

SOCIAL RENOVERING AFD. 8, 9 OG 14

Hos FOB afd. 8, 9 og 14 i Kalundborg ønsker de med sociale renoveringer at skabe en større mangfoldighed i beboersammensætningen som led i en større renovering. Der skal bl.a. opføres et nyt fælleshus med tilhørende, grøn aktivitetsplads, og der etableres nye stiforløb, som skal styrke forbindelserne i området. Her har det været ideelt at indarbejde muligheder for uformelle møder mellem beboerne i kampen mod ensomhed.

“Vi er glade for at kunne indgå i dette partnerskab om at bekæmpe ensomhed. Vi har nok indtil nu primært haft fokus på opdatering af vore bygninger, bedre bokvalitet for vore beboere og flere gennemrenoverede boliger med store altaner og elevator. Med dette nye fokus på at skabe spontane mødesteder i bebyggelsen og dermed styrke fællesskabsfølelsen blandt beboerne, får vi en ekstra dimension i omdannelsen af vores boligområde. Boligforeningen opstod i 1919 for at opføre arbejderboliger til overkommelige huslejer og kampen mod ensomhed – gennem styrkelse af fællesskabet – er i tråd med vores oprindelige formål,” fortalte Vivi Stæhr, daværende formand for FOB Kalundborg.

Vi vil følge den sociale renovering i afdelingerne og dele erfaringerne fra den igangværende renovering.

FORARBEJDE



Som del af projektets forarbejde er det blevet besluttet at den sociale renovering skal tage udgangspunkt i to delprojekter: det første centreret om ankomstzonen ved bygningens indgangsparti (som del af boligens kantzone) og det andet om fællesarealer - nærmere specifikt vaskerum og udendørs tørrepladser.

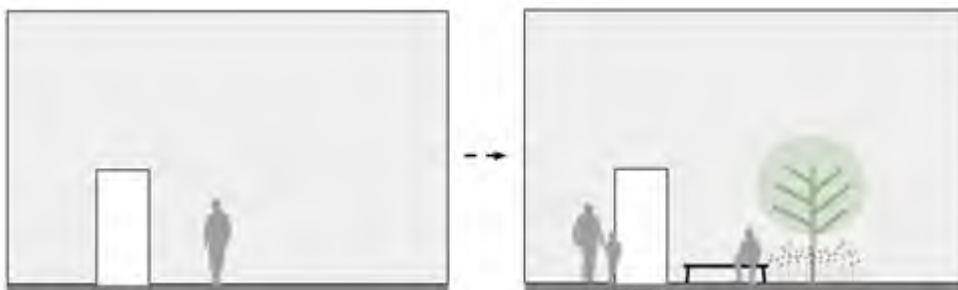
Bemærk, at de følgende er kun forslag, og der forelægger endnu ingen planer om, hvilke der bliver realiseret.

Delprojekt 1

I denne del af projektet er der som nævnt fokus på at udnytte boligens kantzone. Ved hjælp af enkle tiltag kan kantzonen være med til at styrke det gode naboskab i afdelingen. Plads til ophold i og omkring den fælles ankomstzone til boligen understøtter et godt naboskab.

Kantzoner giver mulighed for at hilse på naboen og snakke med hinanden. Gode opholdspladser nær boligen gør det muligt at observere livet i afdelingen.

I FOB fremstår ankomstzonerne til boligerne i højere grad som gennemgangsområder, og der er de færreste steder mulighed for at tage ophold. Siddemuligheder ved indgangsdørene vil skabe nye forbedrede ankomstarealer til boligen, hvor beboerne kan tage en pause, når de er på vej til eller fra boligen. Fokus på gode materialer, beplantning og siddemuligheder vil skabe en ny ramme for ankomsten til hjemmet. En positiv effekt af gode kantzoner langs bygningerne er, at disse kan øge trygheden i et område. Et pænt udemiljø, belysning, gennemsigtighed og øget liv i kantzonen er nogle af de ting, der kan øge trygheden.



