



MILLENNIAL.
CONSULTING
FOR IMPACT



HOUSING DEVELOPMENT PROJECT IN STENLILLE

ZEALANDSENIORS



Table of contents

Background	1
Stenlille Land Plot	2
Methodology.....	3
Profiles of Survey Respondents	4
Market Analysis	5
Consumer Segmentation	5
Housing & Community Living Demand	6
Why this project is important, what problems does it address?.....	7
Loneliness and togetherness	7
Sustainability.....	8
Supply and demand	9
Development	10
Psychological and Social Needs of Seniors: Co-housing Considerations.....	10
Financial Considerations.....	11
Preferences: Rent Versus Buy.....	11
Affordability Analysis	12
Self-Sustaining Operations	13
Design and Implementation	14
Planning.....	14
Housing Type, Features & Appearance	14
Facilities & Shared Amenities	17
Project Inspiration	19
Other Interesting Projects	28
Next steps	31
Future Projects	32
Conclusion	32

Baggrund

Stenlille er en lille by beliggende i Sorø Kommune i det landlige Sjælland. Stenlille har en befolkning på cirka 2000 borgere. Stenlille er en lille jernbaneby med en masse charme og et aktivt lokalsamfund. På grund af en økonomisk afmatning har byen imidlertid i de senere år kæmpet og set nogle lokale forretninger lukke ned og står overfor problemet med forringede bygninger beliggende i byens centrum. Manglende investeringer i retning af lokal forbedring har ført til en ond cirkel, hvor manglen på investering fører til en lavere investeringsvilje, som negativt påvirker byens image og liv. Der er imidlertid en stærk efterspørgsel fra lokale borgere om en stigning i udviklingsarbejdet i deres by. Og for nylig er en stor supermarkeds kæde trådt ind i byen, hvilket giver mange lokale indbyggere og lokalsamfundsledere håb om, at deres by har potentialet til at vokse og er på en sti med positiv udvikling. I øjeblikket er der meget få hjem, der er velegnet til ældre, små familier eller personer med lav indkomst i Stenlille, og der er generelt mangel på huse til rådighed. Dette ses især blandt lokale seniorer, da de er bange for, at de bliver skubbet ud af deres hjemby, når de ønsker at nedskære og flytte fra deres nuværende huse.

Stenlille Udvikling ApS, et dansk ejendomsselskab, ser efter at investere i et bæredygtigt boligprojekt for at give tilbage til lokalsamfundet. Der er et stigende behov for overkommelige boliger i samfundet, og Stenlille Udvikling er på udkig efter at imødekomme dette vigtige behov, samtidig med at det er en vigtig mulighed for de lokale beboere. Gateway har allerede købt en grund grundlagt i Stenlille. Rapporten er udarbejdet af et team af studiekonsulenter fra Millennial Consulting. Formålet med rapporten er at foretage en foreløbig markedsanalyse med hensyn til muligheden for at udvikle et bæredygtigt boligprojekt i Stenlille samt tjene som et potentielt fremtidig værktøj til at hjælpe med tilskuds- eller finansieringsansøgninger, hjælpe med design af projektet og så godt fungerer som et potentielt køreplan for fremtidige trin.

Stenlille Land Plot

Landet er en betragtelig grund beliggende centralt i hjertet af Stenlille, lige ved siden af kulturhuset. De tidligere ejere af grunden efterlod det forurennet, da en fabrik tidligere lå. Den nuværende ejer, Stenlille Udvikling, har investeret i adskillige undersøgelser vedrørende jordforurening og lokalisering af hvor det er sikkert at bygge og hvordan man korrekt kan håndtere det for at sikre beboernes sikkerhed. Grunden er 17.400 kvm og ligger lige ved siden af Stenlille kulturhus. I kulturhuset kan lokale mennesker samles for rekreative aktiviteter. Grunden ligger kun en kort gåtur fra Stenlille togstation, samt et væld af butikker og kun en kort afstand fra et supermarked. Flere af de lokale borgere har udtrykt deres begejstring over placeringen af jordarealet, da det er centralt i byen, tæt på butikker og togstationen samt omgivet af natur.



Methodology

For at forstå, hvad de lokale borgere ønsker, ønsker og bekymringer omkring projektet er, blev der anvendt en række forskellige forskningsmetoder. En undersøgelse blev distribueret til de lokale borgere personligt ved en begivenhed i det lokale kulturhus samt gennem byens officielle Facebook-side. Undersøgelsen havde til formål at få et overblik over profilen for dem, der har interesse i dette projekt. Undersøgelsens profilafsnit bestod af respondentens aktuelle ophold, alder, køn, social status osv. Desuden fik undersøgelsen en oversigt over interessentens ønsker for projektet, for eksempel, hvilken type faciliteter de ønsker, hvad størrelsen af boligerne skal være, eller hvilken type boliger de foretrækker. I alt 115 respondenter udfyldte undersøgelsen, hvor størstedelen var de nuværende beboere i Stenlille.

Der blev også afholdt et møde med medlemmer af regeringen i Sorø Kommune, der omfattede borgmesteren i Sorø Kommune. Under dette møde blev regeringens rolle og begrænsninger med hensyn til projektet skitseret, såvel som deres ønsker om grunden og projektideer. Mødet var også med til at få et bedre overblik over den lokale kontekst, andre vigtige projekter, som kommunen har været involveret i, samt information om borgerne.

For at få et kvalitativt syn på beboernes ønsker, ønsker og underliggende følelser omkring dette projekt blev der også gennemført en fokusgruppe med 16 lokale deltagere. Fokusgruppen gav mulighed for følelsesmæssigt og ufiltreret udtryk fra lokale interessenter og indsamlede os detaljeret indsigt i deres ønsker om boligprojektet og bekymringer for Stenlilles fremtid. Det er dog vigtigt at bemærke, at deltagerne i fokusgrupper næsten udelukkende var seniorer, hvor kun flere var middelaldrende.

Til sidst blev et stedbesøg orkestreret til et samlevende samfund i Skråning i Lejre for at få inspiration og forstå, hvordan beboerne forvalter deres liv i et samlevende samfund. Dette besøg blev arrangeret af firmaet Casa.

Profiles of Survey Respondents

I alt 115 personer besvarede undersøgelsen.
Respondenterne var mellem 24 og 83 år.
Hovedparten af respondenterne var over 50 år (75%).

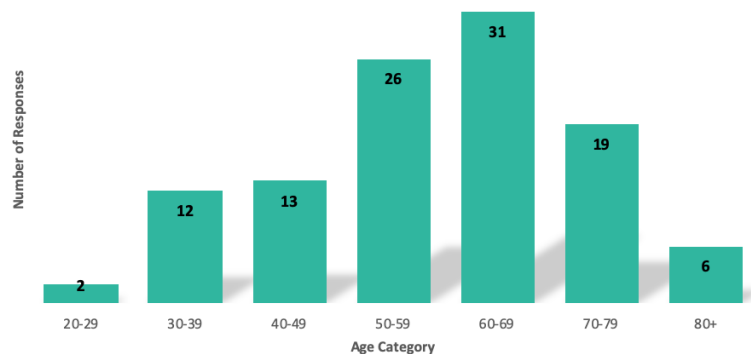
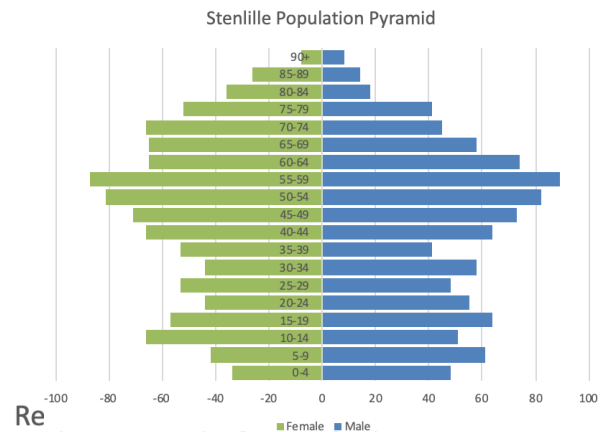
Respondenternes alder fortæller os, at interessen for dette projekt svækker kraftigt over for dem, der er over 50 år.

