

Februar 2022

Seniorbo Struer - Værdiprogram

Bæredygtigt seniorbofællesskab med byliv og havnemiljø



Realdania



STRUER
KOMMUNE

pluskontoret
arkitekter



antropolog
Max Pedersen

Indhold

1. Visioner
2. Introduktion til projektet
3. Målsætninger
4. Målgruppe og borgerinddragelse
5. Fællesskab som bo-form
6. Bæredygtighed
7. Disponering - fællesskab og boliger



Eksisterende bygning - Den tidligere bank på gå-gaden midt i Struer - lige ved havnepladsen og Brobuerne
Billede tv. af Anders Trærup for Realdania og billeder til højre fra Nordea Ejendomme

Visioner

Partnerskabets visioner

Lejerbo, Realdania og Struer Kommune har indgået et bygherrepartnerskab for at realisere en række visioner med projektet Seniorbo Struer.

Struer Kommune ønsker mere liv i gågaden ved at revitalisere bankbygningen, der har en fantastisk og meget synlig placering midt i byen. Samtidig har kommunen en interesse i, at der findes gode boligtilbud til de af omegnens seniorer, der ønsker at fraflytte vedligeholdelseskrævende boliger. Disse større boliger, parcelhuse mv. vil blive frigivet til kommunens unge børnefamilier, hvormed en junior-senior rocade muliggøres.

Realdania indgår i en lang række samarbejder omkring seniorbofællesskaber med det primære mål for øje at "bygge ufrivillig ensomhed væk". Blandt en voksende gruppe ældre er en voksende gruppe ufrivilligt ensomme, og Realdanias undersøgelser peger på, at seniorbofællesskaber er en bo-form, der modvirker dette. Realdania indsats skal fremme livskvalitet og mindske ensomhed.

Samtidig ønsker Realdania med Seniorbo Struer at støtte et eksempelprojekt, der kan inspirere andre aktører i byer af tilsvarende størrelse, der står med en funktionstomt bygning, de ønsker at revitalisere.

Lejerbo ser som alment boligselskab et behov for nye boformer, og med Seniorbo Struer vil de skabe gode rammer for seniorernes liv med fokus på fællesskabet.

Lejerbos motto er at skabe "Rum for liv", med udgangspunkt i, at et hjem er langt mere end fire vægge. Med Seniorbo Struer handler visionen særligt om frihed, nærhed og fællesskab.

Frihed ved ikke at have så låst en økonomi, som man har med en ejerbolig og frihed ved at have tid til andet end vedligehold af bolig og have. Frihed ved selv at kunne tilvælge interessebaserede fællesskaber i dagligdagen, men samtidig kunne trække sig tilbage til sin egen private bolig, hvor man selv kan præge rammerne.

En bo-form, hvor man kan være sig selv, når man ønsker det, men hvor man ikke behøver at være alene, hvis man ønsker selskab.

Nærhed i form af nærvær og naboskab, men også i kraft af beliggenheden nær havn og by med adgang og udsigt til begge dele fra bygningen.

Fællesskabet bliver tilgængeligt i kraft af fællesarealerne både inde og ude, der skal imødekomme forskellige behov og ønsker fra beboerne. Der ønskes også etableret et fællesskab med byen og ude i byen, hvor seniorerne nyder godt af byens mange tilbud, og hvor byen lejlighedsvis inviteres ind i Seniorbo Struers aktiviteter.



Nyt liv i gå-gaden og revitalisering af central bygning



"Rum for liv" der fremmer livskvalitet og modvirker ensomhed
Foto: Laura Krogh

Introduktion til projektet

Introduktion til projektet

Lejerbo, Realdania og Struer Kommune har dannet et bygherrepartnerskab med det formål at etablere et bæredygtigt seniorbofællesskab i Struer - midt i byen og lige ved havnen.

På Østergade 29, ligger en bygning i rødt murværk med et karakteristisk formsprog, der er opført som bank i 1981. Partnerskabet ønsker at omdanne bygningen til et centralt beliggende seniorbofællesskab med ca. 20 almene boliger og tilhørende fællesfaciliteter. Boligerne opføres i forskellige størrelser og er fordelt på bygningens 3 etager. Projektet udvikles med fokus på fællesskab, tryghed, bæredygtighed og tilgængelighed.

Bygningen transformeres fra erhverv til boliger under hensyntagen til bygningens konstruktive system, så ombygningen optimeres og udføres så skånsomt som muligt.

Bofællesskabet skal bidrage med liv til byen i form af en genaktiveret bygning, hvor en del af fælles-arealerne er synlige og tilgængelige fra gågaden. Samspillet med byen skal omvendt komme beboerne til glæde, idet det bliver muligt at bo centralt og tæt på byens tilbud, med fjordudsigt, i egen, privat bolig, med tilhørende fællesarealer i form af tagterrasse, gårdhave og fælleslokaler, hvor man kan mødes med sine bofæller.

