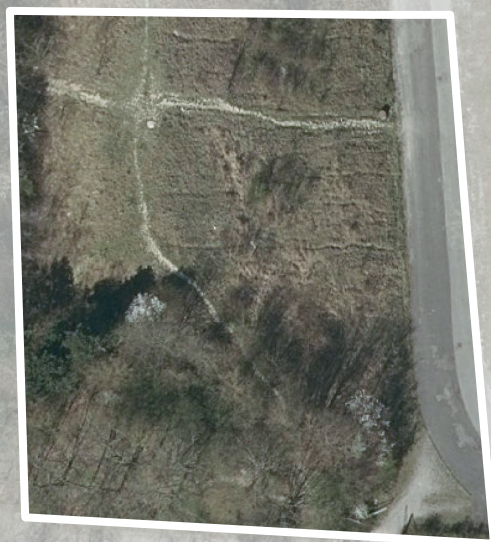


Startredegørelse

Lokalplan 153 Ungeboliger ved Rødovrehallen



RØDOVRE KOMMUNE



Lokalplan 153

Baggrund

Udsatterrådet har fremsat et forslag til Rødovre Kommune om at etablere boliger for boligløse unge. Idéen er at sammensætte unge med mindre og større/forskellige udfordringer i et nyt bofællesskab, der trækker inspiration fra Venligbolig Plus på Frederiksberg, se bilag 6.

Formålet er at skabe sociale boliger, der kan give de unge en tryk tilværelse og start på voksenlivet. Her er fællesskabet i boligerne centralt for at give de unge bedre forudsætninger for at forebygge udsathed – helt i tråd med indsatsområdet i Forslag til Rødovrestrategi 2020 om at styrke sociale fællesskaber med f.eks. boliger og boformer til socialt udsatte borgere. Forslaget knytter sig til strategimål 3 i Udsattepolitikken, om at alle har en tryk base og bolig, samt temaerne i Rødovre Kommunes boligpolitik om boliger til alle.

Boligerne er for unge i alderen 18-30 år i Rødovre, som søger en billig bolig. De unge kan f.eks. bo midlertidigt hos venner og familie. Nogle unge kan opholde sig midlertidigt på gaden eller på en institution. Det kan også være unge, som gerne vil flytte hjemmefra og længe har stået på venteliste til en bolig i Rødovre Kommune. Fælles for de unge er, at de er enten i uddannelse eller på vej i uddannelse/beskæftigelse. De kan f.eks. også være eliteidrætsudøvere tilknyttet en af kommunens sportsklubber.

Halvdelen af de unge kan have forskellige udfordringer, f.eks. at de er psykisk sårbare og/eller mistrives på anden vis. Her vil en bolig og et forpligtende fællesskab kunne rette op på deres livssituation, så de bliver mindre udsatte og mere selvstændige med en stabil dagligdag. Der vil blive tilknyttet støtte-/kontaktmedarbejdere til boligerne

På baggrund af dialog med Udsatterrådet og Ungepanelet i Rødovre Kommune, samt Venligbolig Plus i Frederiksberg Kommune er der to centrale værdier for boligerne, som defineres som væsentlige:

- Ligeværdighed – alle unge støtter op om hinandens livssituation og lejer boligen på samme betingelser.
- Fællesskab – alle unge beboere forpligter sig til at være en del af og bidrage til fællesskabet i boligerne.

Kommuneplan 2018

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens Lokalområde 4 - Rødovre Vest og er omfattet af Rammeområde 4G05 Rødovre Parkvej.

Rammeområde	Fremtidig anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. antal etager	Andet	Nuværende anvendelse	Gældende lokalplaner, byplaner og deklarationer
4G05 Rødovre Parkvej	Sportshaller, baner, anlæg til idrætsformål	40 %	17 m	Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder.	Sportshaller Skøjtehallen Idrætsanlæg	Lokalplan 120 af 02.09.2008

Den planlagte udvikling er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018 hvad angår: Fremtidig anvendelse, Maks. bebyggelsesprocent og Maks. antal etager.

Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen, der muliggør etageboliger i maks. 4 etager.

Se Bilag I for visualisering af rammeområdernes afgrænsning.

Status

Udsatterrådet har været på studietur og set eksempler på ungdomsboliger i andre kommuner, herunder Venligbolig Plus på Frederiksberg. Med inspiration herfra har ONV Arkitekter udarbejdet et oplæg til Venligbolig Plus i Rødovre.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i kommunen, sydvest for Rødovrehallen og nordøst for Irmabyen.

Registranten

I Registranten; Arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i Rødovre er lokalplanområdet beliggende i området; Rødovrehallen. De bærende kvaliteter i området er:

- Områdets mange aktiviteter og faciliteter, der giver et alsidigt liv og tiltrækker mange borgere og besøgende
- Områdets funktion som nærrecreativt område i samspil med Espelunden og Vestvolden.

Lokalplanområdet i dag

Den vestlige side af lokalplanområdet er i dag en større græsvold, der løber øst for Rødovrehallen nord/sydgående. Langs med græsvolden i den østlige del af lokalplanområdet løber en stikvej til Rødovre Parkvej, der omkredser boldbanen, der er en del af sportsanlægget.

Med denne placering vil ny bebyggelse forudsætte indgravning og indbygning i græsvolden.

Den eksakte lokalplanafrænsning er ikke fastlagt på nuværende tidspunkt, men placeringen vil nogenlunde være i overensstemmelse med det angivne i startredegørelsen. Den angivne lokalplanafrænsning er således et muligt bud på en afgrænsning.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Se kort over nær- og bud på lokalplanområdet på side 5 samt Bilag 2 over de eksisterende forhold.

Forventet indhold i hovedtræk

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre en ny ungeboligbebyggelse som en kombination af bofællesskab og delte lejligheder. Dertil etableres fælles tagterrasser, et fælles torv samt fælleslokale, der skal understøtte fællesskabet og være anvendeligt til ophold og andre rekreative aktiviteter.

Anvendelse og omfang

Boligbebyggelsen foreslås udført som 2 kuber i 3 til 4 etager.

Boligbebyggelsen vil bestå af ca. 24 boliger på ca. 50 m² inkl. fællesarealer.

Bebyggelses- samt opholdsarealprocenten er ikke fastlagt endnu, da de beror på lokalplanrådets areal og afgrænsning.

Ved at realisere planen, vil bebyggelsen kunne huse ca. 45- / 50 beboere.

Se Bilag 4 og 5 for visualisering af de mulige fremtidige forhold.

Note - opholdsareal

Opholdarealer er udendørs arealer egnet til ophold knyttet til en bestemt bebyggelse. Opholdsarealer skal være på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist på et tagareal eller på større altaner.

Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.

Ved opholdsarealprocenten forstås opholdsarealets procentvis andel af etagearealet.



Hovedbiblioteket
Rådhuset

Rødovre Parkvej

Rødovrerehallen

Skovmoseskolen

Espelunden

Rødovre Parkvej

Rødovre Parkvej

Lokalplanområdet

Daginstitution
Græshoppen

Rødovre Byggelegeplads

Bofællesskabet
Nyholms Allé 47

Irmabyen

Nyholms Allé

Arkitektur

I lokalplanen påtænkes det at fastlægge høje krav til arkitektonisk kvalitet, hvor den nye udvikling bl.a. skal forholde sig til den gennemskærende græsvold og de omkringliggende sportsfaciliteter.

Bebyggelsen påtænkes placeret for foden af græsvolden skiftevis mere eller mindre inde i græsvolden, hvor den skærer sig ind i og rejser sig som en del af volden.

Bolighederne, der tilsammen danner kuberne, påtænkes placeret forskudt i forhold til hinanden, hvilket både skaber variation, altaner og overdækninger af samme.