Af de 115 respondenter er 87 af dem nuværende statsborgere i Stenlille.
Et stort mindretal er fra nabobyen Nyrup. Resten af de adspurgte er spredt i tilstødende by Sorø, Munke Bjergby, Slagelse, Dianalund, Store Merløse.

Med to respondenter fra Vanløse i nærheden af København og en fra Nørager i Nordjylland.

55% af vores respondenter bor i øjeblikket med deres ægtefælle, mens 25% bor alene. Kun 7% af de adspurgte bor i husholdninger med børn under 10 år, og 13% bor i husholdninger med børn mellem 10 og 18 år.

75% af alle respondenter er nuværende husejere, mens 20% lejer deres nuværende boliger. Resten bor i andelsselskaber, der ejer ejendom.



Market Analysis

Consumer Segmentation

Gennem undersøgelsen fandt vi, at flere forskellige forbrugersegmenter potentielt kunne målrettes mod boligudviklingsprojektet. Disse inkluderer lokale seniorer, unge borgere, lokale arbejdstagere og studerende.

Lokale seniorer kunne ses som det segment, der har størst potentiale. Dette segment udviste stor bekymring i forhold til, at de kan blive tvunget til at forlade deres hjemby, når de er for gamle til at tage sig af deres nuværende hjem. Der er meget mindre huse til rådighed for seniorer i Stenlille og kun en hjælpeapparat. Mange seniorer er blevet tvunget til at flytte til nærliggende byer, Dianalund, Nyrup, Sorø og Slagelse på grund af den manglende boligtilgængelighed, der opfylder deres krævede økonomiske og designspecifikationer. For disse seniorer er turen til Stenlille, hvor deres venner og familie bor, lang og vanskelig. Derfor er deres ønske for mange seniorer at konstruere en facilitet, hvor de er i stand til at ældes behageligt, i Stenlille. De leder efter et sted, de kunne bo i stedet for assisteret beboelse eller mindre boliger i de nærliggende større byer.

Lokale arbejdstagere kan være et andet vigtigt segment at adressere, da Stenlille er ved at opleve en tilstrømning af nye job på grund af et nyt projekt relateret til det underjordiske naturgaskammer. Dette projekt anslås at bringe cirka 100 nye beskæftigelsesmuligheder til byen, hvilket kan betyde flere mennesker på udkig efter passende boliger.

Det sidst identificerede segment kan kategoriseres som unge borgere. Pr. Fokusgruppe er mange unge familier på udkig efter overkommelige lejemuligheder i eller omkring Stenlille. Mindre boligenheder kan være meget imødekommende for dette alderssegment, da de muligvis mangler den nødvendige finansiering til at købe større boliger.

Det afsluttende segment kan klassificeres som studerende. Stenlille ligger kun en kort afstand fra Roskilde Universitet. Derfor kan det være et potentiale i at skabe lejeboliger til studerende, der har budgetmæssige begrænsninger, og som er villige til at bo i flere landdistrikter i Sjælland.

Efterspørgsel efter boliger og samfund

Da respondentens respondenter blev stillet over for spørgsmålet: "Vil du være interesseret i at bo i et socialt samfund?", Viste 72% af de adspurgte en positiv interesse i at deltage i et fælles bofacilitet, hvor 54% af de adspurgte svarede 'ja' og med 18% af de adspurgte svarede 'helt bestemt'. 21% var ikke enige om spørgsmålet, og 6% svarede enten 'nej' eller 'bestemt ikke'. De 6%, der viste negativ interesse for projektet, var i 20'erne og 30'erne, og antyder derfor endnu en gang, at denne aldersgruppe i en bestemt ikke måske er interesseret i at bo i et socialt samfund. Denne form for accept til et levende projekt fra samfundet blev også gentaget i vores fokusgruppe og chats med medlemmer af lokalsamfundet.

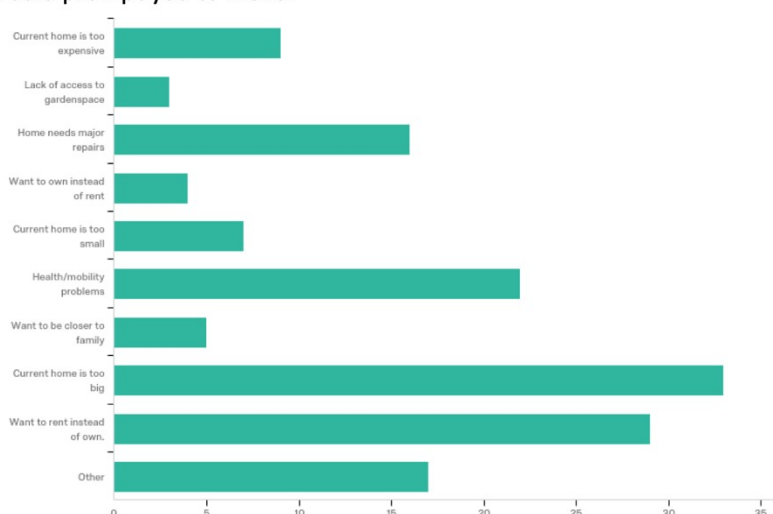
Undersøgelsen forsøgte også bedre at forstå respondenternes vilje til at flytte, for at hjælpe med at nå en bedre forståelse af, hvilken type behov der er for boliger i øjeblikket. 47 respondenter var interesserede inden for de næste 2 eller 5 år og var stort set over 60 år, og som enten boede alene eller sammen med en partner. Flere respondenter var også familier med børn under 10 år, og kun nogle havde børn under 18 år. 9 respondenter var interesseret i at flytte inden for det næste år og var stort set over 70 år. 34 af de undersøgte respondenter var ikke interesseret i flytning i mindst 10 år. Overvejende er disse respondenter under 60 år og oplyser, at de enten vil vente til deres børn er forladt hjemmet, eller indtil de ikke er i stand til at tage sig af deres nuværende større huse og større haver.

Med hensyn til, hvorfor respondenterne ønsker at flytte, blev der givet flere grunde. Den mest populære grund til at flytte var den store størrelse på deres nuværende hjem, som var for stort til deres behov og krævede for meget vedligeholdelse, især hvad angår havearbejde. En anden topårsag for respondenterne var ønsket om at leje i stedet for egen. Dette kunne forstås gennem information indsamlet under feltarbejde, da mange respondenter oplyste, at de enten allerede er pensioneret eller tæt på pension og

vil gerne leve af overskuddet ved at sælge deres hus. Sundheds- og mobilitetsspørgsmål blev også fremhævet som en vigtig grund. Flere af de adspurgte lider endnu ikke af disse problemer, men de er bange for, at de vil gøre det i fremtiden. Derfor er de på udkig efter mindre en-etagers huse på grund af en potentiel manglende evne til at klatre op ad trappen. Dette er også noget, der blev udtrykt stærkt hos fokusgruppen.

De seniorer der er interesseret i dette boligprojekt, ønsker, at disse boliger skal være det endelige sted, de bor. Derfor ønsker de ikke, at trapper skal være klar, hvis der opstår mobilitetsproblemer.

Q14 - Please review and rank in order of importance which reasons would prompt you to move?



Hvorfor dette projekt er vigtigt, hvilke problemer løser det?