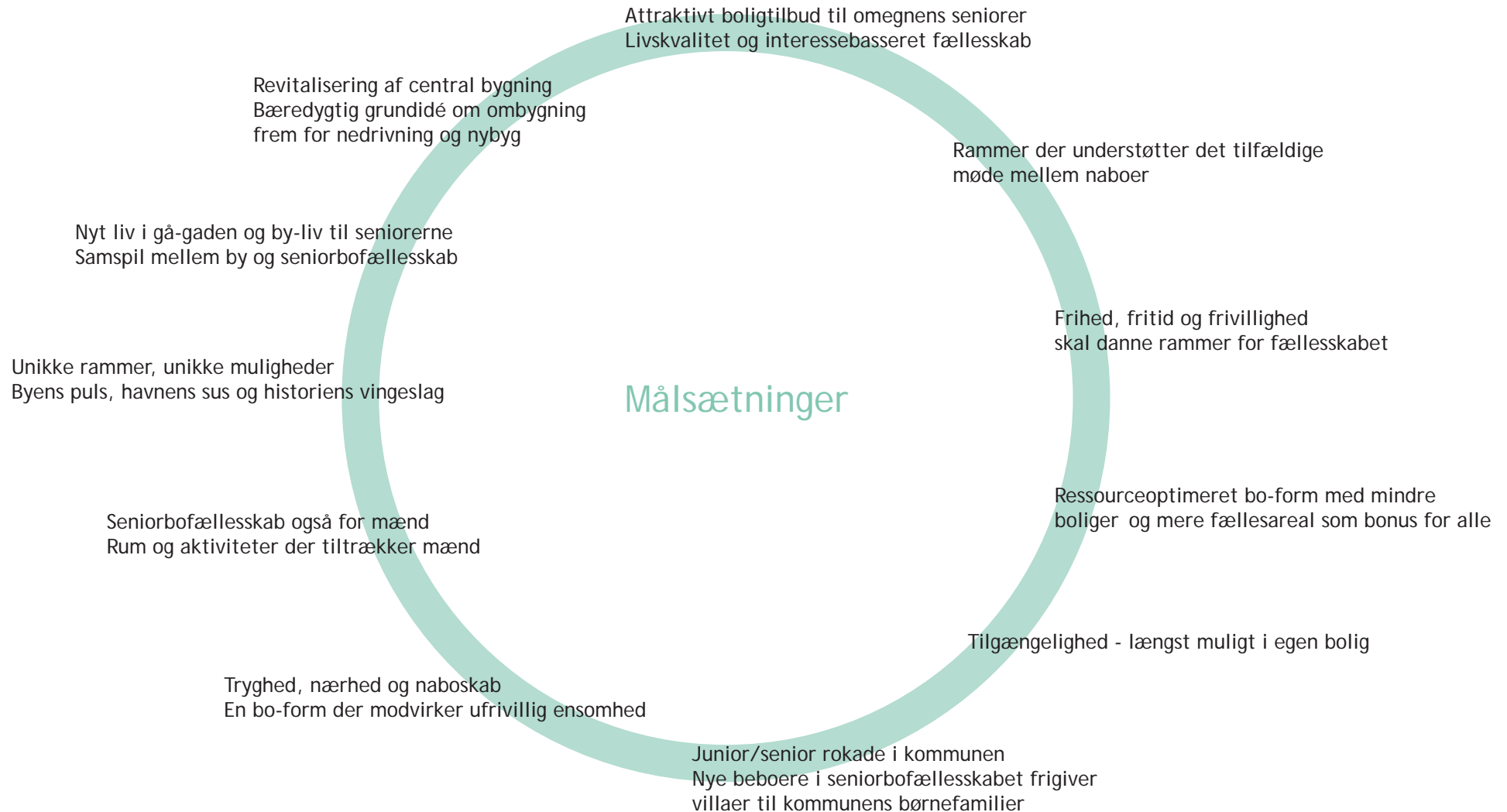


Fra bank til seniorbofællesskab. Transformation af markant bygning med central placering ved by og havn

Målsætninger

Målsætninger

Med afsæt i bygherrepartnerskabets visioner og inputs fra borgerinddragelse, er følgende målsætninger for Seniorbo Struer fremkommet:



Målgruppe og borgerinddragelse

Målgruppe

Overordnet er målgruppen beboere fra 50 år og opefter uden hjemmeboende børn.

Bofællesskabet er tiltænkt aktive beboere med et overskud til fællesskab. Det er en forudsætning for et vellykket seniorbofællesskab, at de kommende beboere ønsker at komme hinanden ved - også på tværs af forskelligheder.

Man skal vælge at flytte i Seniorbo Struer, hvis man holder af at dele og opbygge fælles interesser med sine naboer, og hvis man ønsker at være med til at stable noget på benene - eksempelvis arrangementer i samspil med byen eller initiativer ift. en bæredygtig hverdag i Seniorbo Struer.

Bygningen indrettes med elevatoradgang og plads til at komme omkring med kørestol eller rollator, så alle kan deltage i fællesskabet.

Det er hensigten at etablere en beboersammensætning med:

- En ligelig kønsfordeling
- En ligelig fordeling mellem følgende 3 aldersgrupper:
50-65 år, 65-75 år og 75+ år
- En blanding af par og singler



Foto: Leif Tuxen for Realdania

Borgerinddragelse

Grundet Covid-19 pandemien valgte partnerskabet at afvikle den indledende borgerinddragelse digitalt. I den forbindelse er udarbejdet 4 små film, der informerer om projektet.

I "Præsentation af Seniorbo Struer" fortæller Struer Kommune, Lejerbo og Realdania om bevæggrundene for projektet. I filmen "Bæredygtighed i dagligdagen", står Dansk Energi Mangement for en gennemgang af hovedlinjerne i bæredygtighedsstrategien.

I filmen "Fællesskab som bo-form", fortæller antropolog Max Pedersen kort om, hvad det vil sige at bo i seniorbofællesskab, og hvad hans undersøgelser har vist om denne bo-form, og i "Vision for bygningsdisponering" fortæller Pluskontoret Arkitekter om de overordnede linjer og visioner for indretning og udformning af Seniorbo Struer, når den eksisterende bygning skal transformeres til Seniorbofællesskab.

Disse film er tilgængelige på Struer Kommunes hjemmeside: <https://www.struer.dk/seniorbo>

På hjemmesiden har det ligeledes været muligt at komme med inputs og forslag til projektet samt at skrive sig på en interesseliste.

For at gøre opmærksom på dette, har der været annoncer i lokale aviser samt store bannere på selve bygningen. Desuden har der været en fysisk postkasse på bygningen til inputs og opskrivning på interesseliste.



Annoncering og borgerinddragelse - på bygningen, i lokale medier og på Struer kommunes hjemmeside

Interesseliste

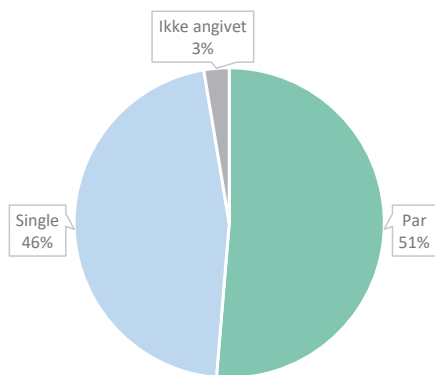
I foråret 2021, skrev 115 interesserede sig på listen over mulige kommende beboere. Interessen drejer sig om i alt 76 boliger, da nogle søger som par.

Fordelingen af de interesserede svarer fint til ønsket om en ligelig fordeling mellem par og singler. Ud af de 76 boliginteresser er 51% par, og 46% singler. 3% har ikke angivet dette.

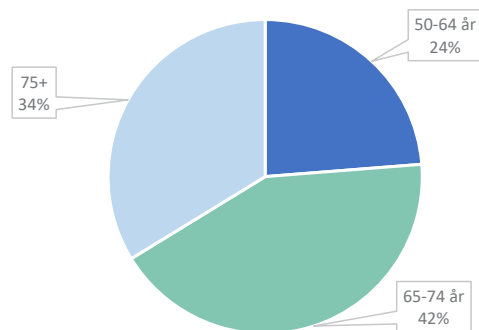
Aldersfordelingen af de interesserede stemmer udmærket overens med ønsket om en ligelig fordeling mellem de tre grupper. Der er 24% 50-64 årige, 42% 65-75 årige og 34% fra 75 år og opefter.

Fordelingen af de interesserede er ikke helt i overensstemmelse med ønsket om en ligelig kønsfordeling. 62% af de interesserede er kvinder og 38% mænd - svarende til, at 83% af dem, der søger bolig som singler, er kvinder.

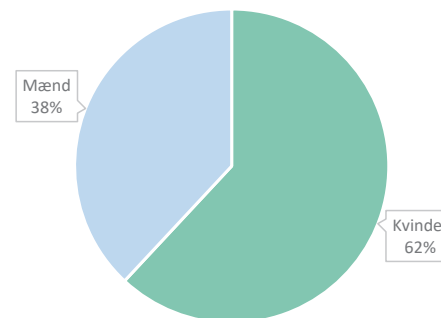
I den kommende proces, hvor rammerne for fællesskabet skal defineres nærmere, vil der derfor være særligt fokus på, hvad der vil gøre seniorbo Struer attraktivt - også for mandlige beboere.



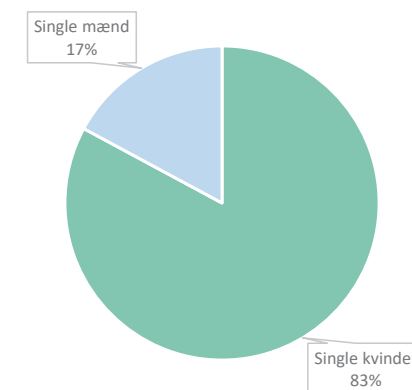
Par/singler



Aldersfordeling



Mænd/kvinder



Single mænd/single kvinder

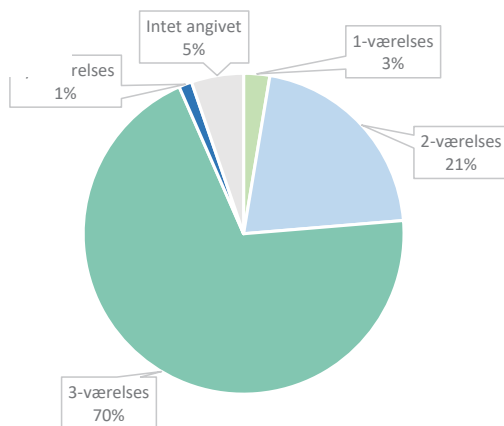
Interesseliste fortsat

De opskrevne på interesselisten er overvejende interesserede i større boliger. Hele 70% angiver, at de primært ønsker en 3-værelses bolig. 21% er primært interesserede i en 2-værelses bolig. Kun 3% er primært interesserede i 1-værelses bolig.

