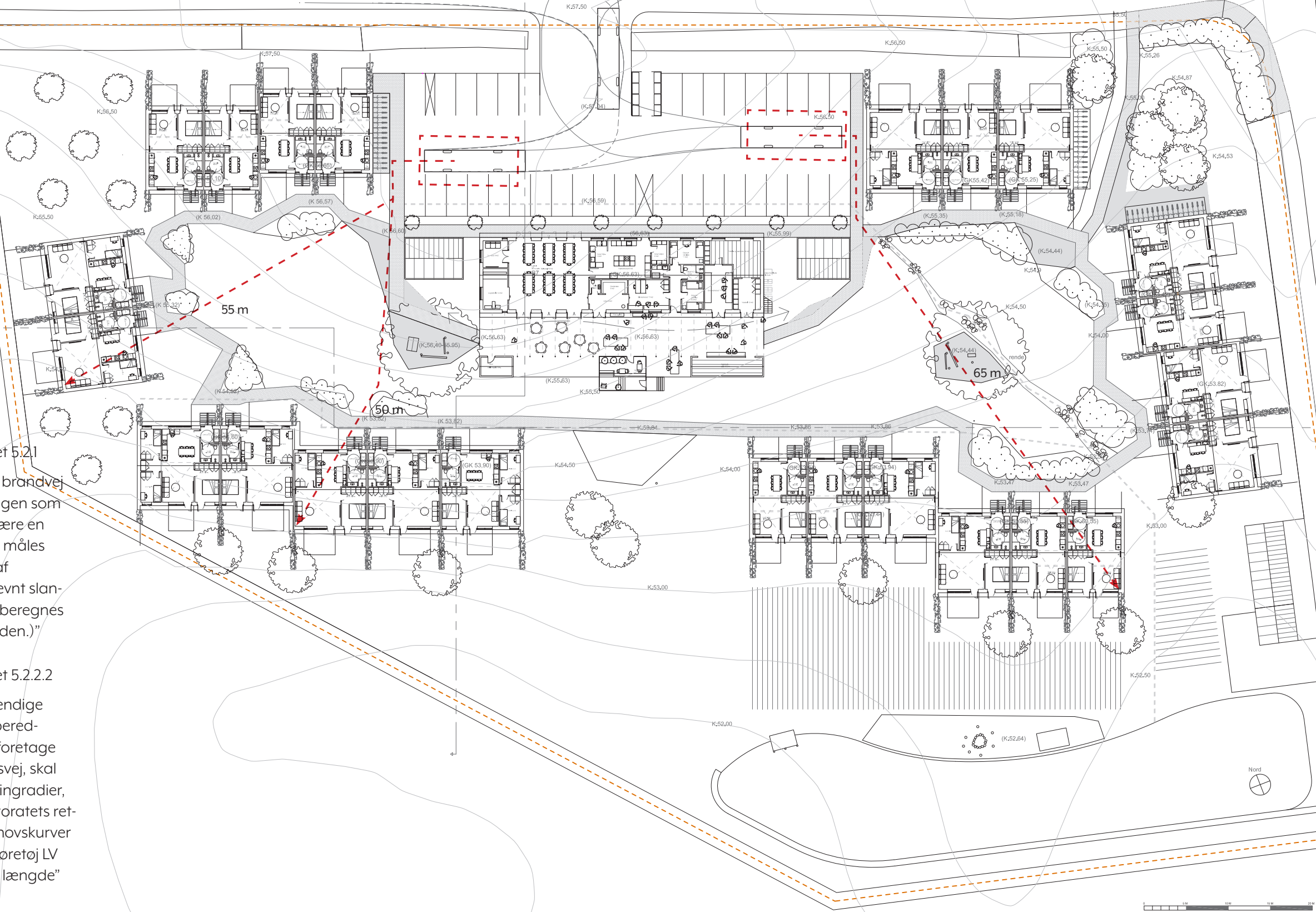






**Adgang for redningskøretøjer**

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.)”

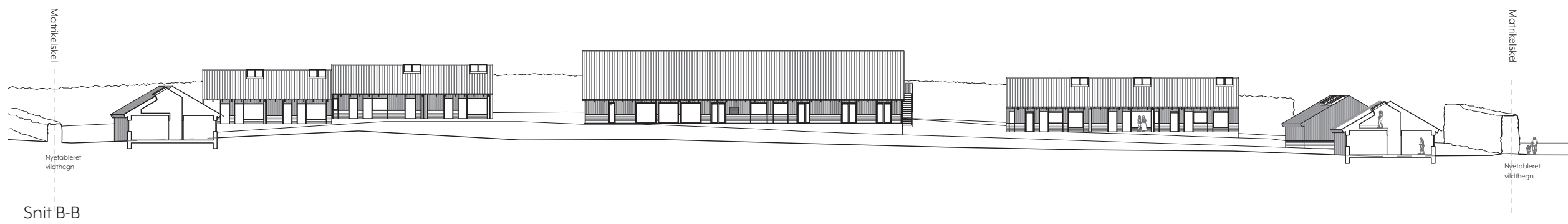
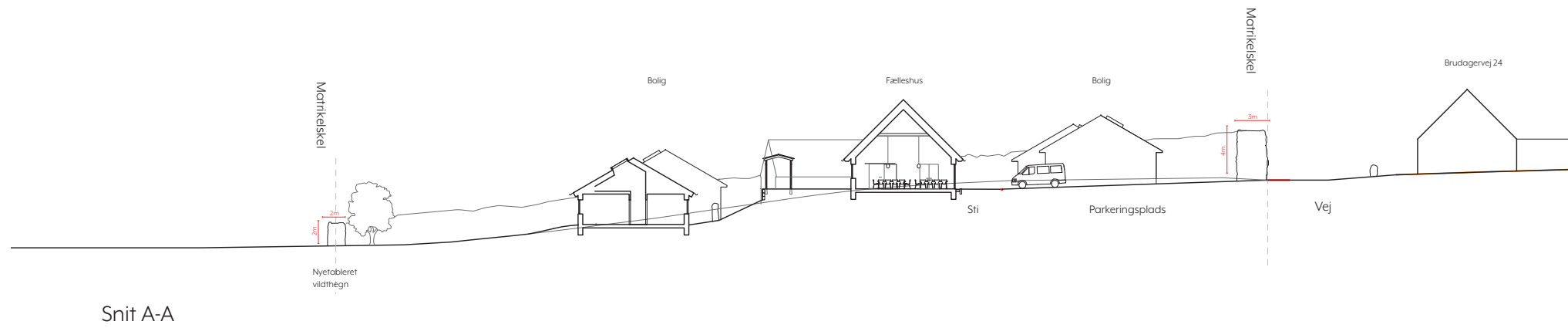
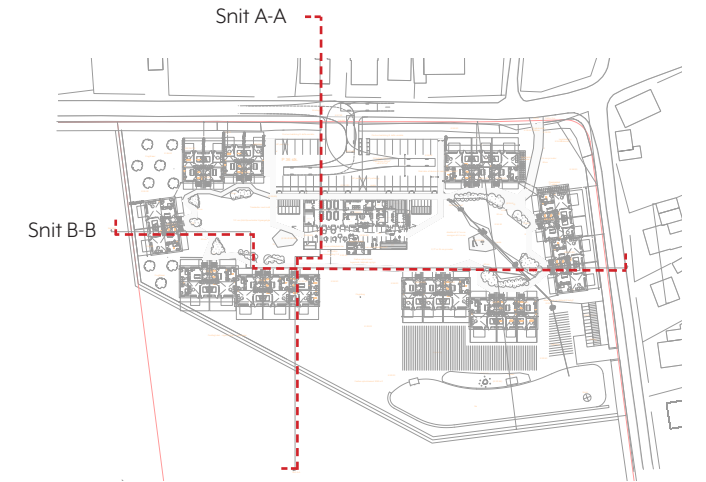
Jf. Bygningsreglementet 5.2.2.2