Vigtigheden og den bredere virkning af dette projekt kan især påvises på fire nøgledomæner. Dette er sociale aspekter af ensomhed og samvær, bæredygtighed, imødekommelse af efterspørgsel efter boliger i Stenlilles og fremme udvikling i byen. Hver af disse dimensioner beskriver ønsker og bekymringer udtrykt af lokale borgere og prominente medlemmer af samfundet.

Ensomhed og samvær

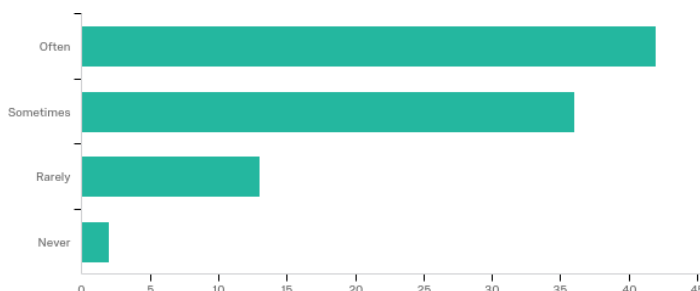
Som anført af en informant på et møde i Stenlille kulturcenter er ensomhed et meget almindeligt anliggende blandt ældre borgere. Mange har mistet deres ægtefælle og bor nu alene i et stort hus. Endnu flere har mistet venner og naboer og ser sig selv som levende trivielle liv uden selskab med deres kære. Disse seniorer er pensioneret fra arbejdsstyrken og kæmper for at få deres dage til at gå. Der er også ældre, der er blevet tvunget til at flytte væk fra samfundet, fordi der ikke var nogen billig bolig til rådighed for dem. Selvom de kun er flyttet til

nabobyen, rejsen til Stenlille er meget vanskelig for dem at gå i gang med. De er ikke i stand til at køre, og offentlig transport er sjældent seniorvenlig, som det udtrykkes af en informant. Sociale boliger er en løsning på dette problem. Gennem nabokammeratskab informanterne, der har udtrykt følelser af ensomhed,

kan genvinde deres sociale liv. Figuren

her viser svarene på spørgsmålet:

”Deltager du i regelmæssige sociale aktiviteter?”. En stor del af de adspurgte svarede ofte, men flertallet svarede enten undertiden, sjældent eller aldrig.



Dette er de samme respondenter, der udtrykker følelser af ensomhed. Med dette sociale boligprojekt er håbet at hjælpe disse respondenter med at komme sammen og danne et samfund. Social isolering er en væsentlig risikofaktor for ældres velbefindende. Omgivelserne hjælper med at mindske den psykologiske nød, som f.eks. Følelser af depression og tomhed, som kan ledsage tabet af vigtige forhold. Udvikling af et samfund, hvor ældre kan samboere sammen, kan modvirke mange negative effekter forbundet med social isolering, da det kan lette netværk og forbindelser mellem medlemmer, der ser ud som et passende alternativ til seniorer, der lever og ældes alene.

Bæredygtighed

Der er to sektioner til bæredygtighedsdimensionen; sociale og miljømæssige. Social bæredygtighed betragter forestillingen om, at denne facilitet skal være et varigt projekt, og at det kan tiltrække nye beboere, når andre forlader, samt styrke følelsen af kameraderi, som beboerne oplever. Sociale bæredygtige løsninger kan være at konstruere et fælles rum, hvor beboerne kan samles, lave middag, lave strikeklub, bogklub, have kaffe osv. Fællesrummet skal være åbent for alle beboere til enhver tid, for at tilskynde til en åben og indbydende stemning.

På spørgsmålet om, hvilken slags aktiviteter respondenterne deltager i, var der en række svar. Racecykling, frivilligt arbejde, bingo, gymnastik, spiseklubber, strikecafé, sparsommelig shopping, koncerter,

vandregruppe, kirkelige arrangementer osv. Dette er alle aktiviteter, der kan integreres i facilitetets sociale liv for at fremme social bæredygtighed.

Hvad angår miljømæssig bæredygtighed, bør sociale løsninger tages i betragtning. Den sociale løsning ville være der for at tilskynde beboerne til at leve bæredygtigt. At gøre anlægget bæredygtigt vil også gøre det mere attraktivt for potentielt nye beboere, da de fleste af vores informanter udtrykker et ønske om at leve bæredygtigt. Forslag til løsninger kunne være; delt vaskerum, ordentlig affaldssortering, delt skur med værktøjer og haveudstyr til alle, en madleveringstjeneste til alle beboere, varebytte hvor beboerne kan bytte varer osv.

Andre forslag fra informanter inkluderer genanvendelse af regnvand, delt kompostering og solceller. Miljømæssig bæredygtighed bør også tages op med hensyn til selve boligenhederne. Dette kan være brugen af genanvendte materialer, vælge miljøvenlige design og sætte miljøhensyn først, når udstyret monteres. Dette kan omfatte valg af energieffektive apparater, installation af avancerede termostater og implementering af andre produkter eller funktioner, der er miljøvenlige. Der kan også tages hensyn til kraftproduktion, herunder installation af solceller eller brug af geotermisk opvarmning. Derudover kan miljømæssig bæredygtighed fremmes ved fælles brug af fælles faciliteter såsom et kollektivt vaskerum. Grønt rum omkring samfundet såvel som en fælles grøntsagshave kan hjælpe med at fremme grøn livsstil og miljømæssig bæredygtighed.

Udbud og efterspørgsel

Alle vores informanter har beskrevet en enorm efterspørgsel efter billige boliger i Stenlille. Huse i Stenlille sælger så hurtigt, at de fleste ikke sælges offentligt. Der er dog en presserende mangel på lejemuligheder, især for folk, der leder efter mindre boliger. Stenlille er en lille by, og har som sådan ikke lejlighedskomplekser, som normalt ville være billigere end huse. Ikke alle, der vil bo i Stenlille, har råd til et hus. Derfor ville en bygning af en facilitet med mindre enheder udfylde markedsgabet. Fra en onlineundersøgelse blev det konstateret, at der er huse, der er opført i Stenlille, men størstedelen er større "gårdhuse" med store vedligeholdelsesbehov.

Udvikling

Til sidst, men vigtigst af alt, er udvikling. Fordi Stenlille blev hårdt ramt af finanskrisen i

I 2009 har byen været i en forværring. Borgerne har nu taget til handling for at genopbygge byen til sin tidligere herlighed. Uden for kædehandlere som REMA 1000 er der for nylig åbnet i byen og byder også håb til både byembedsmænd og beboere om, at Stenlille er en by værd at investere i og har et voksende potentiale. Byen er også ved at se en tilstrømning af over 100 nye job som følge af et projekt, der vedrører byens naturgaslagerkammer. Borgerne håber, at dette vil bringe yngre mennesker, der kan arbejde, skabe forretninger og investere yderligere i byen.

Derudover kunne flere, der kommer til byen, hjælpe med at støtte den lokale transportinfrastruktur. Nogle indbyggere udtrykte bekymring for den fremtidige tilstand af offentlig transport i Stenlille, idet den lokale togstation muligvis lukker ned, hvis der er et utilstrækkeligt antal mennesker, der bruger det, hvilket kan betyde et enormt slag for byen. Desuden udtrykker mange af vores informanter interesse for at bringe flere unge til Stenlille, med en informant, der siger: "Det ville være rart, hvis der var flere unge. Det ville bringe lidt liv til byen. Vi har brug for lidt liv". Dette ville bidrage til at sikre bæredygtigheden af virksomheder og den samlede byudvikling på lang sigt.

Sorø kommune, der styrer over Stenlille, har allerede lavet udviklingsplaner for byen, der vil blive afsluttet i 2025. Disse inkluderer; renovering på hovedgaden med hovedfokus på renovering af facaderne på husene, renovering af veje og fortove, plantning af træer, klargøring af byrumsinventar såsom bænke, renovering på togstationen og bygning af et torv.