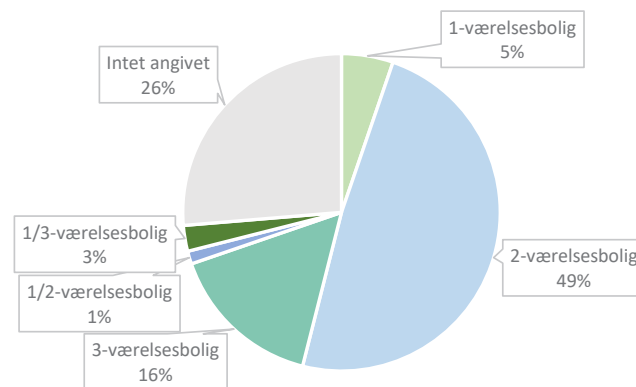
Interessenternes sekundære boligønsker drejer sig ligeledes primært om 2- og 3-værelses boliger.

Efter tilmelding er de interesserede blevet spurgt, om de ønsker at deltage i en kommende arbejdsgruppe, der skal bidrage med inspiration til indretning af de fælles fysiske rammer samt værdierne i det kommende Seniorbo Struer.

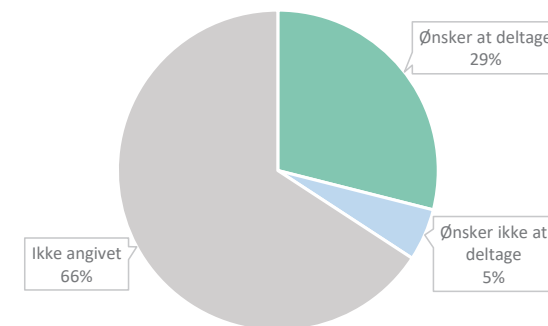
Repræsentanter for 29% af de ønskede boliger har meldt positivt tilbage vedrørende et ønske om deltagelse i kommende arbejdsgruppe. Interesselisten rummer hermed god basis for en kommende beboerproces.



Primært boligønske



Sekundært boligønske



Ønske om deltagelse i arbejdsgruppe

Inputs

Den digitale borgerinddragelse, hvor det har været muligt at afgive idéer samt begrunde sin interesse for Seniorbo Struer har bl.a. givet følgende inputs til projektet:

Idéer til samspil med byen:

- Arrangementer i Seniorbo, hvor familien og personer eller grupper fra byen kan inviteres med som f.eks. foredrag, fortælleaftner, sangaftner, musikarrangementer, quiz-arrangementer eller en udvalgt kreativ aktivitet.

- Aktiviteter med andre ældre fra byen som f.eks. træ- og cykelture, udflugter i egne biler eller med bus, kurbad, firmarundvisninger, biografture, musikarrangementer mm.

- Café/besøgsrum hvor kreative ting udført af beboerne kan udstilles/sælges, og hvor man mødes over en kop kaffe. Evt. åben for byen på bestemte tidspunkter.

Idéer til bæredygtighed

- Genbrug af gråt spildevand til at sikre vanding af fællesarealer.

- Fælles ladestander til el-biler.

- Social bæredygtighed med deling af viden og kompetencer i form af gensidig hjælp til f.eks. installation af routere, opsætning af hylder eller lamper osv.

- Selve det at dele aktiviteter og arealer anses for mere ressource-effektivt end andre boligformer.

- Socialt samvær og det at man ikke behøver være alene, giver øget livskvalitet og hindrer ensomhed.

Idéer til fællesskab og udeliv:

- Møbleret område med grill/udekøkken. Mulighed for fællesspisning ude. Evt. på tagterrasse.

- Orangeri med direkte adgang fra hus samt fælleshave eller højbede, hvor der kan dyrkes krydderurter, grøntsager, blomster og evt. bær til fælles brug. Evt. fælles beboerkøb af kolonihave.

- Vildmarksbad og sauna samt petanque-bane og fliseområde til at spille skak/dam.

- Udendørs træningsområde evt. bare kroge i væg til TRX elastikker.

- Overdækket holdeplads til biler samt aflåst skur til cykler og små el-køretøjer med mulighed for opladning, evt. luftpumpe. Samt plads til haveredskaber, SUP og lignende.

- Overdækket område til at tørre tøj.

Reference/stemningsbilleder



Inputs fortsat

Idéer til fællesskab og indeliv

- Gæsteværelse(r) der kan reserveres ved f.eks. familiebesøg. Gerne med plads til 4-5 personer.

- Bolig, adgangs- og fællesarealer indrettet så man kan komme omkring i kørestol, med henblik på at kunne blive i eget hjem så længe som muligt (elevators).

- Fællekøkken og spiseområde til fælles madlavning og spisning.

- Rum til fællesarrangementer som filmaftener, beboeroplæg om oplevelser, undervisning i f.eks. internet, kortspil, fællessang, musik, dans, bogklub, billiard, bob, dart mm.

- Værksted til praktiske formål f.eks. reparation af cykler samt kreativt værksted/aktivitetsrum.

- Behov for god privatzone som forudsætning for det gode fællesskab.

- Gerne fleksibilitet i fællesrum, så det kan bruges på flere måder og evt. med foldevæg og mulighed for opdeling.

- Fælles vaskerum med læsestue, fælles tørrerum.

- Fælles panoramastue så alle kan nyde udsigten over havnen/vandet.

- Rum til idræt/fitness, balance, kondicykel og lidt andre redskaber.

- Fælles toilet/håndvask på hver etage.

- Evt. fælles møblering og bestykning af fællesrum, køkken, værksteder og aktivitetsrum med beboernes egendele.

- Behov for god rammesætning for, hvordan fællesregler, optag af nye beboere, pligter mm. besluttet og håndhæves.

Øvrige inputs

- Der er behov for boliger, der kan betales med en folkepension.

- Ønske om depotrum og privat, afskærmet altan til bolig.

- Gerne badeværelse med plads til tørretumbler/vaskemaskine.

- Evt. en tilknyttet/udnævnt pedel.

Reference/stemningsbilleder



Inputs fortsat

Motiveret interesse for at bo i Seniorbo Struer

- At bo centralt og indgå i fællesskab med andre seniorer.

- Ønsket om at være en del af et fællesskab og sørge for, at ingen behøver føle sig ensom og alene i hverdagen.

- Muligheden for socialt samvær og øget livskvalitet.

- At bo ved havnen/vandet (bl.a. kajakklub, vinterbadning, båd, fiskeri)

- Trygheden i et fællesskab, hvor der drages omsorg for hinanden, samtidig med respekt for privatlivet.

- Aktivitet og liv i hverdagen men også en god privatzone.

- Mindre bolig, mindre vedligehold, mere centralt og mere fællesskab.

- Skøn beliggenhed, fællesskab, håber på miljøvenlige alternativer.

- Mindre bolig tæt ved havnen.

- Perfekt beliggenhed for at færdes i byen og leve et aktivt liv som ældre.

- Fællesskab og socialt ansvar er vigtigt for at forblive aktiv og deltagende i livet.