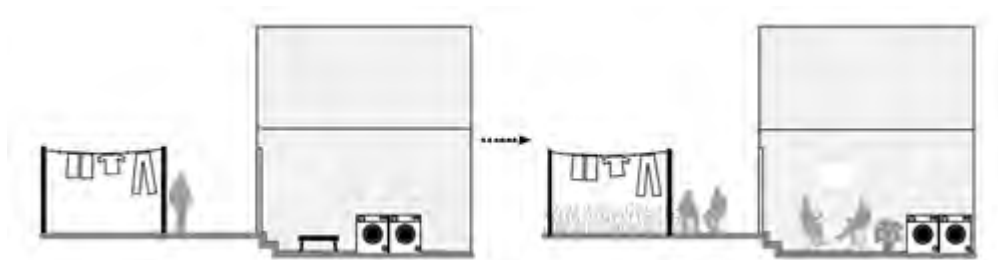
I det eksisterende renoveringsprojekt har der været særligt fokus på de grønne fællesarealer og en ny aktivitetsplads ved fælleshuset. Et delprojekt med fokus på boligens kantzone vil i høj grad styrke de nære uderum og muligheden for det spontane møde i bebyggelsen. Det opholdsinviterende indgangsparti kan desuden understøtte en god hilsekultur.

Delprojekt 2

I delprojekt 2 ligger fokus på at styrke fællesfaciliteterne i boligforeningens eksisterende vaskekældre og arealerne omkring de udendørs tørrepladser. Arkitektoniske elementer kan være med til at motivere beboerne til at mødes og dermed understøtte sociale relationer.

Sociale relationer bliver tættere over tid, og med arkitekturen bliver mulighederne for, at beboerne mødes og danner relationer, understøttet.

I FOB findes der allerede fælles vaskekældre i mange af blokkene. Det er derfor oplagt at arbejde med vaskekældrene, da det er et sted, hvor beboerne mødes jævnligt, og kan lære hinanden at kende. Nogle af de eksisterende vaskekældre er allerede indrettet, så det er muligt at tage ophold. Vaskekældrene trænger dog til en opgradering, så de bliver mere tidssvarende og attraktive at bruge til fælles ophold. Den fælles praktiske beskæftigelse kan tiltrække beboere, som ikke er interesseret i sociale fællesskaber, og tiltrækker folk til at bruge rummet spontant med en naturlig bevægelse af beboere, der kommer ind og ud. Beboerne benytter faciliteterne fordi de skal vaske tøj, men tilbydes samtidigt at indgå i en mere social aktivitet, som f.eks. at drikke en kop kaffe med naboen. Spontane møder har potentiale til at udvikle sig til kortere ophold og smalltalk, der har potentiale til at udvikle sig til deltagelse i mere forpligtende fællesskaber, såsom sociale aktiviteter i fælleshuset.