Derudover påtænkes de øverste boligheder udformet med saddetag, der både markerer afslutning og signalerer "hus". Se Bilag 5 for visualisering af de mulige fremtidige forhold.

Beplantning og opholdsarealer

Udviklingsprojektet medfører, at enkelte træer på græsvolden skal fjernes. Græsvolden vil dog fortsat fastholde sin grønne dominerende fremtoning i området.

Se Bilag 2 og 3 for eksisterende forhold.

Lokalplanen skal sikre, at opholdsarealerne er en kombination af mindre semiprivate og større fælles arealer. De skal fremstå af høj kvalitet, opfordre til fællesskab, have et bredt udbud af aktivitetsmuligheder og alle være udformet, så der sikres mest muligt sol på opholdsarealerne.

Vejadgang

Der er vejadgang til området fra Rødovre Parkvej mod nord via stikvejen Rødovre Parkvej, der løber ned vest for hallen.

Bebyggelsen samles om et mindre torv, der anlægges på den eksisterende vej. Indgange sker over dette torv, hvor der også placeres fællesfaciliteter for den samlede bebyggelse.

Parkering

Parkeringsforholdene er endnu ikke afklaret.

Forslag til Rødovrestrategi 2020

Den foreslåede udvikling kan gennem dialog med ONV Arkitekter og via de rette løsninger sikret i lokalplanen understøtte flere visioner og strategier, som vi arbejder med i kommunen, herunder Sammen om Rødovre, Udsattepolitikken og Rødovrestrategien, som det er angivet i afsnittet 'Baggrund' på side 2.

Det kan derudover nævnes, at der i de indledende projektskitser fra ONV Arkitekter fokuseres på en effektiv og rationaliseret byggeproces, hvor en stor del af konstruktionsarbejdet foregår på en fabrik med et dertilhørende effektiviseret resourceforbrug og forkortet byggeproces på grunden og dermed mindskede gener for naboerne.

Afklaringspunkter

Parkeringsforhold.

Tidsplan og borgerinddragelse

Projektet er født i et tæt samarbejde mellem Rødovre Kommune, Udsatterådet og Ungepanelet. Dette samarbejde vil fortsætte igennem hele projektet.