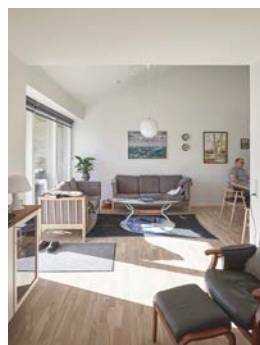
- At genbruge en eksisterende bygning midt i byen er et stort plus - med tanken om genbrug og bæredygtighed.

- Det nære fællesskab, da man er lidt låst som kørestolsbruger med hensyn til at komme ud.

- Det er en attraktiv bo-form, når man har pårørende langt væk.

- At kunne være sammen med ligestillede om sociale og praktiske ting .

Reference/stemningsbilleder



Fællesskab som bo-form

Antropolog Max Pedersen, der har forsket i seniorbofællesskaber i mere end 10 år, har medvirket i projektudviklingen af Seniorbo Struer og bidraget med sine erfaringer og data fra andre seniorbofællesskaber. I den film, der er udarbejdet til projektet, fortæller han om, hvad det vil sige at bo i seniorbofællesskab. Max Pedersen fortæller bl.a. følgende:

Et seniorbofællesskab er ikke et kollektiv, men en boform hvor man har egen bolig og en række fælleslokaler, der typisk kan bestå af opholdsrum, hyggekrog, køkken, hobbyrum og gæsteværelse.

77% af beboere kommer fra en ejerbolig. Dvs. at langt de fleste kommer fra en bolig, der er meget større end den, de flytter til. Alligevel oplever 89% at de har fået en bolig af tilpas størrelse i seniorbofællesskabet.

Der er ca. 300 seniorbofællesskaber i Danmark - de fleste i hovedstadsområdet og i Østjylland. 20% heraf er etagebyggeri som Seniorbo Struer, men Seniorbo Struers placering er unik, fordi det ligger så bynært - lige på byens hovedstrøg, og tæt på havnen og jernbanen. Det er der stort set ingen andre bofællesskaber, der gør.

Kønsfordelingen i de danske bofællesskaber er 62% kvinder og 38% mænd, hvoraf langt de fleste af mændene er i parforhold med en kvinde på indflytningstidspunktet. Denne fordeling svarer præcis til fordelingen på Seniorbo Struers interesseliste, og det er egentlig

ærgeligt, at der ikke er flere mænd, der bor i seniorbofællesskab, for de der gør, viser sig at være glade for det. Så måske skulle man gøre en indsats for at få flere mænd i bofællesskaber.

Hvordan hverdagen ser ud i et seniorbofællesskab er meget forskelligt, men næsten alle har fællesspisning - nogle en gang om ugen, andre kun en gang om året, men langt de fleste 4-6 gange om året.

Der er forskellige interessebaserende aktiviteter, som kortklubber, litteraturklubber, og ture ud af huset, og der bliver drukket en masse kaffe sammen.

Noget som går igen er, at de tilfældige møder man har med sine bofæller på vej ud med skraldespanden, ud at handle eller på parkeringspladsen altid bliver omtalt meget rosede af beboerne i seniorbofællesskaber.

I et seniorbofællesskab, giver man ikke afkald på sit privatliv. Privatlivet bliver respekteret, og man render heller ikke ind og ud hos hinanden, men man tager naturligvis del i de fælles beslutninger, der er nødvendige i dagligdagen. Det kan være beslutninger vedr. indretning, ansvarsområder, aktiviteter eller økonomi, så der er en del man skal tale om under alle omstændigheder.

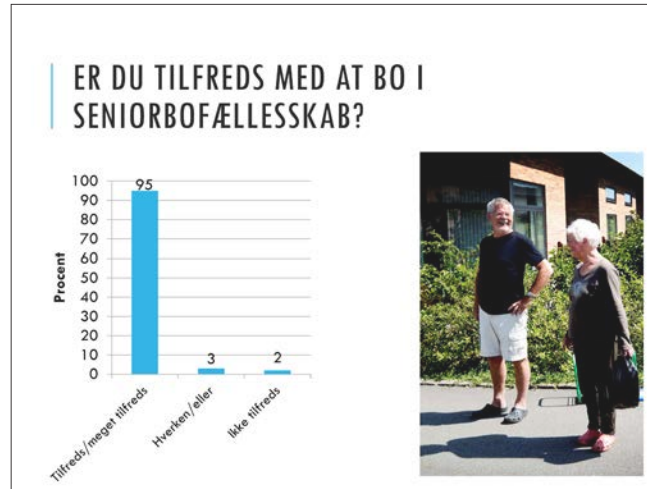


Fra filmen "Fællesskab som bo-form" der findes på Struer kommunes hjemmeside

Kendetegnende for seniorbofællesskaber er, at der er en meget høj grad af tryghed. 98% af beboerne føler sig meget trygge, og det er højt for aldersgruppen.

En anden god ting ved seniorbofællesskabet er, at man får et stærkt socialt netværk lige uden for hoveddøren. Ca. 70% af beboerne oplever mindst 4 af naboerne som nære venner eller bekendte. Værdien af det sociale netværk er tiltagende i takt med at man bliver ældre og måske mindre mobil og udadfarende.

Der er grundlæggende positive erfaringer. 95% er tilfredse med at bo i boformen, og 93% oplever at deres livskvalitet er øget efter de er flyttet i seniorbofællesskab.



Fra filmen "Fællesskab som bo-form"

Bæredygtighed

Bæredygtighed

Projektet er bæredygtigt i sin grundtanke, og ønsket er at etablere et eksempelprojekt med formålet at vise omverdenen og kommende beboere, hvordan man rent faktisk kan genbruge og revitalisere en bygning, og fastholde dens arkitektoniske værdier, når den ombygges fra et formål til et andet. Den gamle bank skal blive til et attraktivt seniorbofællesskab, der både tilgodeser den økonomiske bæredygtighed, den sociale bæredygtighed og den miljømæssige bæredygtighed.

Projektet viser dermed det gode eksempel på bæredygtigt byggeri, og bidrager til opfyldelse af FN's verdensmål, særligt indenfor områderne energi, ansvarligt forbrug og produktion, klima, samt bæredygtige byer og bysamfund.

Seniorbo Struer opføres, så der tages allermest hensyn til vores miljø og klima. Ved genbrug af den eksisterende bygning, spares på affald og ressourcer, og dermed belastes miljøet mindst muligt - også ved supplerende materialevalg og tekniske løsninger.


Byggeriet opføres som lavenergiboliger og projektet har rigtigt meget fokus på at skabe sunde boliger med et godt indeklima for beboerne. Boligernes sociale dimension og høje komfortniveau er helt centralt for Seniorbo Struers fundament og dagligdag. Som kommende beboer får man indflydelse på indretning af fællesarealerne og kan være med til at bestemme de sociale og kulturelle ønsker til beboergruppens samvær.

Bygningens faciliteter og funktioner giver mulighed for at skabe stærke fællesskaber, men sikrer også at der vil være privathed i hverdagen. Design og indretning gør, at det er muligt på forskellige livsstadier at færdes i bebyggelsen ved egen hjælp.


Alle de løsninger der implementeres, vælges så de er teknisk robuste og økonomisk bæredygtige - dvs. så drift og vedligeholdelsesudgifterne kan holdes nede - også langt ude i fremtiden.

Sidst men ikke mindst, skal byggeriet opfylde kravene til den frivillige bæredygtighedsklasse.


De centrale mål for den miljømæssige bæredygtighed skal findes inden for disse Verdensmål:




I det følgende præsenteres en række konkrete målsætninger for den miljømæssige bæredygtighed i Seniorbo*.




De centrale mål for den økonomiske bæredygtighed skal findes inden for disse Verdensmål:




I det følgende præsenteres en række konkrete målsætninger for den økonomiske bæredygtighed i Seniorbo Struer*.