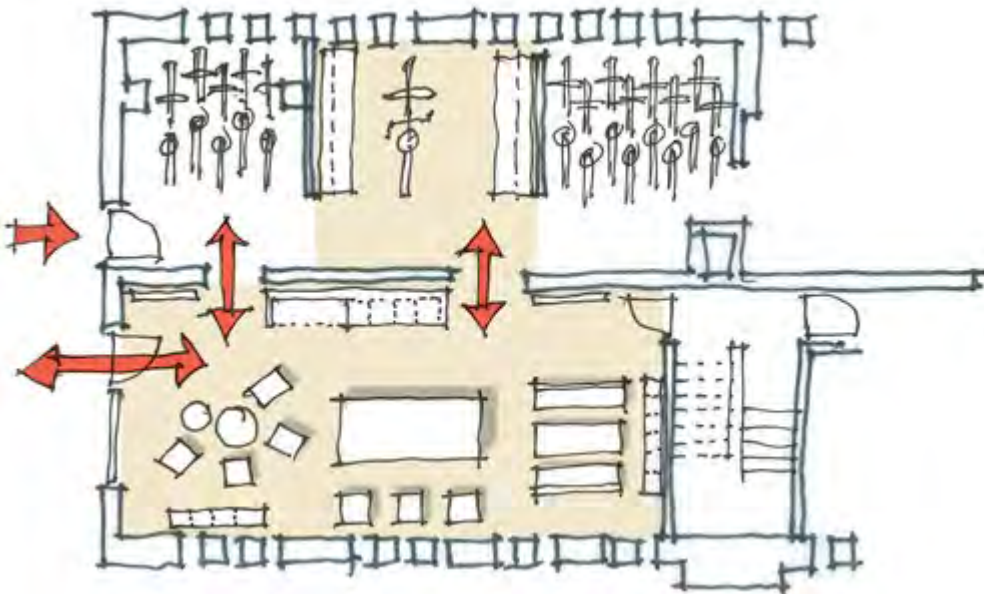
PLANLÆGNING



I forbindelse med projekternes planlægning er der i afdelingen indtil videre blevet afholdt et styregruppemøde i samarbejde med Realdania og Kullegaard.

Kælderplan

Kælderplanen omhandler både afdeling 8 og 9, men i forskellige omfang.

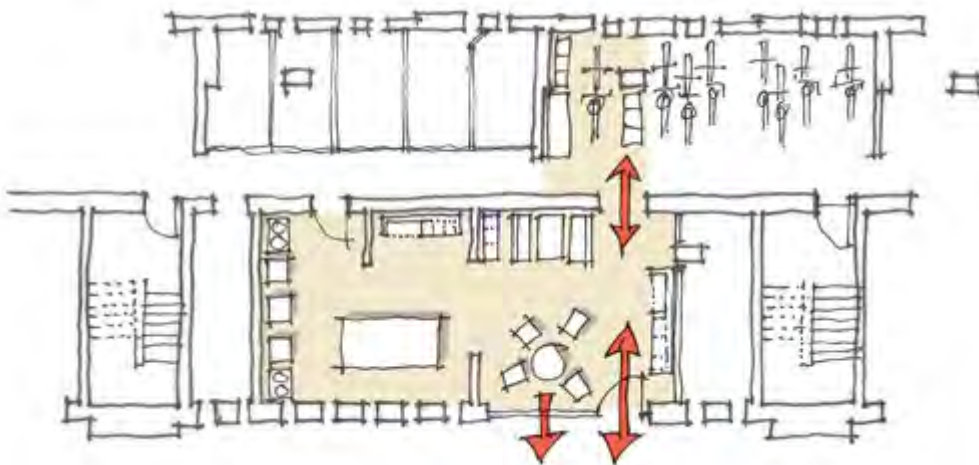


I afdeling 8 skal kælderen åbnes op i gavlen, således at vaskeriet bliver synliggjort. Selve vaskefunktionen samles midt i rummet med et stort bord til fralægning, og det nye vaskerum skal møbleres med forskellige sidegrupper. Der åbnes op på tværs af kælderen, så der skabes kontakt til cykelkælderen. Det eksisterende skarnrum nedlægges til fordel for cykelparkering og et cykel/hobbyværksted.

Desuden bliver der etableres en lav siddegruppe ud mod det store vindue i gavlen med lave, enkle loungemøbler, lavt lys og reoler til aflægning, spil, bøger, m.m., som man kan benytte, mens man vasker. Foran vinduet skal der være forskellige muligheder for ophold, hvor der kan opstå møder, mens man venter eller hænger tøj op.