Psykologiske og sociale behov hos ældre: Overvejelser til samboende

Særlige overvejelser bør tages under projektudviklingen for at inspirere til en støtte i samboer-samfundet. For eksempel at tilskynde samfundets medlemmer til at bede om hjælp, når det er nødvendigt, acceptere hjælp, når det er nødvendigt, og til sidst give hjælp til andre. Ofte har seniorer brug for nabostat snarere end kvalificeret pleje. Disse overvejelser kan implementeres i en levende samfundsstøttemodel

hvor beboerne kan nominere andre beboere, der kan organisere den nødvendige hjælp til dem, når det er nødvendigt. Typer af hjælp kan omfatte købmand, tilberedning af måltider, besøg, firma på læge besøg, hundevandring og endda personlig pleje.

Fordelene ved fælles fællesboliger for ældre kan omfatte:

- Et potentiale for folk at holde øje med hinanden og fortrolighed, der hjælper beboerne med at føle sig trygge
- Den værdifulde kombination af at have deres egne hjem, men ikke føle sig alene
- At have sikkerhed for at vide, at en nabo ville se, hvis der skete noget med dem
- At være sammen med mennesker, der kan forholde sig og forstå, fordi de samme ting sker med dem

Financial Considerations

Preferences: Rent Versus Buy

For bedre at forstå den fremtidige struktur af projektet

var det vigtigt at forstå, hvilken type model der

foretrækkes af lokale beboere, enten en lejemodel

eller en købsmodel. Svarene fra feltarbejdet og

undersøgelsen var ganske forskellige. Mødet med borgmesterkontoret, fokusgruppen og chats med lokale hovedsageligt ældre beboere bekræftede alle, at de ældre

er ikke interesseret i at købe og viser en meget større interesse for leje. Mange af de lokale seniorer har

størstedelen af deres likviditet i deres nuværende hjem. Og for at opnå deres ønskede livsstil ved

pensionering foretrækker de at leve af overskuddet ved at sælge deres hus, deres pensioner og boligtilskud.

At flytte til lejeboliger foretrækkes, fordi de ikke behøver at tage en anden stor investeringsbeslutning og

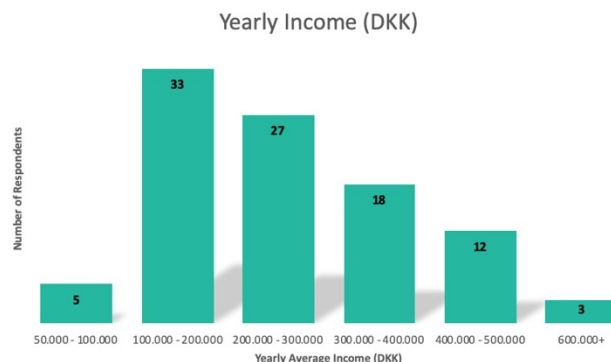
have deres penge låst fast i en ejendom. Undersøgelsesdataene viser imidlertid, at denne beslutning er

mindre enstemmig. 54 personer ud af 94 respondenter foretrækker at leje lejligheden, der repræsenterer

57% på stikprøven, mens de stadig var flertallet, var der stadig et betydeligt antal respondenter (43%), der

hellere ville købe ejendom og derefter leje. Det er dog vigtigt at overveje, at hovedparten af deltagerne i

feltarbejdet var seniorer og undersøgelsen



har en mere repræsentativ aldersspredning. Da undersøgelsesdataanalysen tegnede sig for alder, viste det, at disse er den ældre aldersgruppe, de over 60, 65% var interesseret i at leje, mens 35% var interesserede i at købe. For de 50 og under var det en næsten jævn opdeling med 49%, der ønskede at leje og 51%, der ønskede at købe. Hvis du specifikt ser på 40 år og derunder, er der en stærk præference for at købe, med 11 ud af 13 respondenter, der foretrækker at købe.

Prisbillig analyse

Fordi mange af Stenlilles beboere falder i en lavindkomstgruppe, kan det være fordelagtigt at forstå, hvilke typer støtte der kan være tilgængelige for dem. Boligydelse kan være en hovedindkomstkilde for fremtidige beboere. Derfor er det vigtigt at forstå, hvor meget boligstøtte fremtidige beboere kunne modtage.

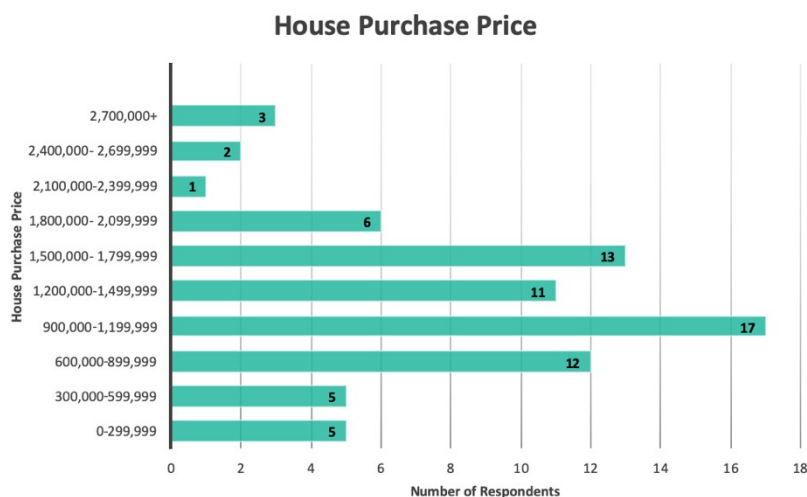
Boligydelser er afhængige af hvor meget huslejen er, hvor stor boligen er, hvor mange mennesker bor sammen såvel som beboerens samlede indkomst og formue, som en boligydelse administreres af kommunen. Den samlede maksimale månedlige rente for husstøtte dkr. 4,1341. Din boligydelse udbetales som et tilskud, hvis du bor i en lejet enhed og som et lån, hvis du bor i en ejerbolig eller andelsbolig.

Deltagere i fokusgruppen var ganske sprek om, hvor meget de ville være villige til at bruge i leje. De fleste mente, at det ville være acceptabelt at betale i området 6.000-7.000 dkr pr. Måned for en boligenhed, der var ca. 80 kvadratmeter. For en mindre lejlighed på cirka 50 kvadratmeter var de villige til at betale ca. 4.000-5.000 dkr. I henhold til borgmesterkontoret skal den månedlige husleje i området begrænses til ca. 7.000 dkr. Selvom de sagde, at huslejen er højere i Sorø, sagde de, at Stenlille-lejehyberne er lavere på grund af placeringen.

De rejste også bekymringer for, at lejen ikke skulle være for lav til at tiltrække den rigtige lejertype.

¹ <https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/penge-og-pension/tillaeg-og-tilskud/gode-raad/boligyldelse#>

Undersøgelsen forsøgte også at forstå respondenternes vilje til at bruge, for bedre at forstå, hvordan man fastlægger fremtidige boligpriser. Undersøgelsen spurgte: "Hvilken pris ville være acceptabel, hvis du skulle købe et hus? Giv venligst en estimat." Resultaterne viste, at de fleste respondenter ville være komfortable med at købe i området 900.000-1.999.999. Undersøgelsesdataene viste en bred vifte i forskellige accepterede huspriser ville de fleste respondenter imidlertid købe i prisområdet 600.000-1.799.999.



En lille analyse af det nuværende boligmarked blev også foretaget gennem besøg på online ejendomswebsteder. Det fandt, at de fleste ejendomme falder i et prisklasse mellem 1 og 2 millioner DKK. Nogle huse er tilgængelige for mindre og andre til mere. Langt de fleste af de huse, der i øjeblikket er til salg, er tilgængelige for mellem 1,2 millioner DKK og 1,8 millioner DKK. Ifølge Association of Danish Mortgage Banks i løbet af 2018 steg regionen i Sjælland med 4,6% å-å til et gennemsnit på 17.042 DKK (2.283 EUR) pr. Kvadratmeter.