De centrale mål for den sociale bæredygtighed skal findes inden for disse Verdensmål:



I det følgende præsenteres en række konkrete målsætninger for den sociale bæredygtighed i Seniorbo Struer*.



Vision for bæredygtighed

Seniorbo Struer er bæredygtige boliger, der med sine sociale, miljømæssige og økonomiske kvaliteter bidrager til opfyldelsen af FNs Verdensmål.

FNs Verdensmål danner ramme og retning for Seniorbo Struers værdier.

Seniorbo Struers primære bidrag til FNs Verdensmål ligger indenfor målene:



Målsætninger for bæredygtighed

Seniorbo Struer projektet skal igennem transformation af den eksisterende bebyggelse bidrage til hvordan processer og løsninger for bygge- og renoveringsprojekter, med udgangspunkt i verdensmålene, kan realiseres.

Projektet skal i en inddragende proces demonstrere, hvordan den eksisterende bygnings og stedets kvaliteter kan udnyttes i samspil med arkitektoniske værdier og økonomiske og tekniske optimeringer med minimal miljøbelastning. Derigennem skal skabes sunde og bæredygtige seniorboliger, der tilbyder private rammer og muligheder for socialt fællesskab og interaktion med omgivelserne.

Projektets målsætninger sikrer, at bæredygtighed indtænkes i hele Seniorbo Struers livscyklus og i alle processer for projektets tilblivelse.

Seniorbo Struer projektet ønsker at bidrage til byggebranchens udvikling indenfor bæredygtigt byggeri og projektet ønsker derfor at deltage i afprøvning af kravene formuleret under den frivillige bæredygtighedsklasse, som helt eller delvist skal opfyldes som specificeret.

Projektets bæredygtighedsinitiativer bidrager til opfyldelse af FNs Verdensmål, og gør det muligt for projektet at kommunikere og dokumentere sine bidrag til målopfyldelse af relevante FN verdensmål og delmål.

Projektet har en lang række bidrag til verdensmålene, herunder til:



Disponering - Fællesskab og boliger

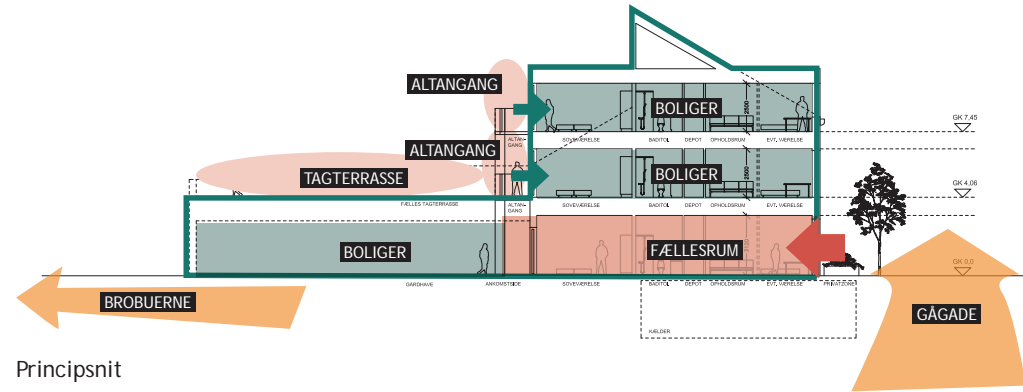
Fokuspunkter for disponering

Bygherrepartnerskabet har udvalgt følgende 5 fokuspunkter som styrende for disponeringen af bygning og udearealer:

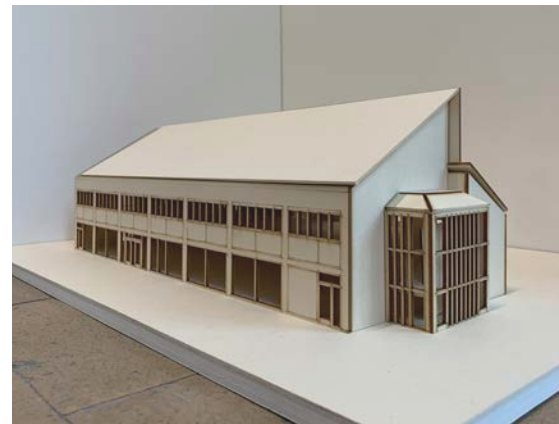
- Udnyttelse af stedets kvaliteter til gavn for beboerne
- Fællesskab mellem beboerne
- Fællesskab mellem beboerne og byen
- Blandet udbud af boliger
- Arkitektonisk kvalitet i bygningen og boligerne

Der er udarbejdet en idéskitse, der tager udgangspunkt heri. På følgende sider vil idéskitsen blive gennemgået med udgangspunkt i de 5 fokuspunkter.

I udformningen af idéskitsen er der desuden lagt vægt på følgende overvejelser: Huslejeniveau, boligstørrelser, antal gennemlyste boliger, gode fællesområder indrettet fleksibelt, så de kan anvendes til mange formål og ændres med tiden efter behov.