“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

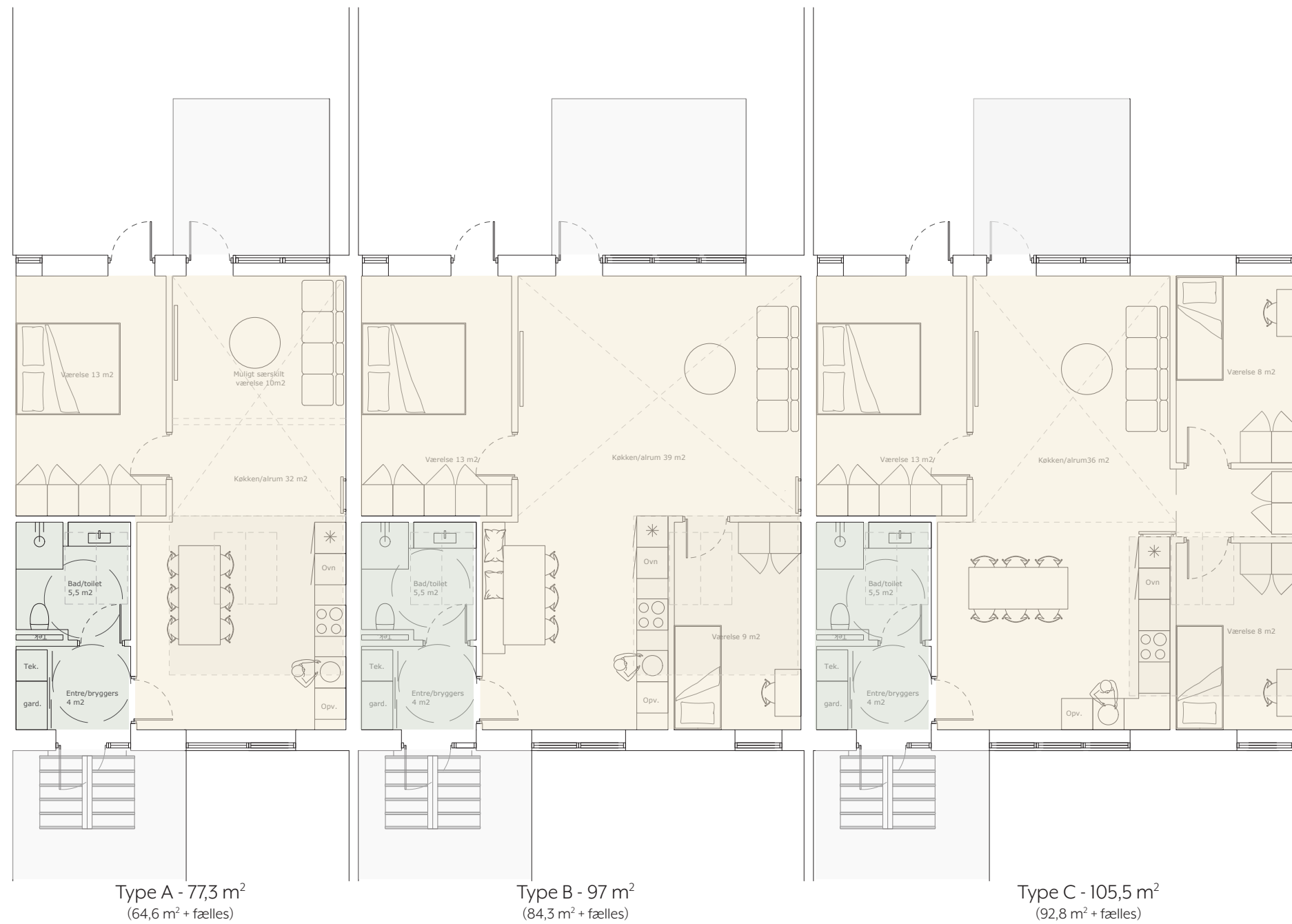
1:500





Plantegning - boliger

1:100



LOFT OG VÆGGE, GENERELT:  
DIFFEUSIONSÅBEN MALING

HEMS

KLINKER

TRÆGULV

BETON  
ELLER LIGN.