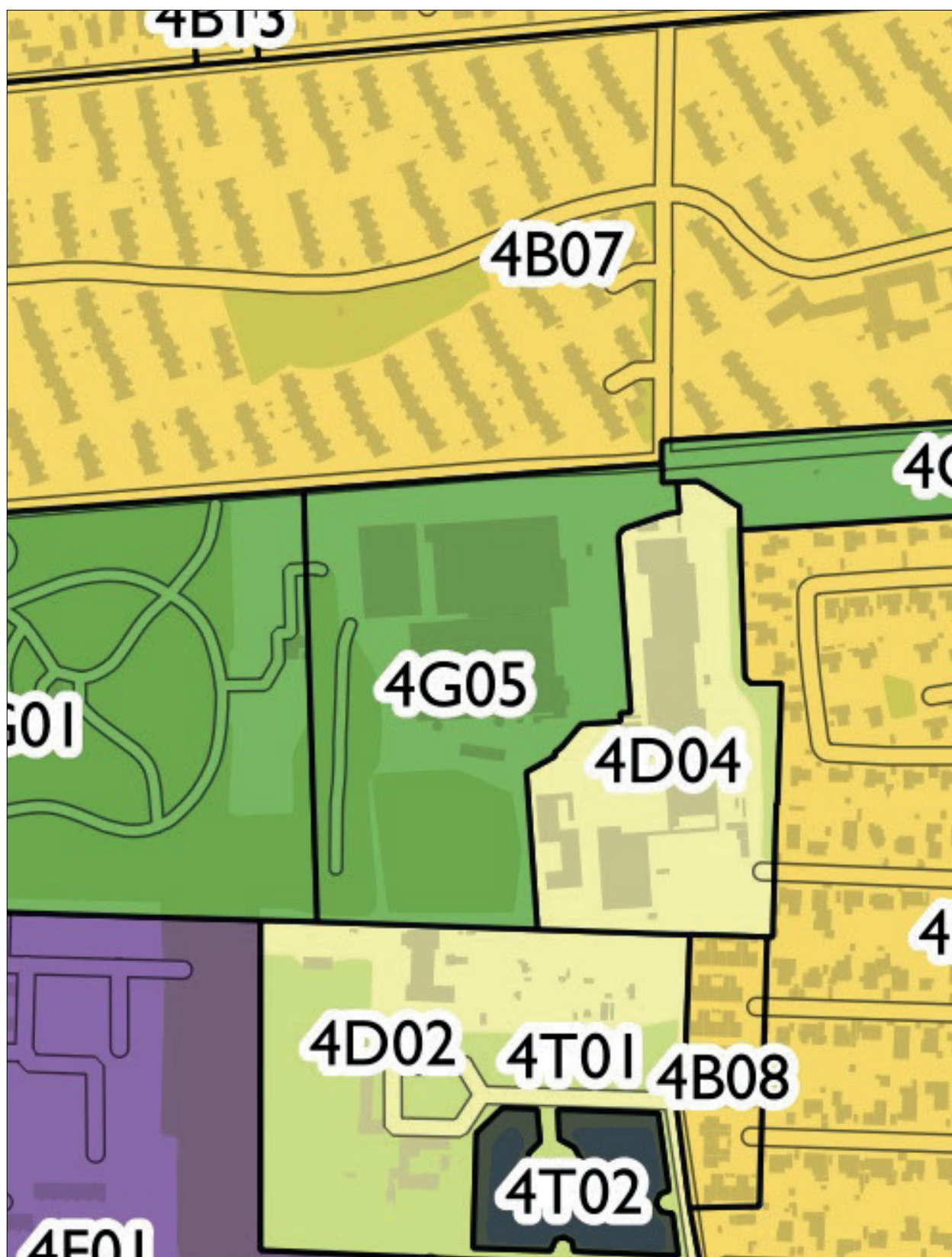
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foreslås der afholdt et borger-/dialogmøde, der eventuelt kan afholdes på sitet.

Lokalplanen foreslås lagt ud i offentlig høring i 8 uger.

Følgende tidsplan foreslås:

Vedtagelse af startredegørelse	- okt. 2020
Borgermøde (eventuelt på sitet)	- nov. 2020
Vedtagelse af forslag til lokalplan	- jan. 2021
Høring i otte uger	- feb.+ mar. 2021
Endelig vedtagelse af lokalplanen	- jun. 2021
Offentliggørelse	- jul. 2021

Bilag I - Rammeområder



Områdetyper:

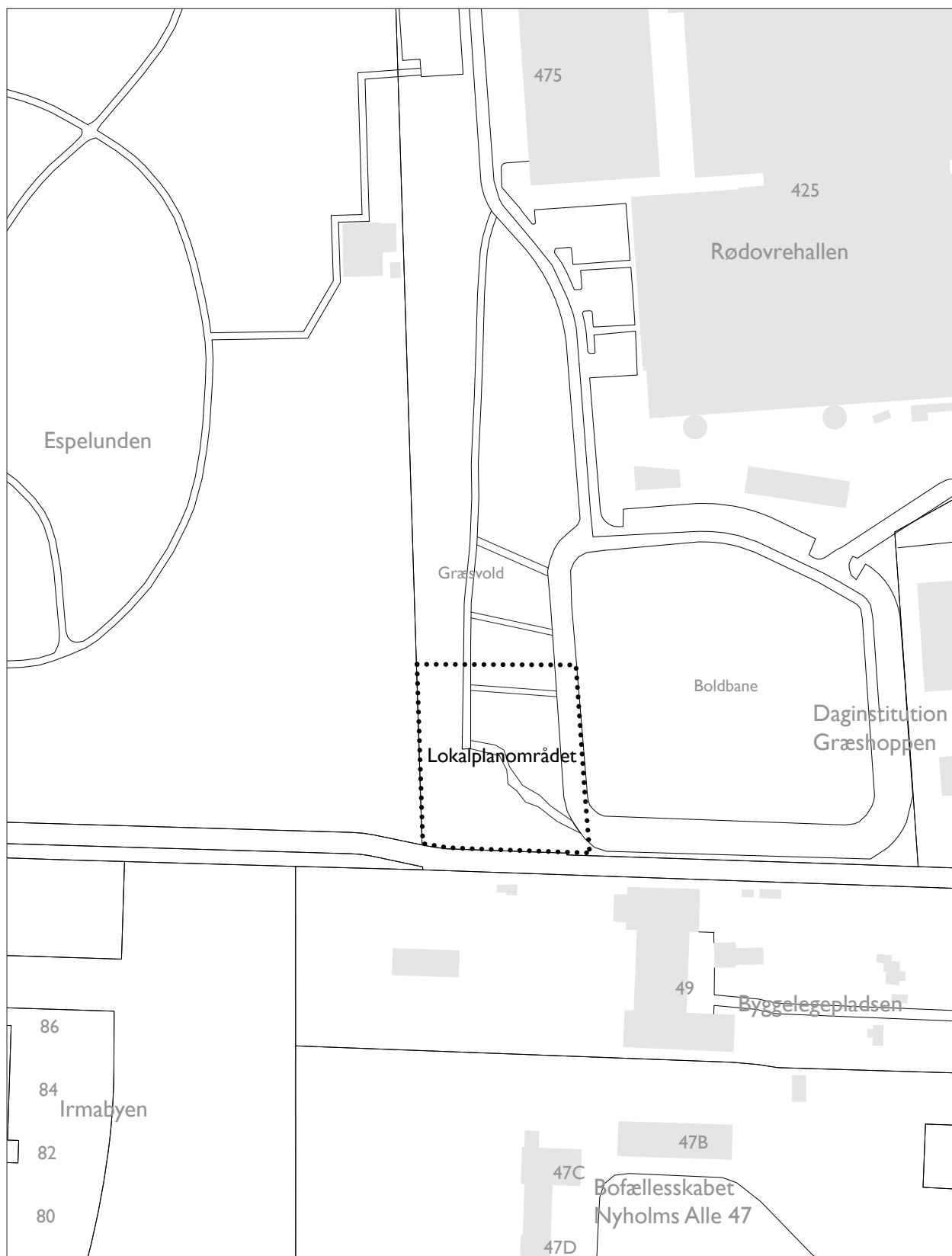
Rekreative områder

Offentlige områder

Boligområder

Blandede bolig- og erhvervsområder

Bilag 2 - Eksisterende planforhold



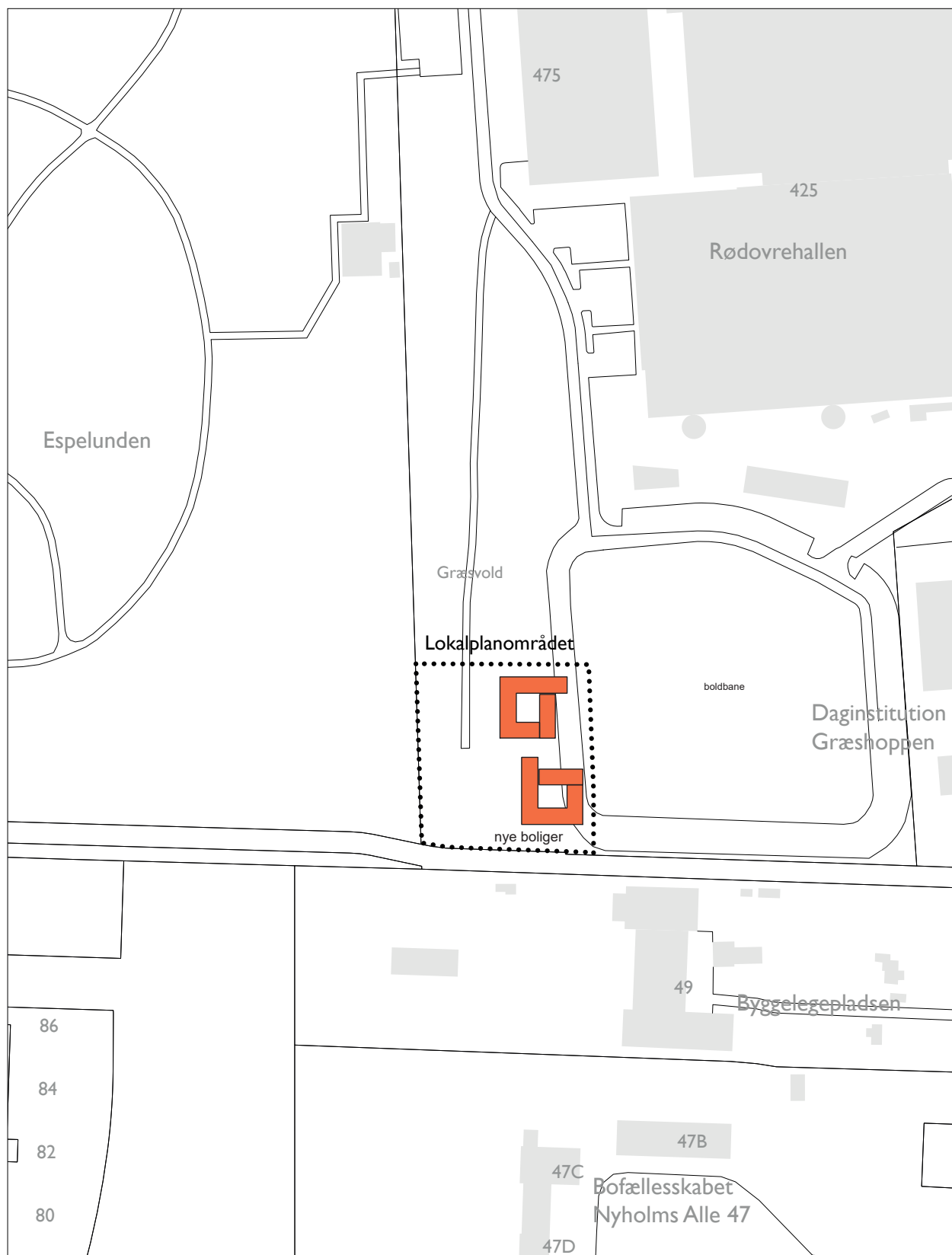
Lokalplanområdet og eksisterende forhold. Ikke målfast.

Bilag 3 - Eksisterende forhold



Foto af lokalplanområdet og de eksisterende forhold

Bilag 4 - Mulige fremtidige planforhold



Lokalplanområdet og de mulige fremtidige forhold med to bolig-kuber. Ikke målfast.

Bilag 5 - Visualisering



ONV Arkitekters bud på Venligbolig Plus i Rødovre Kommune bestående af 2 kuber



Bilag 6 - Venligbolig Plus på FRB

6

BERLINGSKE
4. SEKTION LØRDAG 7. DECEMBER 2019

Kirkegårdens forbløffende fine

MIKRO-DELE-VE

Præfabrikerede studieboliger på Frederiksberg kommer utroligt langt med meget små midler.

Venligbolig Plus

★★★★☆

Arkitektur. 41 delejligheder på Frederiksberg på Solbjerg Parkkirkegård.