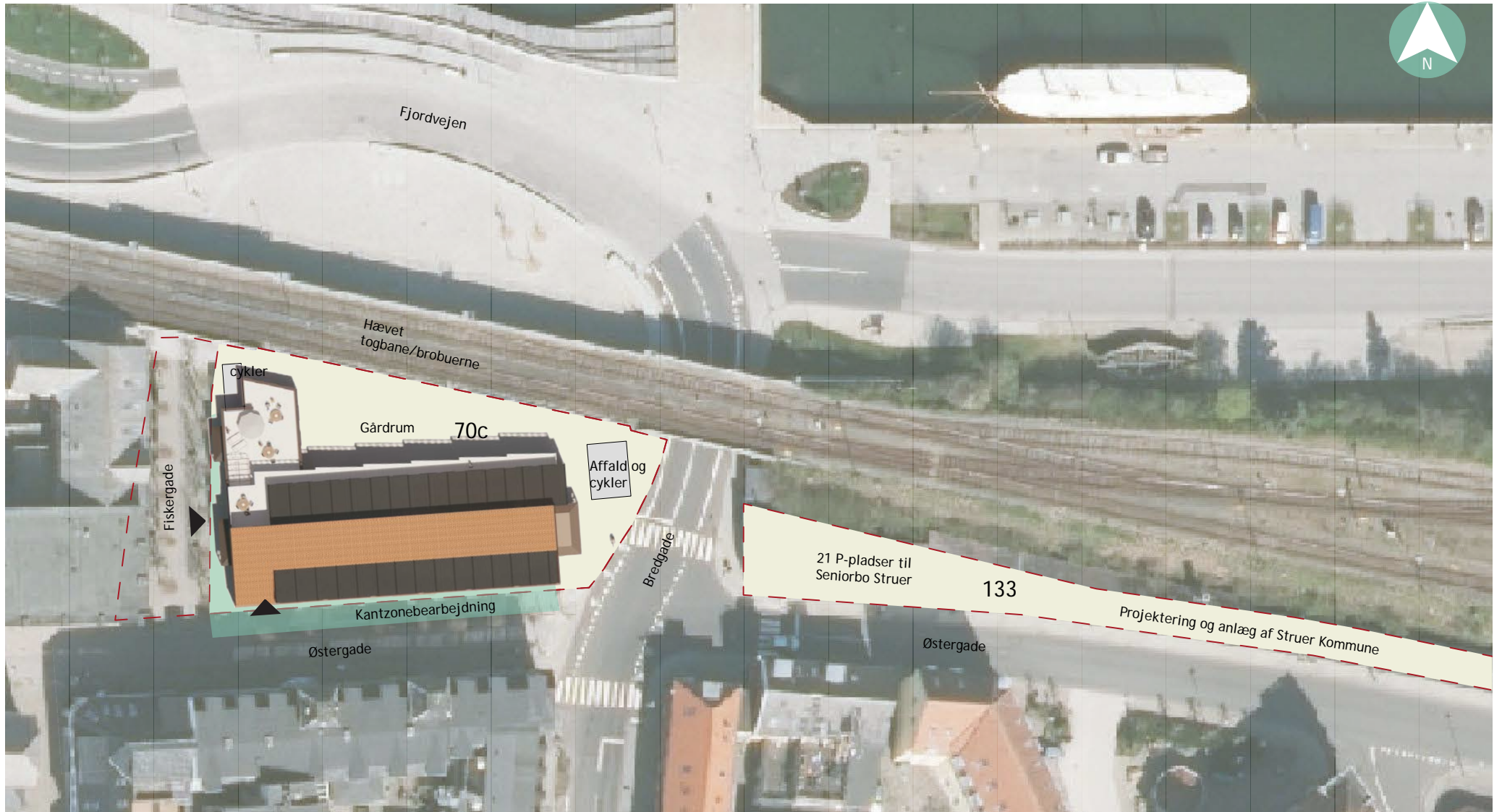
Principssnit



Model af eksisterende bygning



Situationsplan overordnet



Udnyttelse af stedets kvaliteter til gavn for beboerne

Stedets kvaliteter indtænkes i bygningens disponering med henblik på, at de kommer beboerne mest muligt til gavn. De store fælleslokaler placeres på terræn i tilknytning til hovedstrøget, der giver en masse liv udenfor vinduerne. Samtidig er der adgang til gårdrummet, så aktiviteterne kan rykkes udenfor. Her indbyder havneudsigten under Brobuerne til gåture langs vandet.

Gårdrummet har i dag en fin belægning, men det er tanken at noget af denne skal tages op, så der bliver plads til bede og begrønning.

Gårdrummet er afskærmet men ikke lukket. Til gengæld er der allerede i dag en stor tagterrasse på 1. sal, der er helt privat, og ligger så højt, at solen har god adgang. Herfra er kig ned i Fiskergade, mod havnen, og

mod Brobuerne og passerende tog tæt ved. Terrassen er stor nok til fællesspisning, og her er det også ønsket at etablere et orangeri op ad facaden. Herfra kan udsigten nydes - også på dage med dårligt vejr. Gæsteværelset, kan fungere som aktivitetsrum i hverdagen, og har en mere rolig placering på 1. sal.

Jo højere oppe, des bedre fjordudsigt. Derfor er der en mindre, fælles udsigtsterrasse på 2. sal, ligesom udsigten kan nydes fra altangangene.

Disponeringen af langt de fleste boliger som gennemgående og gennemlyste er ligeledes en udnyttelse af stedets kvaliteter, idét alle disse boliger har vinduer mod både gå-gade og fjordudsigt.



Omgivelser



Byliv lige uden for døren - Café i Fiskergade



Havneplads set fra gårdrum



Hævet togbane/Brobuerne Tagterrasse og fjordudsigt



Gå-gaden lige uden for vinduerne



Fjorden tæt på

Udnyttelse af stedets kvaliteter til gavn for beboerne



Fællesskab mellem beboerne og byen

Seniorbo Struers beliggenhed for enden af byens hovedstrøg, lige ved havnen og ved Brobuerne med den hævdede togbane, placerer beboerne i tæt kontakt med byens puls.

Her ligger oplevelserne lige rundt om hjørnet, og udsigten fra vinduet byder på mange indtryk i sig selv. Placeringen er ligeledes tæt ved indkøb og offentlig transport, så det ikke er et must at have egen bil.

Bygning og uderum disponeres ud fra et ønske om samspil mellem beboerne og byen. P-pladserne placeres på nabomatriklen, så man kommer "ud i byen" på vej derhen.

Cykelparkering og affaldsskur placeres på egen matrikel, og afskærmer gårdrummet, så det bliver semi-privat. Det er dog muligt for offentligheden at krydse gårdrummet til fods langs Brobuerne.

De fleste af fælleslokalerne placeres i stueplan, så de er let tilgængelige og synlige, så beboerne kan se, om der foregår noget spændende, når de kommer hjem.

Samtidig bidrager fælleslokalernes synlige placering med levende facader i byen, også når butikkerne er lukkede.



Samspil med byen



Gårdrummet i dag - åbent og med offentlig adgang



Beplantning og skure skal placeres, så gårdrummet får mere privat karakter som her, men stadig med offentlig passage langs brobuerne



Reference - fælleslokaler ved gårdrum og gågade

Fællesskab mellem beboerne og byen

Fællesarealer og hovedindgang placeres i bygningens sydvestlige hjørne, der er mest synligt, når man ankommer fra midtbyen.

I stueplan er der også boliger og derfor behov for nogen grad af afskærmning. Her er det hensigten at etablere en kantzone-bearbejdning mod Fiskergade og Østergade, med opstillede plantekummer som afskærmning mod gå-gaden, så der skabes små private zoner foran boligerne.

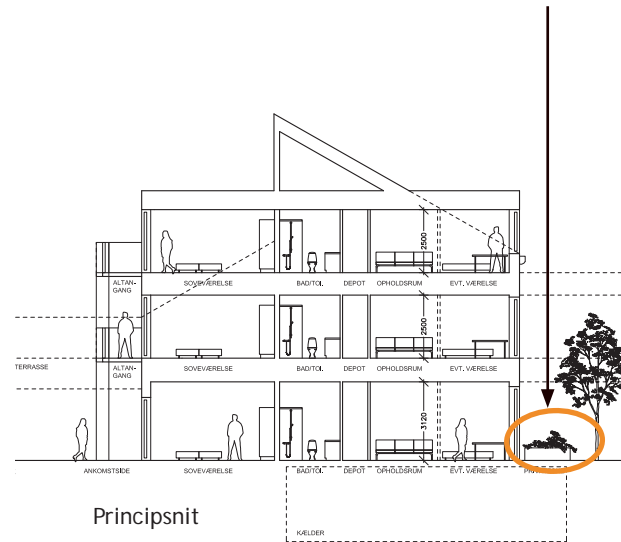
Boliger med privat kantzone

Opgang og indgang fra Fiskergade



Bygningens sydvestlige hjørne - mod Fiskergade og Østergade
Foto fra Nordea Ejendomme

Privatzone ved boliger i stueetagen
Plantekummer som afskærmning mod gågaden
Dybde 2,5-3 meter for at skabe passende afstand



Gæsteværelse

Boliger med privat kantzone

Fællesrum og hovedindgang



Referencebilleder for privat kantzonebearbejdning

Fællesskab mellem beboerne

Grundtanken for bygningsdisponeringen er, at rummenes placering og sammenhæng skal understøtte fællesskab. Bygning og udearealer disponeres derfor med henblik på både tilfældige og planlagte møder mellem beboerne.