Selvbærende operationer

Projektet skal opfylde kriterierne for at være selv bærende for at dække de fulde investeringsomkostninger, men behøver ikke at være rentable. Det vil være nødvendigt at oprette en finansiel gennemførlighedsplan for at se, om det vil være muligt at generere tilstrækkelige indtægter til at dække alle omkostninger forbundet med opbygning og drift af boligudviklingsprojektet. Det vil være nødvendigt at holde husleje eller boligpriser relativt lave for at imødekomme personer med lav indkomst, især dem med faste indkomster for at sikre overkommelige priser for de nuværende og fremtidige beboere i enheden.

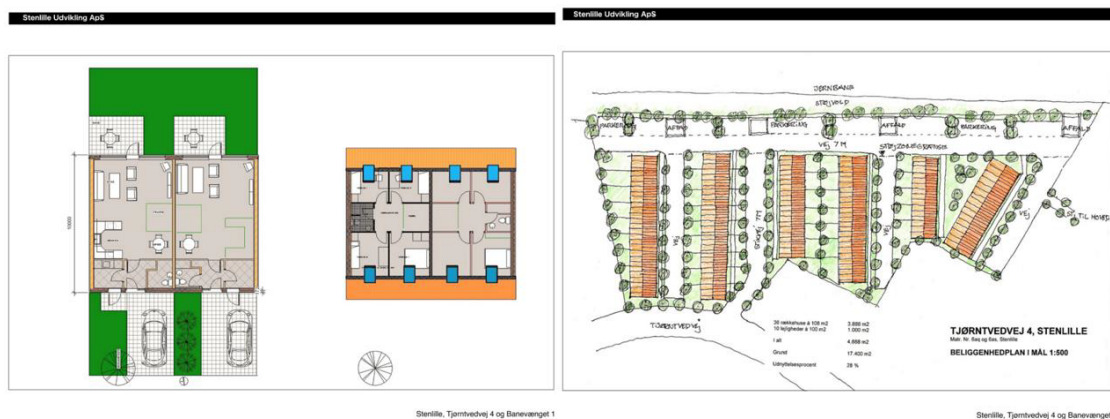
² <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Denmark/Price-History>

Design and Implementation

Planning

Jorden er allerede forhåndsgodkendt af kommunens planlægningsafdeling og kan omfatte op til 33 boligenheder inklusive 23 rækkehuse med en maksimal højde på 1,5 etager og 10 lejlighedsenheder i en selvstændig bygning på 2,5 etager. Et boligsamfund, der bruger dette layout, kunne rumme ca. 70 beboere.

Visse planmæssige overvejelser skal tages med i betragtning, da jordgrunden løber parallelt med de lokale togspor. For at redegøre for dette er en grøn væg blevet indarbejdet i tidligere planer for jorddesign, og parkering ville gå langs væggen. Derudover kan der være behov for yderligere planlægningsovervejelser, efter at kortlægningen og analysen af jordforurening er afsluttet, da visse dele muligvis skal undgås for at undgå dyre oprydningsoperationer.



Housing Type, Features & Appearance

Respondenterne af undersøgelsen blev bedt om at rangordne foretrækkelsen af boliger med de fleste førsteplukkede rækkehuse (44%), efter at dette var eneboliger (33%) kun et lille mindretal af de adspurgte valgte en parcelhus (11 %) eller en lejlighed (13%). Resultaterne viste dog, at eneboliger, selvom de var den næst mest populære rangerede mulighed, også var

den mest populære sidst rangerede mulighed, hvilket gør dem til den mest polariserende beslutning ved udvælgelsen. For senior respondenter var eneboligooptionen langt det mindst populære boligvalg, hvilket blev kontrasteret af dem under 60 år, hvis langt mindst foretrukne beslutning var lejlighedsindstillingen.

Fra vores fokusgruppe blev det opdaget, at der foretrakkes mindre hjem blandt Stenlilles ældre beboere. De fleste overvejer at flytte på grund af en præference for nedbrydning. Imidlertid afslørede undersøgelsesdata eller undersøgelsesdata, at respondenterne ikke er interesseret i den lille boligkategori, der inkluderer boliger under 46m², hvor kun 4 ud af 94 respondenter siger, at de ville bo i en boligmulighed under 50m². 8 respondenter oplyste, at de ville bo i en boligmulighed på 50m²-60m², 23 respondenter 60-70m² med hovedparten af respondenterne. Med 59 respondenter, der oplyste, at de skulle bruge en boligmulighed på 70 m² eller mere. Undersøgelsesdataene viste også, at størstedelen af de adspurgte ønsker en boligmulighed med over 3 værelser (58 respondenter) efter dette var 4+ værelser (24 respondenter) med mere end 2 værelser (9 respondenter). Kun 3 respondenter sagde, at de ville have brug for en boligmulighed med over 5 værelser. Næsten alle respondenter i den ældre aldersgruppe foretrak huse med 3 til 4 værelser. Kun 4 respondenter foretrak 2 værelser. I fokusgruppediskussionerne var de fleste deltagere imidlertid i orden med at begrænse den gennemsnitlige enhedsstørrelse, hvis dette betød omkostningsbesparelser, da de var meget bekymrede over overkommelige priser end plads.

Faciliteter, der er nødvendige i hver

boligenhed, blev også undersøgt gennem

både undersøgelses- og

fokusgruppespørgsmål. Respondenterne blev

bedt om at gøre det rank på grundlag af

vigtigheden af, hvilke funktioner de finder de

vigtigste i en boligenhed. 94% af de adspurgte

udtrykte behovet for at have et privat køkken,

samt 77% udtrykte behovet for en stue, og

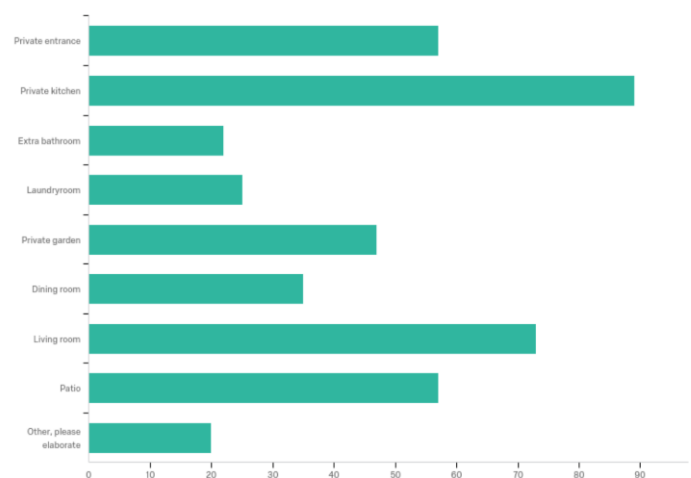
60% behovet for både en privat indgang og en

gårdhave, 49% var interesseret i at have en

privat have. Andre faciliteter blev set som

mindre vigtige for respondenterne

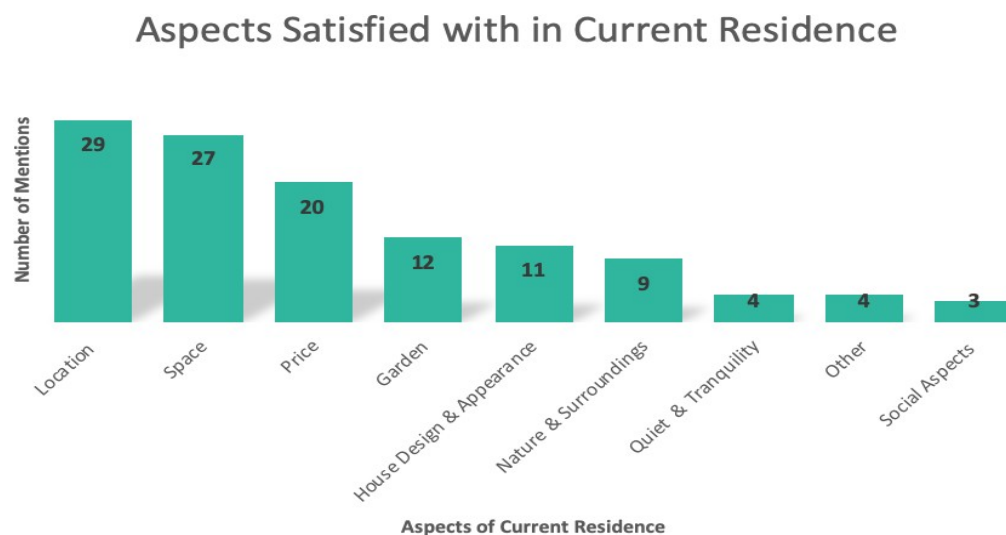
Q18 - What amenities do you need in-house? Rank in order of importance.