**Opstalt - boliger**  
1:100



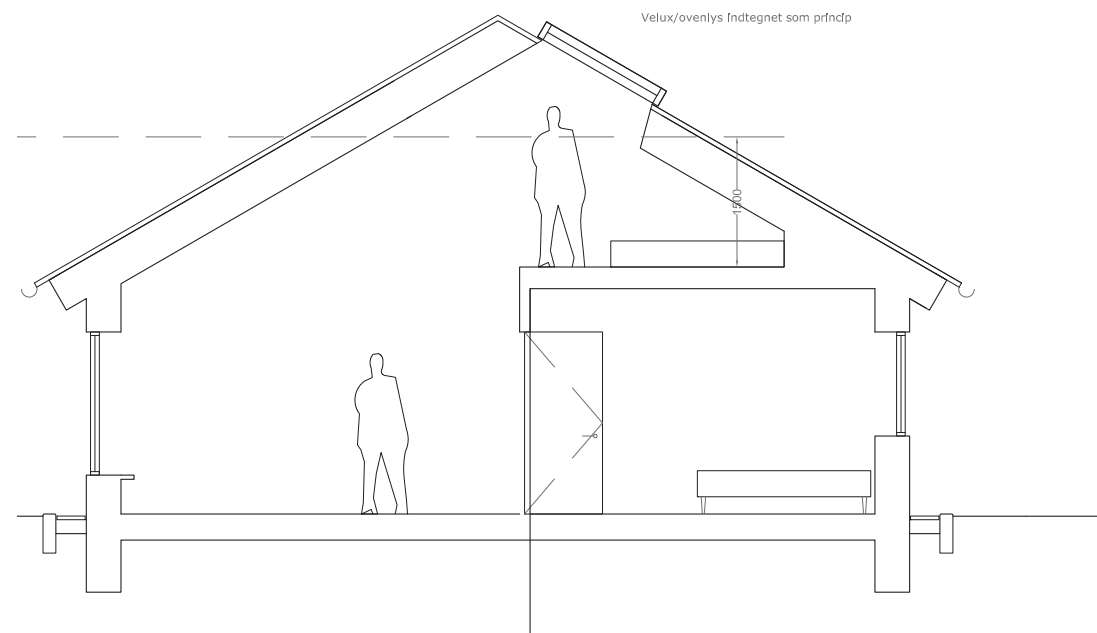


## Snit og gavlopstalt i boliger

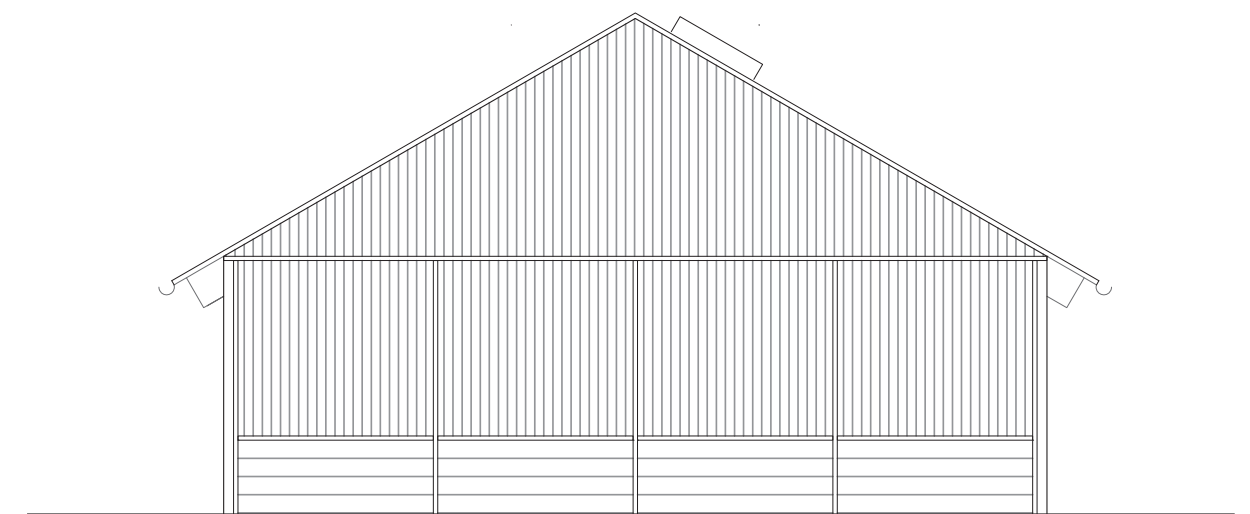
1:100

Taghældning 30°

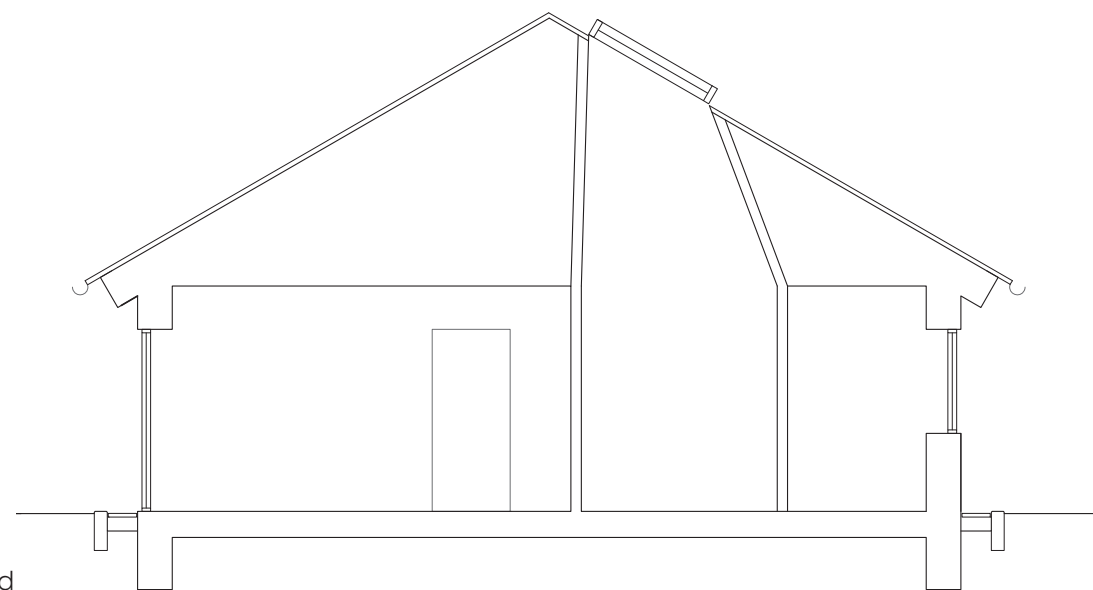
Alle boligerne udføres med hems i åben forbindelse med opholdsrummet. Herfra leder en stige, der ved brug kan trækkes ud fra væggen, til hemsene, som er > 4,5m<sup>2</sup>. og derfor ikke tæller med i etagearealet. Den del af hemsens gulv, som ligger under 1,5 m under tagskæringen tæller ligeledes ikke med i boligens etageareal.