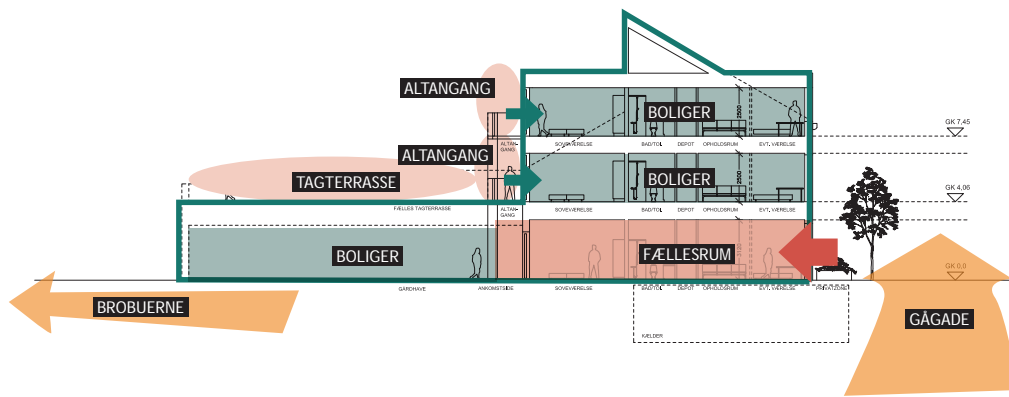
Der er valgt en altangangsløsning fordi det understøtter tilfældige møder mellem naboer og indbyder til hverdagsfællesskab. Altangangen placeres på gårdsiden af bygningen med udsigt over fjorden. Boliger med adgang fra terrænen har så vidt muligt også adgang fra gården, for at understøtte tilfældige møder.

Ankomst og fordeling sker fra hovedindgangen i et fælles flow op gennem bygningen, så der er størst mulig chance, for at møde sine bofæller. Samtidig ligger alle fællesrum - både inde og ude - i tilknytning til fordelingsarealet, så man let kan se, om der foregår noget man har lyst til at deltage i, når man alligevel er på vej ind eller ud.

Udearealerne understøtter ligeledes tilfældige møder ved p-pladser, affaldsstation, cykelparkering mv.

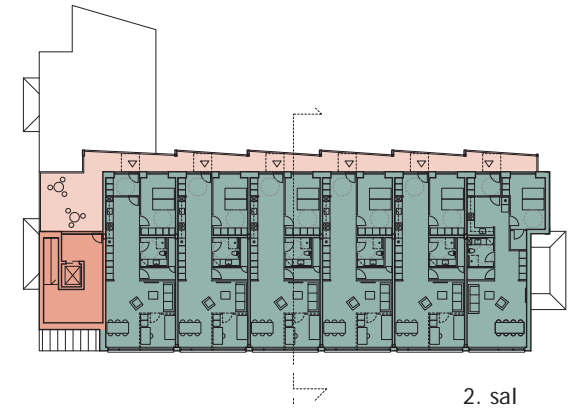
De store fællesarealer i stueplan får vinduespartier mod gå-gaden på den ene side og adgang til gårdrummet på den anden. På 1. sal planlægges et gæsteværelse, der også kan anvendes som aktivitetsrum, og en stor fælles tagterrasse, med udsyn mod fjorden og togene, der kører forbi. Det giver en helt speciel stemning og puls. På 2. sal vil der blive en mindre, fælles, fjordvendt udsigtsterrasse.

Præcis disponering, anvendelse og indretning af fællesrum er ikke endelig besluttet. I kommende faser vil en beboer-arbejdsgruppe få mulighed for at inspirere til nærmere udvikling.

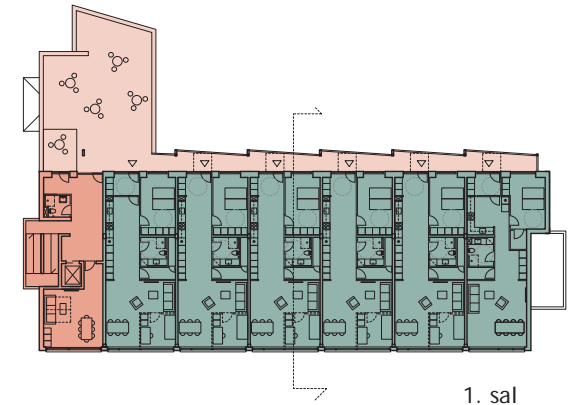


Principsnit

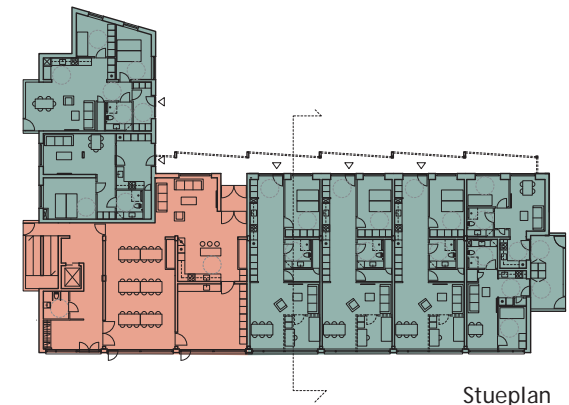
- Boliger
- Fællesarealer indenfor
- Fællesarealer udenfor



2. sal



1. sal



Stueplan

Blandet udbud af boliger

Ved bygningstransformationen fra bank til seniorbofællesskab, vil der være stort fokus på boligkvaliteten.

Det gode fællesliv baserer sig på frivillighed, og en forudsætning herfor er, at man har en god privat bolig som base. Boligerne skal være rummelige og funktionelle, og indeklimaet skal være i orden - både i forhold til lyd, luft og lys.

Boligerne disponeres som 2- og 3-værelsesboliger i forskellige størrelser, og med vinduer mod flere verdenshjørner. Langt de fleste boliger bliver gennemlyste fra facade til facade.

Omdannelsen af en eksisterende bygning giver nogle bindinger. Boligernes bredde og dybde defineres af eksisterende facader og bærelinjer, og bygningsdybden er ca. 17 meter fra regnet altangang, hvilket betyder begrænset dagslys midt i boligen. Derfor placeres badeværelser og opbevaring centralt i boligerne, mens opholdsrum placeres ved facaderne.

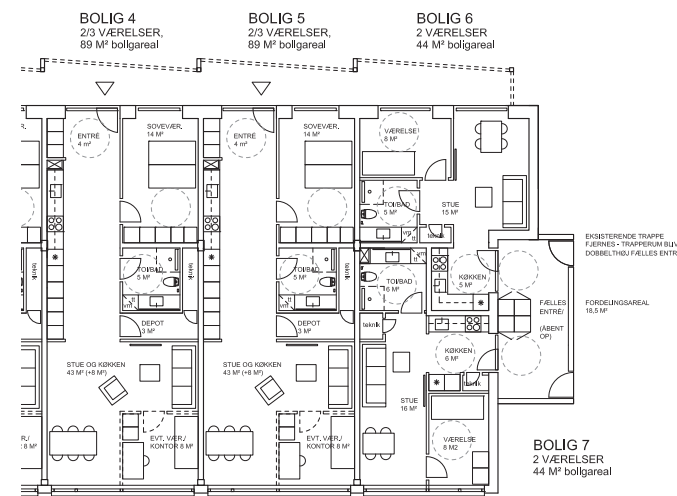
Eksisterende modullinjer betyder samtidig at en del af boligerne bliver ens. De bliver store, gennemlyste 2-værelses boliger, alle med mulighed for et 3. værelse. Boligerne får entré og køkken samt soveværelse vendt mod nord og fjordudsigten, og stue samt eventuelt ekstra værelse vendt mod syd og gå-gaden. Soveværelser placeres derved mod den stille side af bygningen mens stuerne får mest lys og vender mod den mere livlige side.

Seniorbo Struer indrettes med niveaufri adgang, så det er let at komme omkring til alle rum, også med kørestol eller rollator. Der placeres elevator ved hovedindgangen, der forbinder bygningen fra kælder til 2. sal. Boligerne indrettes med 1,5 meters venderadie for kørestolsbrug, og badeværelser disponeres, så man kan vaske hænder fra toilettet - hvilket ligeledes er hensigtsmæssigt ved rollatorbrug. Badeværelser bestykes og disponeres i øvrigt som almindelige, rummelige badeværelser, uden særlige hjælpemidler.