som en privat spisestue (37%) eller et ekstra badeværelse (23%) med markant mindre respondenter, der udtrykker interesse. I henhold til fokusgruppen er vaskemaskineenheder ikke nødvendige inden for hver enkelt enhed, og i stedet ville et delt vaskeri være fint for de fleste husstande, er dette i sammenhæng med resultaterne af undersøgelsen, at kun 26% af de adspurgte ønsker private vaskerier. Andre respondenter udtrykte interesse for andre funktioner såsom gæsteværelser, en vinterhave, et kontor, et skur og et bryggers.

I fokusgruppen udtrykte de nødvendigheden af at have deres egne køkkenmaskiner, såsom et køleskab og komfur i enheden. Og andre funktioner såsom gulvvarme blev bragt op i fokusgruppen som en dejlig ekstra funktion.

Undersøgelsen bad også respondenterne kommentere, hvilke funktioner de er mest tiltrukket af i deres nuværende opholdssted. Populære svar inkluderede placering, plads, pris, haveplads og husdesign og udseende.



Respondenterne blev også spurgt om, hvilke vanskeligheder de havde i deres nuværende opholdssted, populære svar inkluderede vanskeligheder med trapper (13), vedligeholdelse af haven (6) og vanskelighederne omkring

rengøring og vedligeholdelse (6). Ældre inden for fokusgruppen udtrykte også deres utilfredshed med trapper inden for ethvert boligkompleks. Bekymring for tilgængelighed bør være en vigtig overvejelse for den fremtidige boligdesign, da mange af de interviewede seniorer planlægger at ældes i disse boliger. Derfor bliver design nødt til at tage højde for lav fysisk anstrengelse, rimelig brug blandt beboere og begrænset brug af trapper.

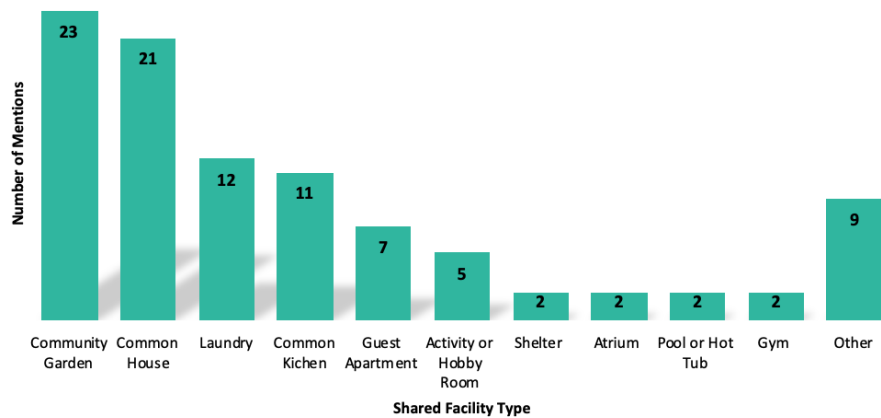
Deltagere i fokusgruppen var også ret høje med hensyn til det endelige udseende af det mulige boligudviklingsprojekt. Deltagerne kunne ikke lide det samlede udseende af boligerne udviklingsprojekt Casa og omtalte endda det som en "Box Town". De udtrykte, at de ikke er så interesseret i noget "smukt", men snarere noget, der har en vis personlighed. I henhold til kommunen og det forrige arealplanlægningsdokument er der en hel del designfrihed for udseendet af enhederne, så længe de følger størrelsesbegrænsningerne, der er beskrevet i dokumentet. Det anbefales derfor, at en yderligere undersøgelse ser nærmere på de potentielle forbrugers designpræferencer.

Designovervejelser kan muligvis også indeholde aspekter, der giver dem mulighed for at falde inden for de tilladte specifikationer for boliger for at være berettigede til boligstøtte. Dette kan være størrelsesbegrænsninger eller specifikke krav, f.eks. Behovet for et separat køkken med indløbsvand og kloakafløb.

Faciliteter og fælles faciliteter

Faciliteter og fælles faciliteter blev også undersøgt både i fokusgruppen, møder og i undersøgelsen. Undersøgelsen forsøgte at afdække hvilke kollektive faciliteter eller faciliteter respondenterne ville være interesseret i at have inden for boligudviklingen. Den mest populære idé var oprettelsen af en fælles have, der blev nævnt af 23 af de adspurgte og et fælles hus, der blev nævnt af 21 af de adspurgte. Andre populære ideer inkluderede et delt vaskeri, et fælles køkken, fælles gæstelejligheder og aktivitets- eller hobbyværelser.

Interest in Shared Facilities



Undersøgelses respondenter blev også spurgt om deres ønske om at dele en bil med andre medlemmer af boligsamfundet. 57% af de adspurgte var imidlertid imod ideen. Deltagere i fokusgruppen havde også blandet feedback om en delt bil.

Oprettelsen af et fælles hus var et populært diskussionspunkt under fokusgruppen. De fleste deltagere udtrykte interesse for at have et fælles hus med en fælles spisestue og et køkken, i det væsentlige en mindre version af det eksisterende kulturhus. Et rum, hvor de kunne afholde arrangementer eller møder og have evnen til at reservere det, når det er nødvendigt. Et delt køkken i fælleshuset var vigtigt for deltagerne i fokusgruppen, men de sagde, at det ikke behøver at være et industrikøkken, men kan være et mere beskedent køkken. Selvom muligheden for omkostningsbesparelser relateret til ikke at oprette et fælles hus og snarere udnytte det forudgående eksisterende rum i det lokale kulturhus blev undersøgt. Imidlertid blev denne idé ikke understøttet af deltagerne i fokusgruppen, da adgangen til kulturhuset er begrænset. Deltagere i fokusgruppen var også meget ivrige efter at have en plads reserveret til gæster, der måske ønsker at besøge beboerne. På grund af den begrænsede størrelse af udviklingsprojektet og omkostningerne i forbindelse med oprettelse af unikke gæstkwarterer, blev de enige om, at der kunne være et særligt rum, der blev udpeget i fælleshuset for gæster at bo. En fælles plads til vaskeri blev også accepteret blandt de fleste af deltagerne, da de troede, det ville være en god måde at øge enhedernes prisbillig. En fælles have blev også accepteret af de fleste fokusgruppemedtagere

afspejler ligheder med undersøgelsesdataene. Andre ideer, der opstod fra fokusgruppen, omfattede oprettelsen af et lille kaffehus i det fælles hus eller blot et hyggeligt område for beboere i fælleshuset til at slappe af med en kaffemaskine og et dejligt område at sidde.

Da samværet er så vigtigt at opretholdes, er det vigtigt, at samfundsfællesskabet er fysisk designet med fælles fællesrum for at lette social kontakt. Disse kan omfatte en fælles bygning med køkken, bibliotek eller motionsrum. Terrasser og haver er placeret på en måde at fremme interaktion. Som et resultat deltager beboerne i fælles måltider og andre aktiviteter.