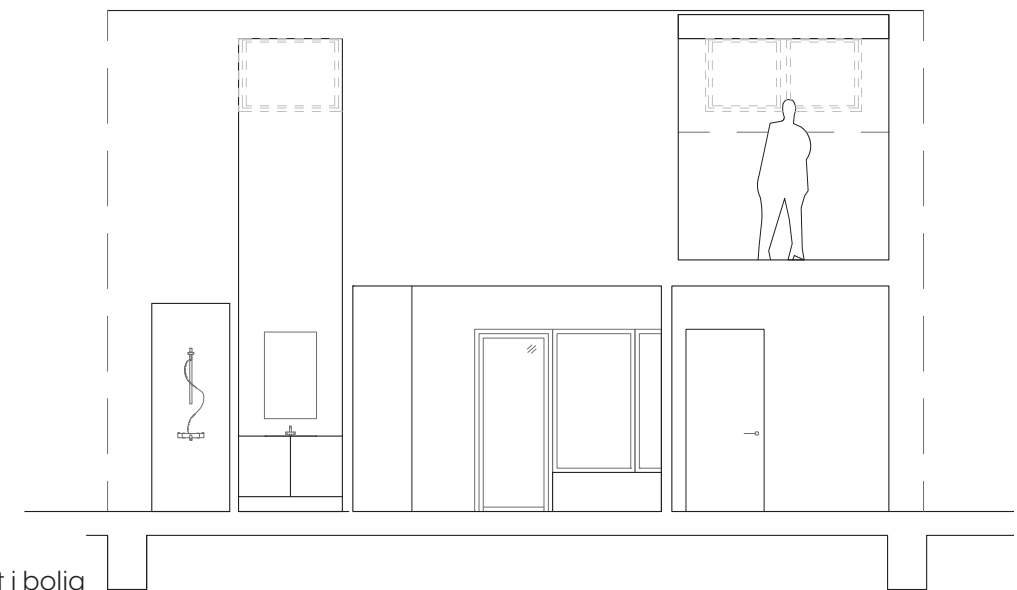
Snit i ophold og hems



Gavlfacade, boliger



Snit i bad



Tværsnit i bolig

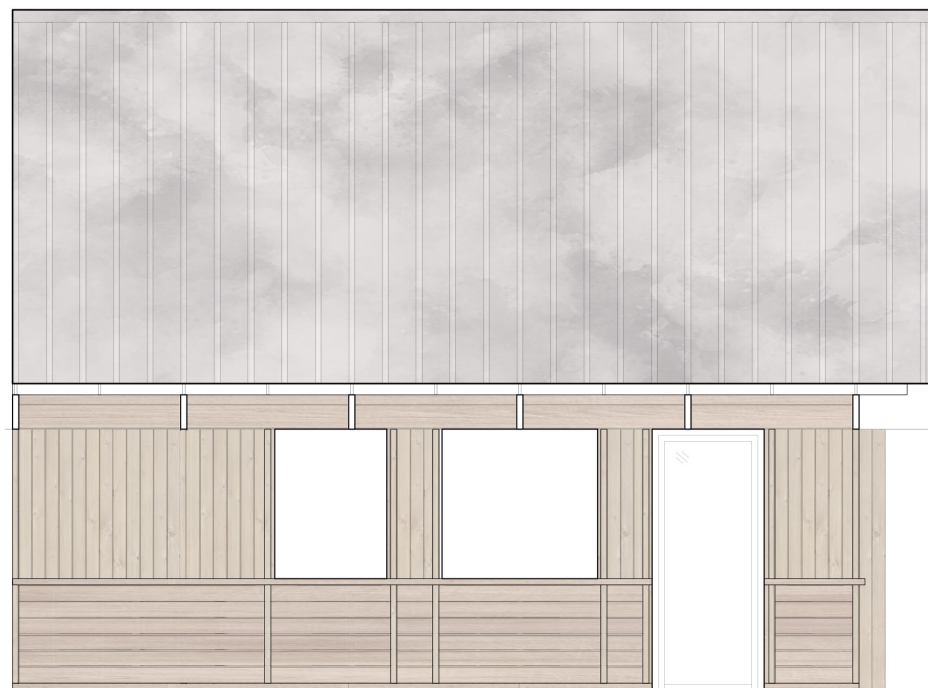


## Facadestudie

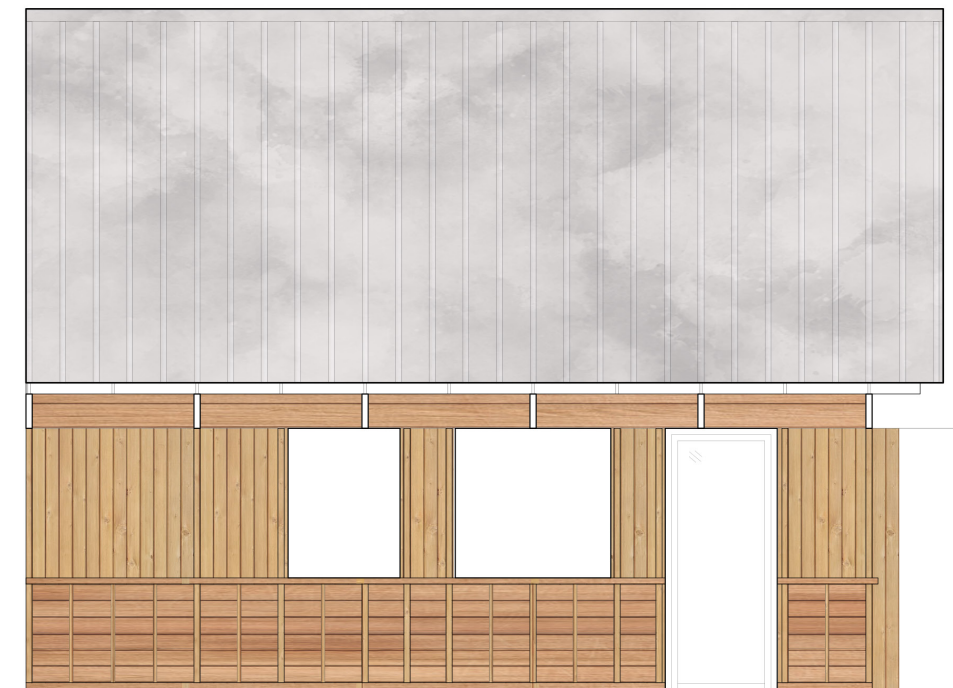
Materialitet og rytme

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

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



Forslag til udformning af bræddebeklædning 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 vejrudsat.



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 m<sup>2</sup>



LOFT OG VÆGGE, GENERELT:  
DIFFEUSIONSÅBEN MALING



KLINKER



TRÆGULV



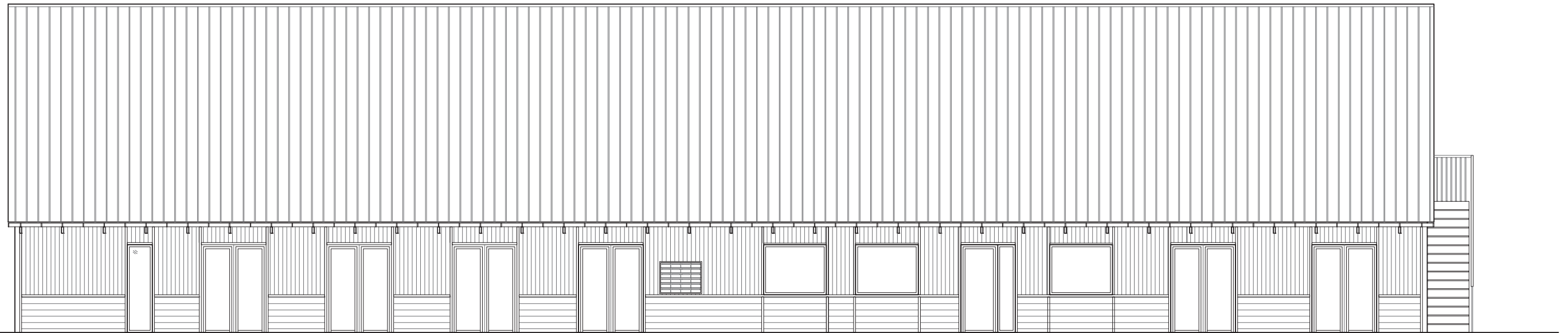
BETON  
ELLER LIGN.