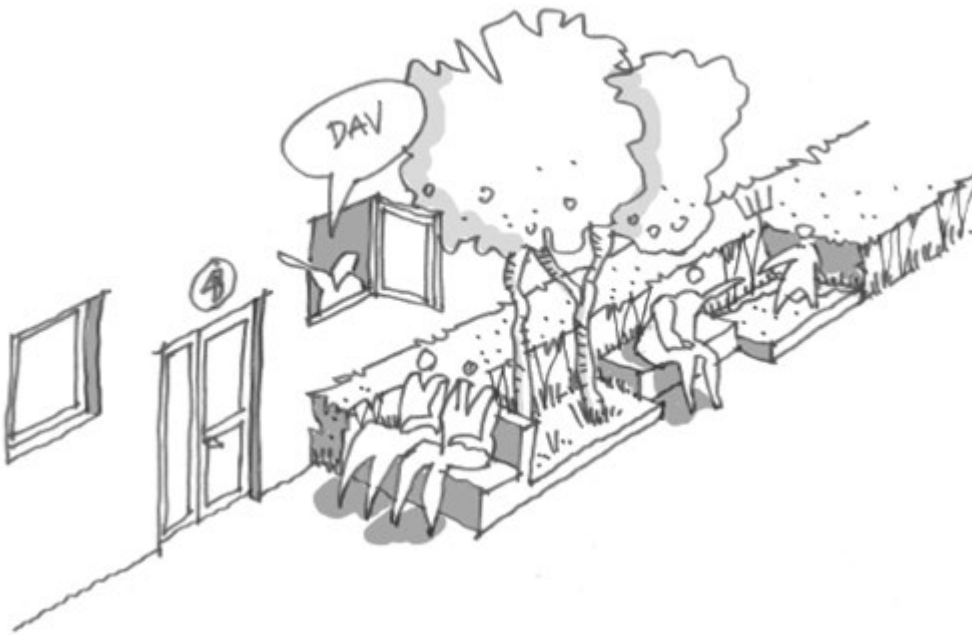


I afdeling 9 skal vaskekælderen åbnes op ud mod haven og synliggøres. Der skal skabes mulighed for at trække cyklen gennem vaskeriet, som bidrager til muligheden for uformelle møder beboerne i mellem. Ligesom i afdeling 8 møbleres vaskekælderen med loungemøbler, reoler og fralægningsplads, og i cykelkælderen etableres der et mindre værksted til cykler og hobby med aflåselige skabe.



Kantzonen

Tæt på indgangene kan der etableres muligheder for mindre ophold for beboerne. For at give størst mulighed for dette skabes der med hjælp fra bl.a. beplantning i udvalgte randzoner kroge med læ og siddemuligheder.



Beboerworkshop

I forbindelse med sociale reoveringer er det oplagt at aktivere beboergrupperne igen, da det er centralt for at kunne skabe nogle rammer, hvor beboerne oplever ejerskab og ønsker at udnytte faciliteterne. I slutningen af 2019 blev beboerrepræsentater fra 8, 9 og 14 indkaldt til en workshop om sociale reoveringer. Her blev der drøftet, hvor i bebyggelsen beboerne møder deres nabo og deres oplevelse af det gode naboskab. Dette samarbejde har resulteret i en indsigt og forståelse for beboernes behov, tilgang og ønsker.

I forbindelse med kantzonen er der flere beboere, der kunne forestille sig at benytte nye opholdsmuligheder ved opgangen, så længe disse er placeret, så der er chance for solskin. I forholdt til projektet om vaskerum og udendørs tørrepladser, bragte flere beboere på banen, at et godt og pænt miljø i disse områder kan have indvirkning på, om man har lyst til at blive og vente i lokalerne.

Med udgangspunkt i beboernes kommentarer arbejdes der derfor bl.a. med robusthed, lys og synlighed. Der opfordres til at nye beboere bydes velkommen med et informationsmøde og en rundvisning, der også kan være med til at styrke de senere uformelle hverdagsfællesskaber i boligforeningen.

Udvælgelse af projektområder

I projektet har man udvalgt de vigtigste steder og forbindelser i området. Disse projektområder er udvalgt efter en række kriterier: om de er placeret i tilknytning til vigtige forbindelser og steder, og om de har øst eller sydvendte facader.

Det foreslås, at der tilknyttes forskellige aktiviteter til kanzonerne, så der opstår nye gøremål og oplevelser tæt på hoveddøren som f.eks. insekthotel, højbede og opslagstavler, mens der der i vaskerum skal oprettes loungeområder.