Af Holger Dahl
xhod@berlingske.dk
Foto: Celina Dahl

Tæt - meget tæt - og stablet i kasser. Sådan kunne en skeptisk beskrivelse af livet i Frederiksberg Forenede Boligselskabers nye deleboliger på Roskildevej godt lyde. Men det ville være forkert.

For den netop færdiggjorte, præfabrikerede bebyggelse til 79 unge mennesker formår at være både billig, rationel og faktisk lige til at falde pladask for. Et minisamfund i et hjørne af Solbjerg Parkkirkegård - og samtidig et minisamfund med indbygget samvittighed.

For i denne inkarnation er mikroboligerne også et integrationsprojekt. 40 af de 79 deleboliger udlejes til danske studerende og 39 til unge flygtninge under uddannelse. Man deler en boenhed to og to, således at hver beboer har et lille værelse med skrivebord og sovehems. Man har så fælles køkken, opholdsstue og badeværelse.

Ideen er, at de unge danskere forpligter sig til at hjælpe deres udenlandske bofælle med alle de mange praktiske ting, der ofte kan spænde ben for en ordentlig introduktion til det danske samfund.

Venligboligerne

Projektet udspringer egentlig af en idé fra sommeren 2015, da hele Europa blev overrasket af flygtningestrømmenes voldsomhed. De mange fremmede, der hver aften i nyhederne kunne ses vandre på motorvejene, satte tanker i gang hos arkitekten Søren Rasmussen og kommunikationseksperter Johan Galster fra virksomheden We Do Democracy.

De udviklede sammen venligbopjektet: En simpel containerbolig, som folk med overskud og plads kunne få stillet op i deres baghave. På den måde ville flygtningene både få tag over hovedet og hjælp til integrationen.

Gribskov Kommune meldte sig straks på banen, og over 100 mennesker skrev sig op som interesserede. Men da flygtningestrømmen allerede året efter tog voldsomt af, blev hele projektet droppet igen, og alt i alt blev der dengang kun produceret en enkelt boenhed, der endte på en mark i nordvestsjællandse Ugerløse.

Imidlertid så Frederiksberg Kommune nogle perspektiver i projektet. Hvad nu hvis man samlede flere af boligerne, tænkte man? Og hvad nu hvis man tænkte dem som studieboliger i stedet for?



De tre boligblokke ligger omkring et lille torv, der uden tvivl bliver meget livligt, så snart vinteren er forbi.

ARKITEKTUR

Som sagt så gjort. Kommunen fik fat i Rasmussen og Galster, der gik i gang med at massere det oprindelige projekt i en ny retning - og det er dét, der nu står færdigt i sin første inkarnation. Og lad det være sagt med det samme: De involverede har fået meget ud af meget lidt.

Ekspert i præ-fab

Søren Rasmussen, der ejer arkitektvirksomheden ONV, er en pioner inden for præfabrikeret byggeri. Ideen med det præfabrikerede er, at man kan bygge billigere og med færre fejl, hvis man kan bygge hele boligheder på

en fabrik. Håndværkerne kan arbejde under tag og rolige forhold, de rette maskiner kan til enhver tid benyttes, og hele produktionen kan rationaliseres.

Tanken har været en drøm for mange arkitektvirksomheder, men kun ONV har stædigt holdt fast i tilgangen som et speciale - og det er den ekspertise, man ser foldet ud i deleboligbebyggelsen, der på ingen måde ligner en stabil kedelig containerbolig som for eksempel de triste studieboliger på Refshaleøen.

Hver boligheden (som altså består af to små værelser, et køkkenalrum og et badeværelse)

NLIGE-BOLIGER



er på 33 kvadratmeter, og ONV har til hver af de tre blokke, der udgør projektet, stablet fire gange fire enheder omkring et fælles trappe- rum.

Enhederne er skubbet og forskudte i forhold til hinanden, hvilket både skaber variation, altaner og overdækninger af samme. Desuden er de øverste boenheder blevet udstyret med et nydeligt saddeltag med tagkip, der både markerer afslutning og signalerer »hus« præcis som på en børnetegning.