## Opstalt - fælleshus

1:100

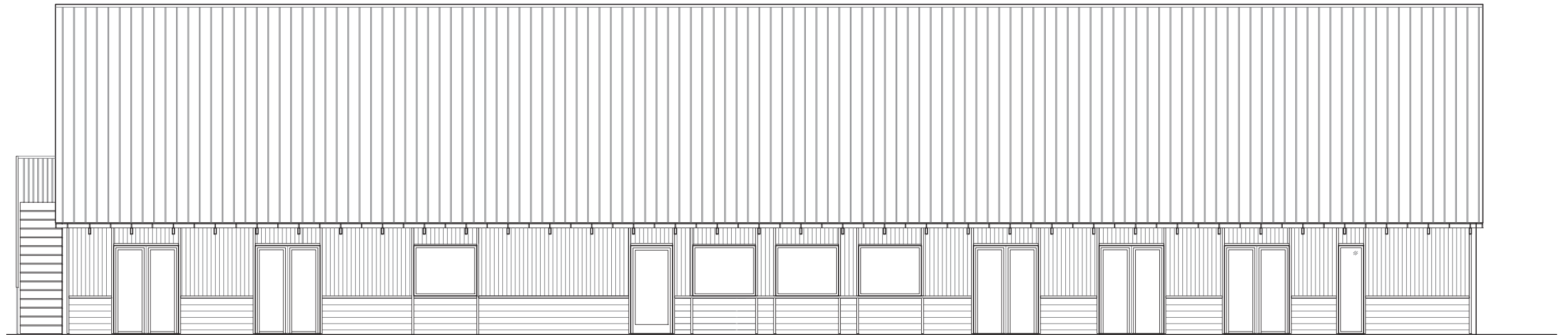
Fælleshuset afspejler boligernes facade udtryk, men har en anden proportionering og en stejlere taghældning og markerer sig dermed naturligt, som et samlingspunkt