For at sikre, at samliv og interaktion fungerer godt, er det endvidere kritisk at etablere et sæt delte værdier. Eksempler er ønsket om at fremme miljømæssig bæredygtighed eller social retfærdighed eller en fælles livsstil. Almindelige elementer inkluderer en visionserklæring fra lokalsamfundet, der formulerer vigtige principper sammen med en hierarkisk styring og beslutningstagningsstruktur.

Projektinspiration

Følgende afsnit viser et udvalg af interessante samlevende projekter, der er udviklet eller under udvikling hovedsageligt i Skandinavien. Dette afsnit sigter mod at give fremtidig inspiration til design og mulige funktioner og faciliteter.

Saettedammen³, Denmark

Saettedammen i Hillerød, var det første samboende samfund i verden. For tiden er samfundet hjemsted for 60 voksne og 20 børn med 35 separate husstande og kan klassificeres som et intergenerationssamfund. I Saettedammen er kommunale måltider en hovedbestand,



3

<https://cohabitas.com/news/128/coliving/Cohousing+in+Denmark+-+A+visit+to+Saettedammen%2C+the+world%27s+first+co-housing+community>

indbyggere forventes at rengøre delte områder. Mange ressourcer deles som vaskeri, udendørs værktøjer og legeredskaber. Selve husene er bygget med et modulopbygget design og er mellem en og to etager. Husene er lavet med stablet mursten, der gør det muligt at bevæge de indvendige vægge rundt efter behov. De har et program, hvor hver husstand skal lave et fælles måltid om måneden. De har også fælles vaskeri.

Seniorkollektivboliger, Danmark⁴

Dette er et koncept designet af Nord Architects for at skabe et bæredygtigt boligprojekt, der passer til ældre. Projektet forsøger specifikt at adressere skabe en følelse af samfund inden for boligprojektet og forsøge at samle seniorer gennem rekreation og aktiviteter. Derudover har den i tankerne funktionerne, som seniorer har brug for at ældes behageligt, og det er i tråd med et "indbydende nordisk atmosphere". Projektet har en naturlig følelse, da de forsøger at bruge træ i vid udstrækning, og de tager også hensyn til bæredygtighed ved at bruge miljøvenligt træ. Designet bruger grøn maling på ydersiden for at forsøge at give boligen mere identitet.



⁴ <https://www.nordarchitects.dk/midgard>



Eco-village.dk Projekter⁵, Danmark

Eco Village bestræber sig på at forestille sig traditionelle boliger i Danmark baseret på værdierne som delt økonomi, samfund og miljøbevidsthed. De har lignende størrelse projekter som

⁵ <https://www.eco-village.dk/>

potentielt boligprojekt i Stenlille. Funktioner i lokalsamfundene inkluderer fælles måltider, fælles faciliteter såsom spisestuer, cykelværksteder, fitnesslokaler, kontorer, delt vaskeri og gæsteværelser. De forsøger også at integrere miljømæssig bæredygtighed ved at bruge energi og varmebesparende teknologier og ved at bruge bæredygtige materialer i deres konstruktion. Andre initiativer inkluderer brugen af solenergi og genanvendelse af vand. I øjeblikket har de flere igangværende projekter.

Eco-Village Community
Vandkanten, Vejle
Grønne Eng, Ørestad Syd
Strømmen, Hørsholm
Rullestenen, Roskilde
Æbegården, Ballerup
Skråningen II, Lejre
Sundsholmerne, Aalborg



Karise Permatopia, Danmark⁶

Er et selvforsynende, moderne levende samfund, der sikrer både lave leveomkostninger og miljømæssig bæredygtighed. Permatopia blev etableret i 2018 og er både et beboelses- og landbrugssamfund i byen Karise. Det overholder permakulturprincipperne i både design og den måde, hvorpå samfundet fungerer. Samfundet inkluderer boliger, landbrugsjord, en æbleplantage og har en privat skov. Det har også sine egne elproduktionsfaciliteter, der gør samfundet selvforsynende med både elektricitet og varme. Samfundet har 90 rækkehuse, der spænder fra 70 til 115 kvadratmeter og har 2 etager med en privat have. Nogle lejes (50

⁶ <https://www.facebook.com/karisepermatopia/>

enheder), mens andre er en del af en andelsboligordning (40 enheder). Samfundet består af cirka 150 voksne og 70 børn. Der er også fælles faciliteter såsom en delt spisestue, et køkken, vaskeri og en fælles gårdhave. Landbrugsdelen drives af en økologisk landmand på deltid.



Bårlliskogen beskyttet bolig⁷: C.F. Møller Arkitekter, Danmark

Bårlliskogen er et boligkompleks designet til 16 personer med handicap. Bygningen er lavet i 3 vinger, der er forbundet med en centralt placeret administrationsblok, der indeholder fællesrum og kantinen. Boligerne ligger i stueetagen, og alle har terrasser, der giver beboerne mulighed for nem adgang til den omgivende natur, der omgiver ejendommen. Arkitektoniske overvejelser hjælper med at bringe livet i komplekset, og de bruger skrå tag for at skabe et unikt design. Hver enhed har også store vinduer, der hjælper med at få naturligt lys og tilføje designet. For at hjælpe med at blande sig sammen med det omgivende miljø anvendte designet naturlige materialer som farvet træ og zink.

⁷ <https://www.cfmoller.com/p/Baarlliskogen-sheltered-housing-i2168.html>



Urban Village Project, Denmark⁸

Effekt Arkitekter sammen med Space 10 har skabt et nyt koncept baseret på modulopbygning og skabelse af boligsamfund kaldet Urban Village-projektet. Det vigtigste mål er at hjælpe med at gøre "Hverdagen mere beboelig, bæredygtig og overkommelig". Samfundene ville være generationer, der inkluderer tilpassede modulære hjem, der er forbundet til en lang række fælles faciliteter

⁸ <https://www.urbanvillageproject.com/>

og tjenester. Delte faciliteter kan omfatte bylandbrug, fælles spising, delt transport, dagpleje og fitnesscentre. De har også udtænkt en ny måde at holde husene overkommelige ved at oprette en abonnementsbaseret model, der er knyttet til, hvor stor din enhed er, samt de ønskede funktioner og faciliteter. Beboere vil være i stand til at købe aktier, hvis de ønsker det, og gradvist øge deres ejerskab. Forfabrikation af enhederne hjælper også med at reducere omkostningerne markant. Enhedernes modularitet tillader også følgende af cirkularitetsprincipper. Da beboerens boligbehov ændrer modulære enheder, giver dem mulighed for at tilføje eller trække plads eller ændre funktioner i deres nuværende værelser. Byggematerialerne er fladpakkede, hvilket hjælper med at reducere kulstofemissionen fra transport og er lavet af bæredygtige materialer. Komponenterne vil også være designet til at muliggøre genanvendelse i fremtiden. Andre miljømæssigt bæredygtige overvejelser, som projektet tager, handler om genanvendelse, lokal kompostering, landbrug, vandhøsting og endelig ren energiproduktion.

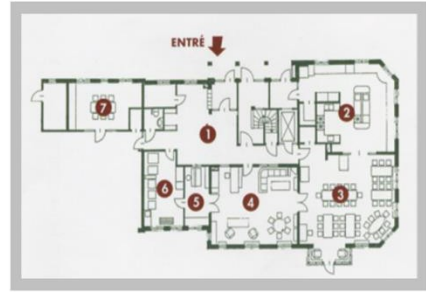


Färdknäppen⁹, Sweden

Färdknäppen er et lejlighedshus, der ejes af et kommunalt boligselskab, beliggende på øen Södermalm i Stockholm. Huset har 43 lejligheder bestående af 1, 2 eller 3 værelser hver (plus et fuldt udstyret køkken) på mellem 37 og 75 kvadratmeter, plus ca. 400 kvadratmeter fællesarealer.