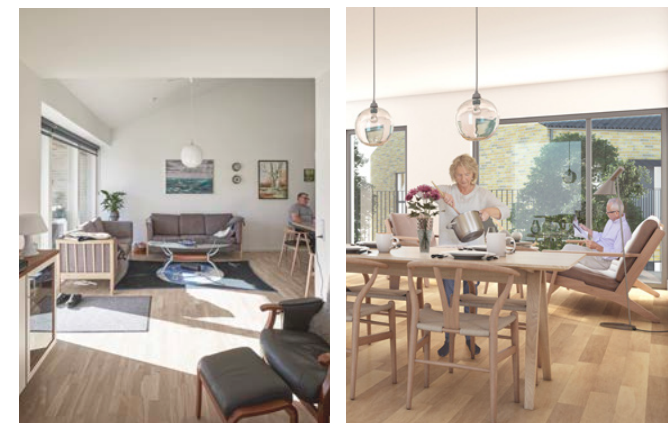
Den dybe bygning kombineret med ønsket om gennemlyste boliger med fælles ankomst fra gårdrum/altangang giver nogle store og dybe boliger. Samtidig er der tale om et alment boligbyggeri, hvilket giver nogle bindinger i forhold til areal-krav. Almene boliger må maksimalt være 115 m² inklusiv andel af ankomst- og fordelingsareal, og boligerne må i gennemsnit maksimalt være 110 m² inklusiv andel af ankomst-, fordelings- og fællesareal.

Som projektet er vist i skitser på foregående side, er der 19 boliger, hvilket betyder at det samlede bruttoetageareal ikke må overskride 2090 m².

Ud fra økonomiske betragtninger - både i forhold til opførelse og huslejeniveau, ville det være hensigtsmæssigt med flere boliger indenfor samme areal. Men med forudsætningerne i eksisterende bygning, er dette dog kun muligt, hvis man accepterer ensidigt belyste boliger med indgang og soveværelse mod gå-gaden. I så fald får den private kantzonebearbejdning endnu større betydning, og den private zone foran boligerne skal have en betydelig dybde.



Udsnit af stueplan og boligtyper

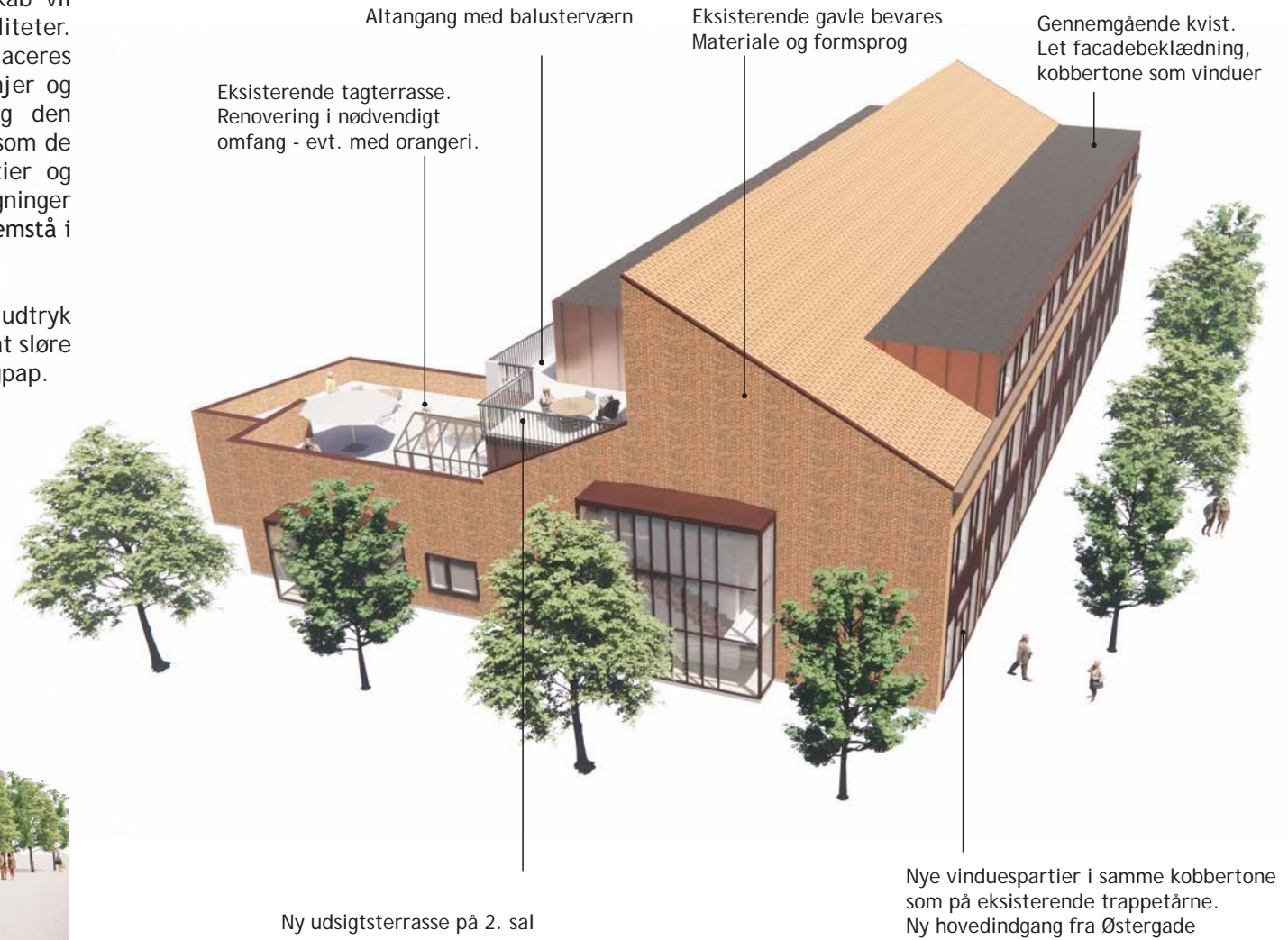


Boligkvalitet og privatliv
Tv. foto fra Sundbakken seniorbofællesskab af Thomas Mølvig
Th. visualisering fra seniorbofællesskab i Bavneager

Bygningens arkitektoniske kvalitet

Transformationen fra bank til seniorbofællesskab vil bygge videre på bygningens arkitektoniske kvaliteter. Bærelinjer vil være gennemgående og placeres samme steder som i dag i forhold til modullinjer og facadebæring. De røde murstensfacader og den markante form på gavlen vil blive bevaret, ligesom de kobbertonede trappetårnene. Alle vinduespartier og trappetårne renoveres, og nye kviste og påbygninger beklædes med profilerede metalplader og vil fremstå i samme kobbertone, som vinduerne har i dag.

Værn ved altangange vil få et let og transparent udtryk med slanke stål-balustre, så de ikke kommer til at sløre bygningens formsprog. Tage udføres i tegl og tagpap.

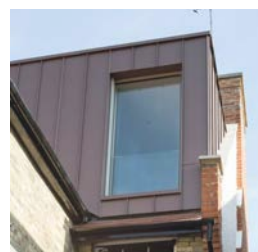


Bygningens arkitektoniske kvalitet



Referencefotos - materialer og udtryk

Seniorbo Struer set fra sydøst - hjørnet mellem Østergade og Bredgade



Er du interesseret?

Kontakt Lejerbo,
Regionskontor Holstebro
på Tlf. 70 12 13 10
og hør nærmere omkring boligtilbud..



Realdania



STRUER
KOMMUNE

pluskontoret
arkitekter 



antropolog
Max Pedersen