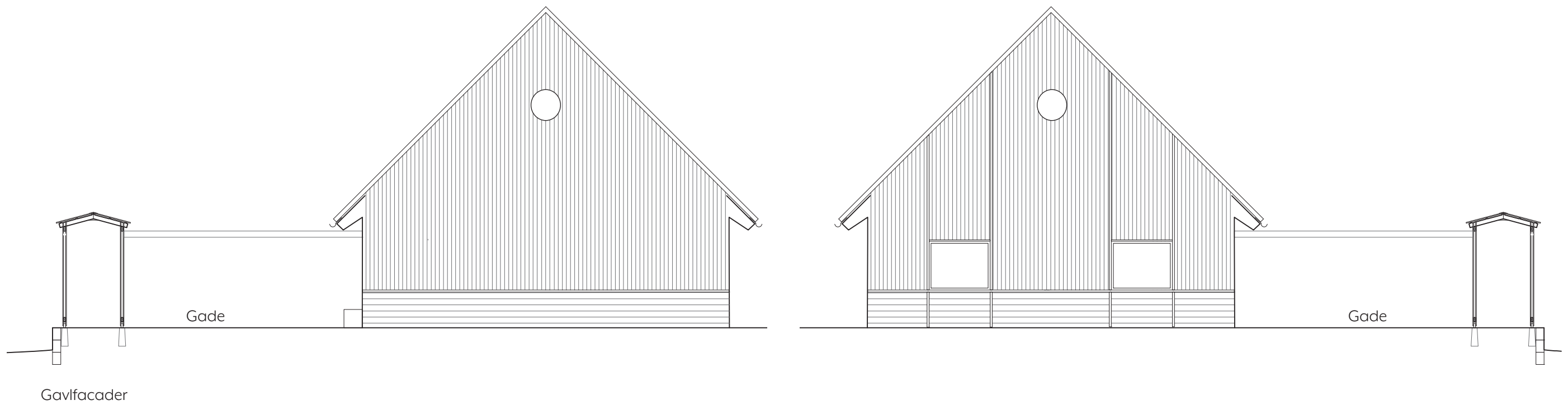
Facade mod "Gaden" og gårdrummet



Facader fælleshus  
1:100



Facade mod p-plads





## Snit - fælleshus

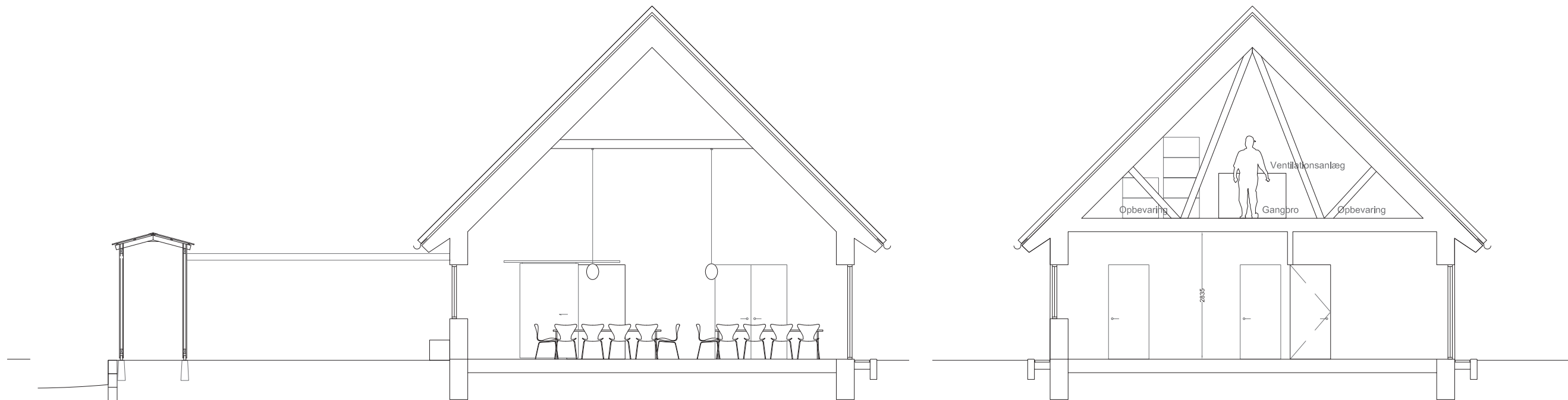
1:100

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°



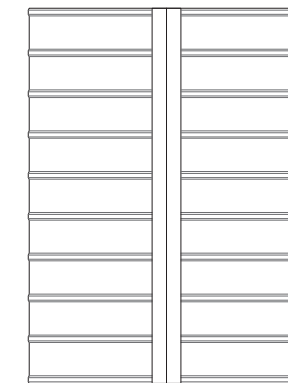
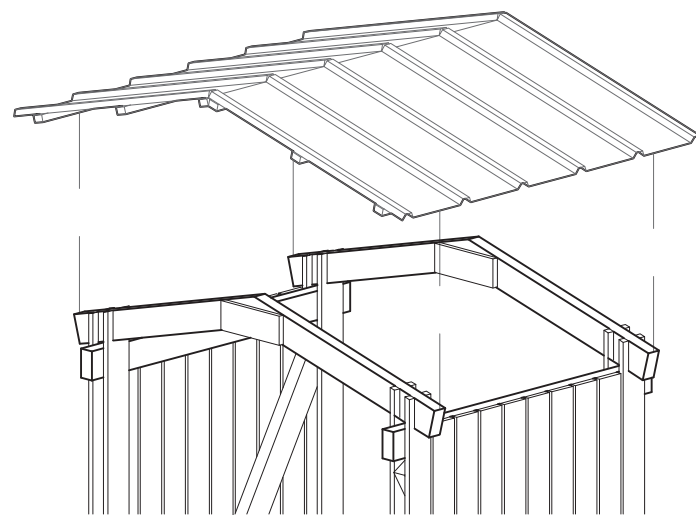
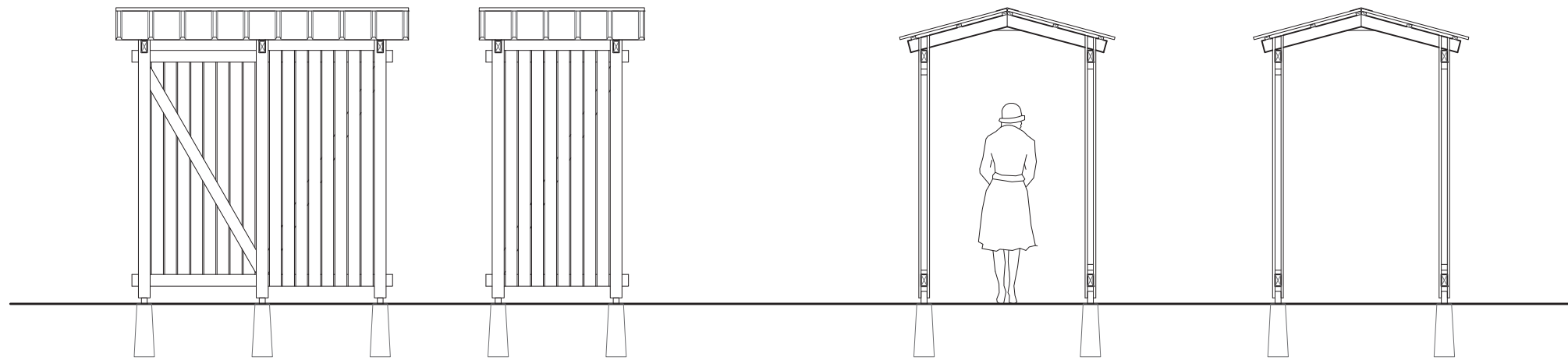
## Overdækning

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°





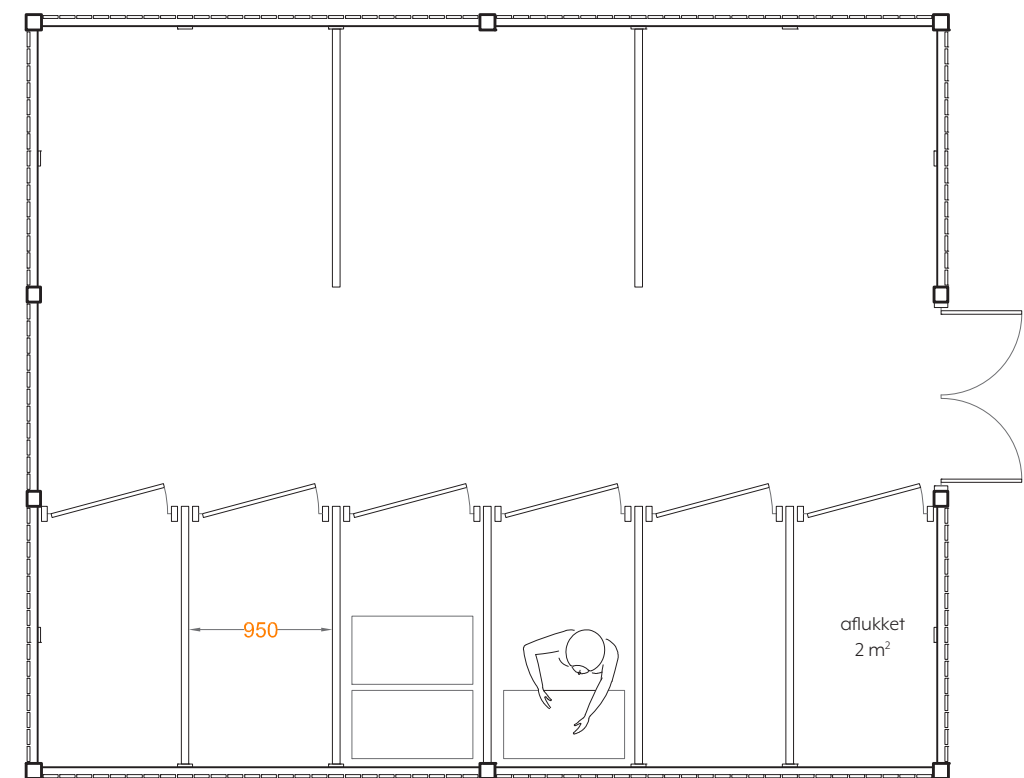
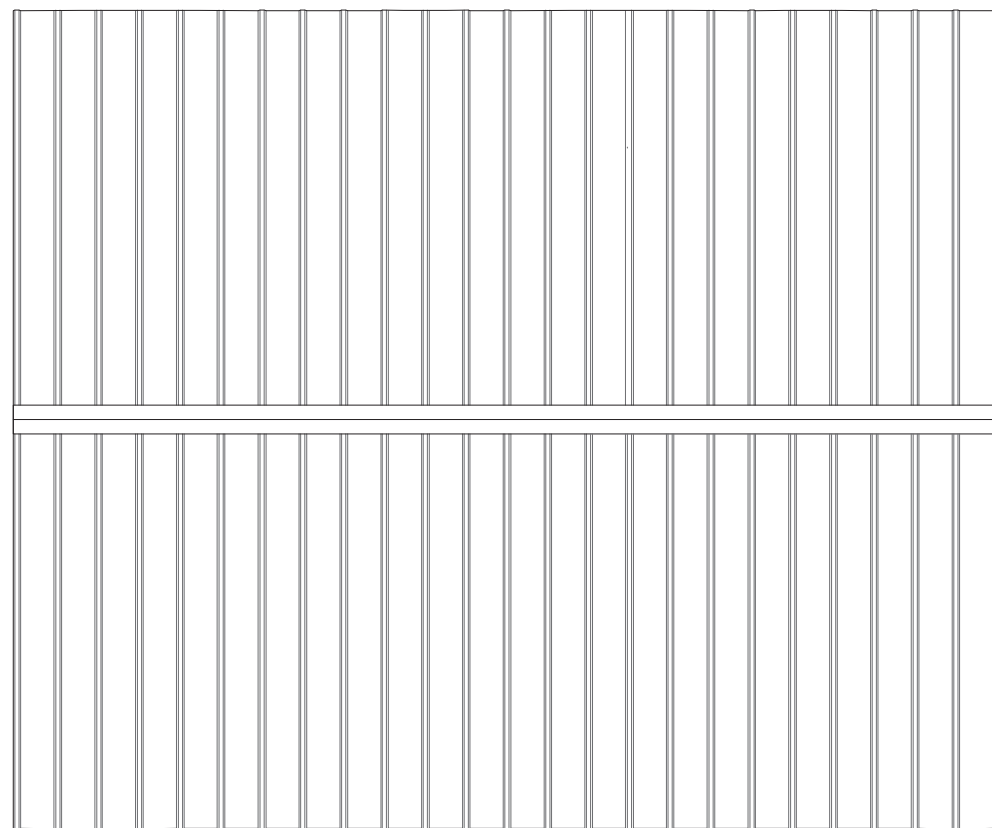
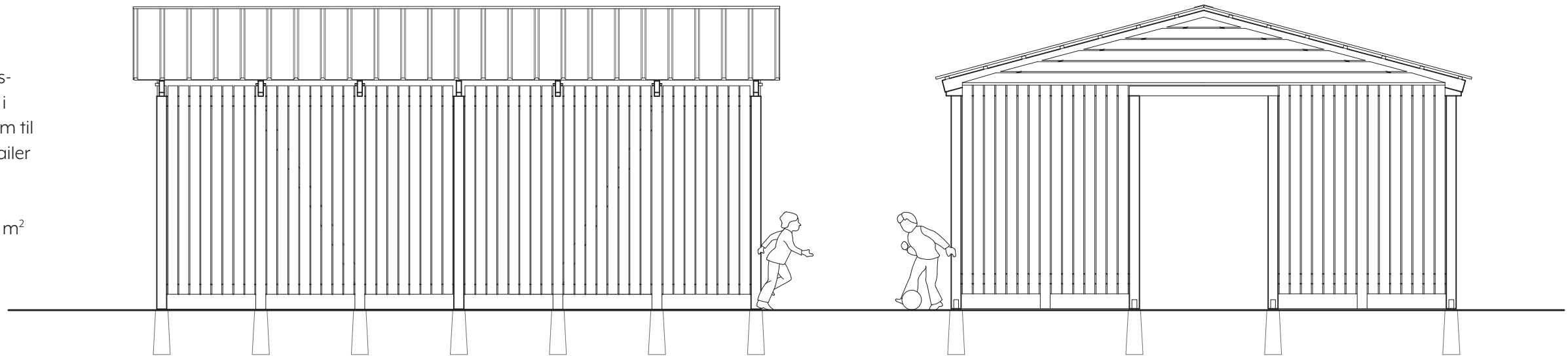
**Skur**