Udformningen af rummet blev udført fleksibelt for at tage højde for beboernes forskellige behov. Det meste af det fælles rum er placeret i stueetagen. Det fælles område inkluderer faciliteter såsom et bibliotek med tv og en computer, et vævningsrum, et vaskerum, en fælles spisestue og køkken og et rum til træarbejde. Der er også en kollektiv have.

Der er et fuldt udstyret genvindingsområde i stueetagen. Alle flasker, der refunderes, indsamles kommunalt, og pengene doneres til velgørenhedsorganisationer. Kælderen indeholder individuelle opbevaringsrum og kollektive spisekammer / madopbevaringsrum samt et rekreativt / træningsrum og en sauna.



The ground floor of Färdknäppen includes a large entrance area (1), a common kitchen (2), dining room (3), living room with library, internet PC and sewing corner (4), weaving room (5), laundry room (6) and a hobby/carpentry room (7).



Gardens Ældre Center i Örebro: Sverige¹⁰

Gardens er et to-etagers kompleks, der vil være et plejehjem for ældre i Örebro, Sverige designet af Marge Arkitekter. I øjeblikket er det i byggeprocessen. Komplekset vil forsøge at integrere tre vigtige værdier i designet, som er tiltrækningskraft, at være tæt på naturen og til sidst et design, der fremmer integration. Det første aspekt, tiltrækningskraft, inkluderer aspekter som design

⁹ http://www.fardknappen.se/public_html/In_English.html

¹⁰ <https://architizer.com/projects/gardens-elderly-centre-in-oerebro/#> =

æstetik og graden af renhed, der påvirker senioren's aktivitetsniveau. Det andet aspekt, der var tæt på naturen, blev betragtet som et vigtigt element til at fremme stressreduktion og yderligere omgang blandt beboerne. Den endelige elementintegration er ideen om at skabe en følelse af tilhørighed og deltagelse blandt beboerne gennem design af elementer, der bringer folk sammen, opretholder samfundsdynamikken og fremmer integration blandt ikke kun de mennesker, der bor der, men også personalet og besøgende. Dette er i håb om, at det vil hjælpe med at bekæmpe den sociale isolering.

Komplekset har et mønsterdesign på facaden og forskellige bygningsstørrelser for at kontrastere fint med landskabets fladhed. Komplekset omslutter haver inden for dets vægge.



Other Interesting Projects



Name: New Frogner Nursing Home

Architect: CF Møller

Link: <https://www.cfmoller.com/p/New-Frogner-Nursing-Home-i3119.html>



Name: Alzheimer Village in Oslo

Architect: Nord Architects

Link: <https://www.nordarchitects.dk/furuset>



Name: Co-Existence Village

Architect: Nord Architects

Link: <https://www.nordarchitects.dk/co-existence-village>



Name: Hospice Djursland

Architect: CF Møller

Link:

<https://www.cfmoller.com/p/Hospice-Djursland-i2176.html>



Name: Alzheimer Village in France

Architect: Nord Architects

Link:

<https://www.nordarchitects.dk/alzheimer-dax>

	Name: Alzheimer Village in France Architect: Nord Architects Link: https://realidemia.dk/projekter/sofaellesskabfor50koenge?fbclid=IwAR1216MNCIPyLYD9agaduRQvDyc17pDWW37pRqK215Gibub_gUAPRCx_20
---	--

Next steps

På dette stadie af projektet er der allerede taget visse store skridt, såsom køb af jorden, en grundlæggende markedsanalyse, zonerings af kommunen samt en næsten komplet miljøanalyse. Fremtidige vigtige trin inkluderer:

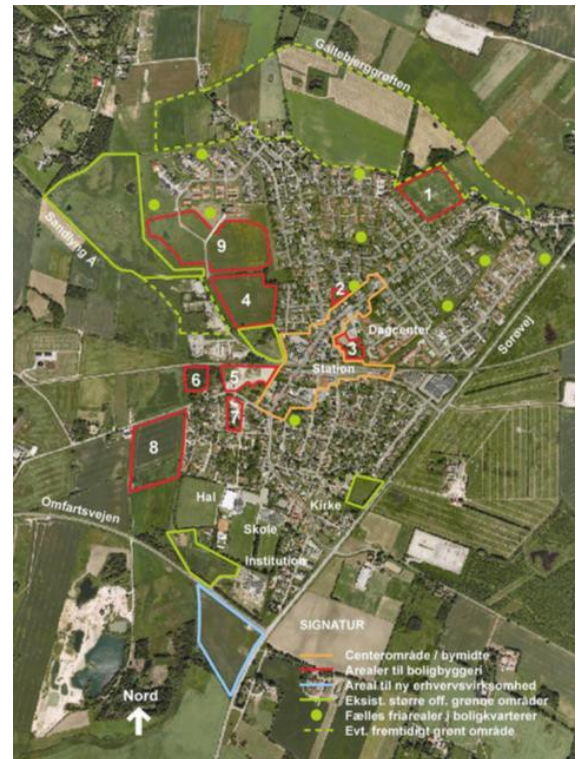
- Afslutning af miljøanalysen
- Oprettelse af en forretningsplan, der inkluderer en finansiel gennemførlighedsrapport
- Ansøgning om tilskud eller finansiering
- Ansæt en arkitektfirma
- færdiggørelse af designkonceptet (ny zonerings kan være nødvendigt)
- Valg af en entreprenør
- Valg af projektudlåner, partner eller investeringsgruppe
- færdiggørelse af budgetter
- At sikre, at juridiske aftaler og kontrakter er i orden
- Finde købere eller lejere
- Start af konstruktion
- Operations Management

Future Projects

Ifølge vores informanter er der en overflod af potentiale i Stenlille for fremtidige byggeprojekter. De har beskrevet flere grunde, nogle med forladt bygning på dem, som har været ubrugte i årevis. Det er i deres interesse at udvikle disse grunde og bringe flere mennesker til Stenlille.

Som det ses i figuren til højre, er der masser af muligheder for fremtidige projekter i Stenlille. De, der er markeret med rødt, er tilgængelige til bygning af boligheder.

Den grund, der skal bruges til dette projekt, er markeret med nummer 5. Begge grunde 9, 4, 8 og 1 er større eller ligner størrelse som grund 5, hvilket giver plads til mange enheder. De markeret med grønt er eksisterende grønne områder, der vil blive udviklet af kommunen inden for de næste 5 år indtil 2025.



Konklusion

Denne rapport fremhæver specifikke overvejelser og krav til Stenlille Udvikling for at fortsætte med et bæredygtigt boligudviklingsprojekt på Stenlille jorden. Gennem flere møder, undersøgelser og en fokusgruppe blev denne rapport genereret. De overordnede konklusioner antyder, at der er en stærk efterspørgsel efter et boligfællesskab i Stenlille, og til trods for de originale projektideer om at målrette projektet udelukkende mod ældre, kan der være andre markedssegmenter som lokale arbejdstagere og unge familier, der også kan have potentiale. Denne rapport giver også et grundlæggende overblik over visse nøgleøkonomiske elementer samt fremtidige designovervejelser. En grænse for undersøgelsen var imidlertid, at det meste af feltarbejdet var fokuseret på senior respondenter. Dette muliggjorde ikke indsamling af dybdegående kvalitative data, der kiggede på andre potentielle markedssegmenter. Fremtidige undersøgelser ønsker måske at se på disse andre segmenter. Andre fremtidige overvejelser kunne se på de æstetiske designpræferencer på det potentielle marked. Derudover kan en undersøgelse i tilskudsmuligheder eller finansiering være meget gavnlig.