Øverst oppe har hver blok en 50 kvadratmeter fælles tagterasse, og i stueetagen findes både teknikum, vaskeri og et større fæl-

leskøkken, hvor alle blokkens beboere kan samles og lave mad sammen. De tre boligblokke, som projektet består af, er drejet i forhold til hinanden for variationens skyld og placeret, så de danner et lille bytorv imellem sig.

Fælleskøkkenerne har naturligt nok alle store vinduer og udgang til torvet, og man kan nemt forestille sig det liv, der vil opstå her i sommerhalvåret.

Byggeriet er beklædt med en sort metalplade med en markant fals, der giver et meget smukt relief. I trappeopgangene, der er for- bavsede rummelige, er der brugt grå metalplader for at trække så meget lys ind som muligt.



Værelserne er ikke store, men har indbyggede skabe og sovehems. De to beboere i en enhed deler stue, køkken og bad/toilet.

Deleboligerne på Frederiksberg



Venligbolig Plus på Frederiksberg rummer i alt 41 delelejligheder på brutto 50 kvadratmeter. Her bor to personer sammen i en lejlighed, hvor hver beboer har sit eget værelse og deler køkken, stue, toilet/bad og altan. Boligerne er designet som Micro-living. De private kvadratmeter er holdt nede og optimeret med ophængt hems og integrerede skabs- løsninger, mens fællesarea- lerne er gjort større.

Venligbolig Plus er udført i et samarbejde mellem: ONV arkitekter, We Do Democracy, Frederiksberg Kommune, FFB / KAB, Ølgaard ingeniører, VEGA landskab, Holte Projekt, BM Industri.

Kilde: ONV Arkitekter

Trapper og reposer er lavet i metalriste - også for at gøre rummet så lyst som muligt. Hver trappeskakt er desuden udstyret med klatreplanter og stålwirer, de kan klatre på. Man kan således forvente, at opgangene vil være helt begrønnede i løbet af et par år.

Fremtidens mikroboliger

På trods af de hårde bindinger, der er i et projekt som dette, er det lykkedes ONV at få et forbløffende helstøbt stykke arkitektur ud af deres anstrengelser. Her er intet præg af hurtige eller sjuskede løsninger. Alt er placeret og samlet på en logisk og rationel måde samtidig med, at de rum, der skabes, trods deres meget beskedne størrelse har en venlighed og nogle sociale kvaliteter, der ikke kan andet end smitte af på beboerne.

Nu er dette projekt tænkt som et integrationsprojekt, men der er intet til hinder for, at andre boligforeninger eller andre kommuner kunne bruge konceptet til seniorboliger (der er elevator) eller til ungdomsboliger.

Man skal ikke have mere end 1.800 kvadratmeter, som man ikke skal bruge, så kan man med en løsning som denne stå med enten 79 studieboliger eller 39 lidt større boliger. Samlet ligger hele byggeriet indenfor rammebeløbet for støttet byggeri, og projektet løber rundt med en månedlig husleje på cirka 3.000 kroner, hvis to mennesker deler en boenhed. Og selvfølgelig det dobbelte, hvis der kun er en beboer pr. enhed.

Det er faktisk meget godt klaret af folkene bag dette projekt, som på mange måder peger langt ud over de kollegieboliger, det er blevet til i dette tilfælde.

Over hele verden truer den galoperende urbanisering med at få bystrukturer til at bryde sammen. En af de måder, man kan hjælpe de pressede byer, er ved at kunne levere billige, men gode mikroboliger. Boliger, der lægger sig ind i den deleøkonomiske strøm, der allerede er i gang med at udviske gamle ideer om, hvad man nødvendigvis må eje og have tæt på sig for at være lykkelig.

Så deleboligerne på kirkegården kan sagtens ende med at have en langt større rækkevidde, end deres beskedne størrelse normalt ville tilsige.