1:50

Opbevaringskur. 2 stk. ved fælleshuset, samt et facilitetskur. Mulighed for inddeling i aflukkede rum eller større rum til opbevaring af redskaber, trailer og lign.

Skur 30,8 m<sup>2</sup>

Taghældning 15°



## Væksthus

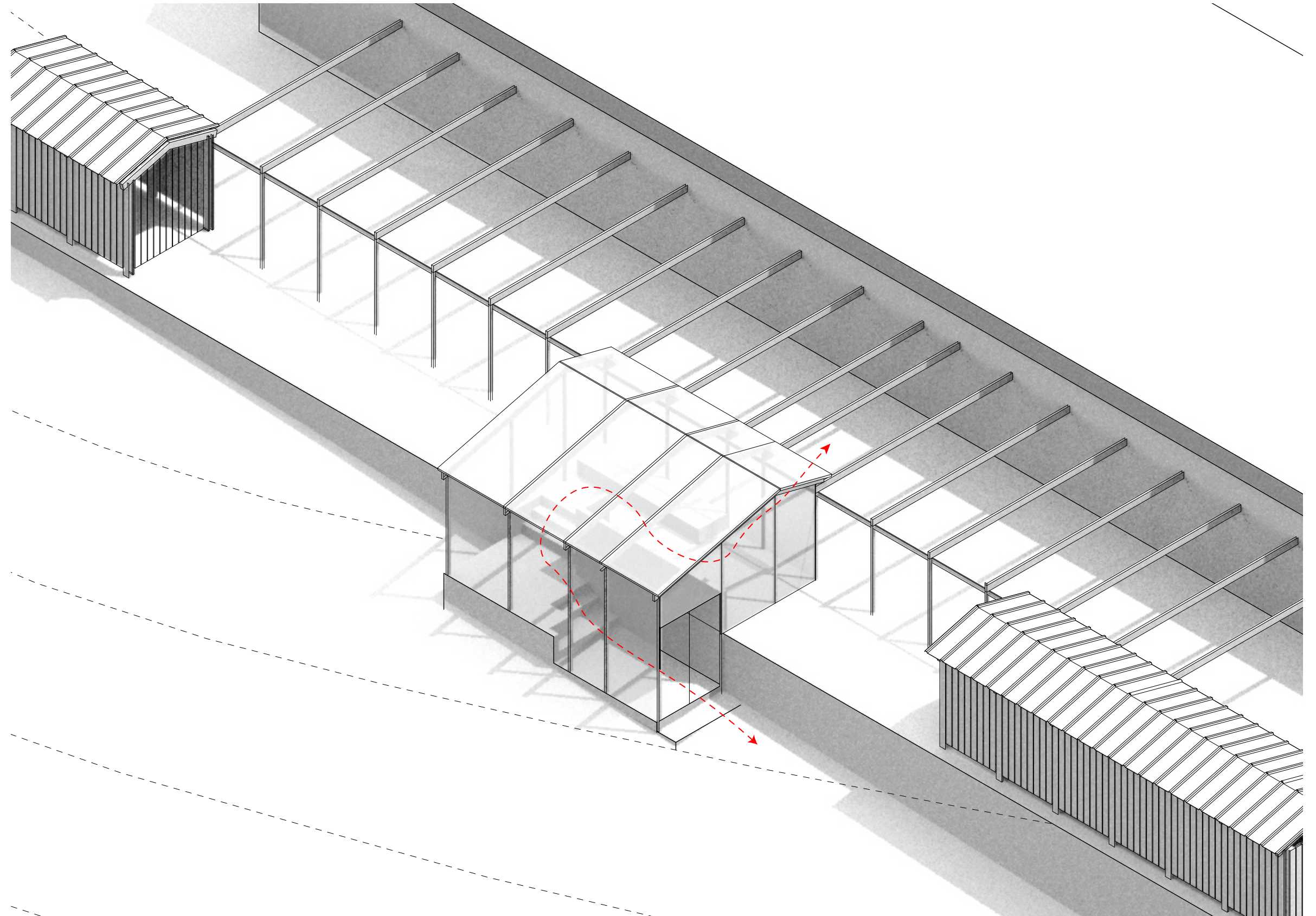
Som en del af det åbne gadeforløb foran fælleshuset, etableres et væksthuse. Væksthuset fungerer som bindeled mellem plateauet og det foranliggende terræn.

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 m<sup>2</sup>

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.

Princippet 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'



**Den miljø- og klimamæssige kvalitet**, som har påvirkning på natur, miljø, klima og ressourcer.



**Den sociale kvalitet**, som i et bredt perspektiv vedrører menneskers sundhed og trivsel.



**Den økonomiske kvalitet**, som indebærer, at der er balance mellem de samlede udgifter og byggeriets kvalitet.

### 1. Livscyklusvurdering

Nuværende lovkrav er 12 kg CO<sub>2</sub>eq pr. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vildthejn 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 frugt bærende 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. Frugtræer 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

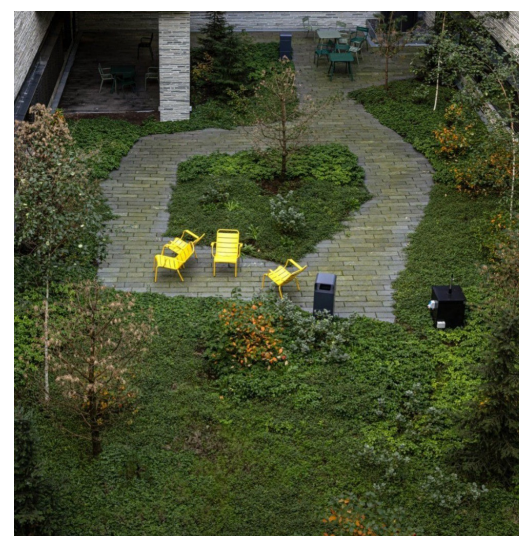
Fjelsribs

Alm. Hvidtjorn

Alm røllike

Hjortetrøst

Udendørs vandhaner etableres 2-4 steder fordelt i uderummet.



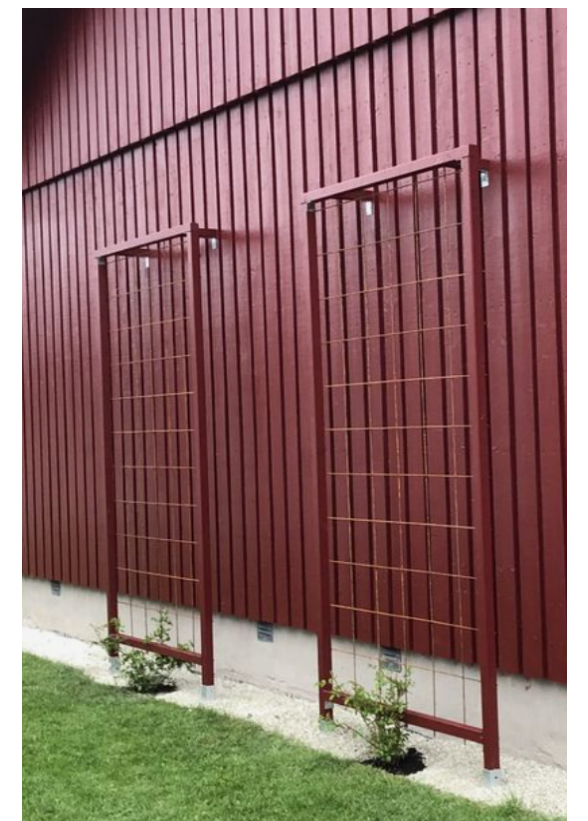
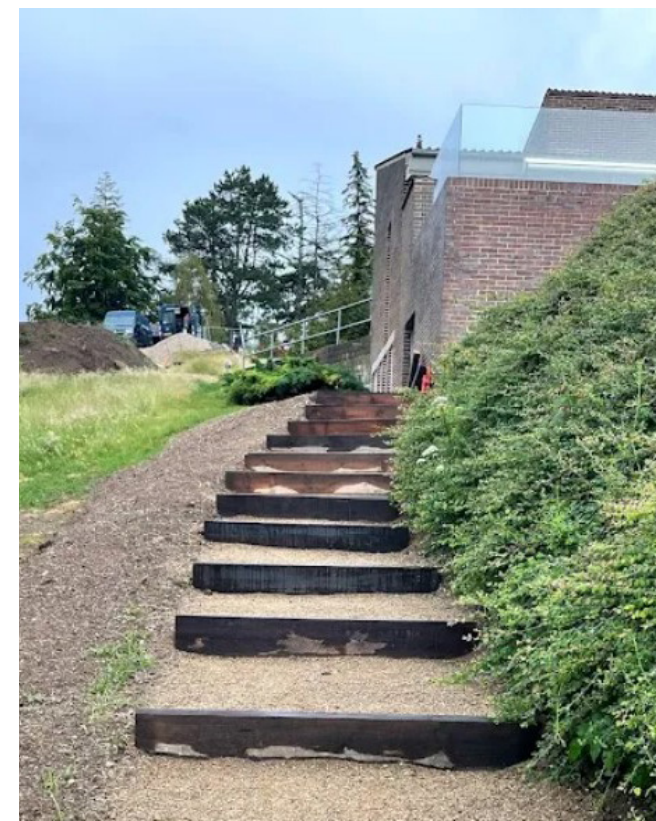
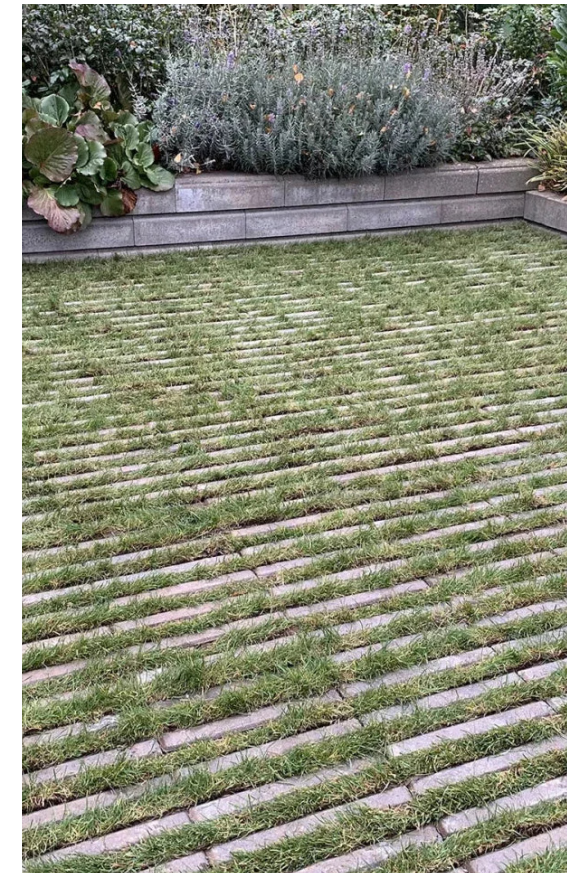


## Materialer - landskabet

- 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.