Sociale renoveringer

- projekter der forebygger ensomhed i FOB Kalundborg





Indhold

s. 2	Indledning
s. 4	Igangværende renoveringsprojekt - Renovering af FOB Kalundborg
s. 8	Indledende analyse af mulige udviklingsprojekter - Udviklingsprojekt 1: Boligens Kantzoner / Ankomstzone ved bygningens indgangsparti - Udviklingsprojekt 2: Fællesarealer / Vaskerum og udendørs tørrepladser
s. 14	Opsamling på beboerworkshop - Kommentarer til udviklingsprojekterne fra beboerworkshop
s. 18	Udvælgelse af projektområder - Steder og forbindelser - Sol og skygge - Projektområder
s. 24	Skitseforslag, kantzoner - Aktiviteter i kantzonen - Kantzone ved Lupinvej 13-15 - Kantzone ved festsalen
s. 32	Skitseforslag, vaske- og cykelrum - Kælderplan for vaske- og cykelrum afd. 8 og 9 - Møblering, vaske- og cykelrum - Udearealer ved vaske- og cykelrum i afd. 8 - Udearealer ved vaske- & cykelrum i afd. 9
s. 44	Økonomi - Anlægsoverslag



Indledning

Realdania, Danmarks Almene Boliger (BL) og Landsbyggefonden, har indgået et samarbejde om at undersøge hvordan renovering af almene boliger kan forebygge og bekæmpe ensomhed. Den almene boligforening FOB Kalundborg er i den sammenhæng inviteret med til at være en del af dette udviklingsprojekt som pilotprojekt sammen med tre andre boligforeninger i Aarhus, Vojens og Rødovre.

En social renovering er en fysisk renovering, der tager ansvar for livet i afdelingen. Sociale renoveringer handler om at få tænkt naborelationer ind i renoveringsprojekterne. Med en social renovering kan man forebygge ensomhed, styrke mulighederne for sociale fællesskaber og dermed generelt skabe bedre rammer for det gode boligliv i afdelingen.

Realdania, Danmarks Almene Boliger (BL) og Landsbyggefonden, har i samarbejde med Rambøll Arkitekter udarbejdet et inspirationskatalog, der viser hvordan fysiske tiltag kan understøtte fællesskab og skabe mere tryghed. Kataloget kommer med en række anbefalinger til boligen, facaden, udearealerne og forbindelsen til omgivelserne. Se mere på socialerenoveringer.almennet.dk.

Nærværende udviklingsprojekt tager udgangspunkt i anbefalingerne i inspirationskataloget, og konkretiserer mulige tiltag, der kan realiseres som pilotprojekter ved FOB Kalundborg.

Som del af udviklingsprojektets forarbejde er det blevet besluttet at den sociale renovering i FOB Kalundborg skal tage udgangspunkt i to udviklingsprojekter. Der arbejdes med et udviklingsprojekt som bearbejder kantzonen ved udvalgte boliger, så der skabes nye mødesteder i tilknytning til boligernes indgange. Desuden arbejdes der med et udviklingsprojekt som opgraderer eksisterende vaske- og cykelrum samt udendørs tørrepladser til nye mødesteder i bebyggelsen.

I det følgende præsenteres grundlaget for udvælgelse af udviklingsprojekterne, samt de konkrete projekter som i fremtiden kan være med til at understøtte det sociale liv i FOB Kalundborg.





IGANGVÆRENDE RENOVERINGSPROJEKT

Renovering af FOB Kalundborg

FOB Kalundborg er i gang med en gennemgribende renovering af såvel boliger som udearealer for tre af boligforeningens afdelinger 8, 9 og 14. Pilotprojektet Sociale renoveringer bliver således lagt oven i det igangværende renoveringsprojekt. I dette afsnit beskrives i korte træk det store renoveringsprojekt som udviklingsprojektet sociale renoveringer bliver en del af.

FOB Kalundborg ønsker at fremtidssikre deres boliger og tilhørende udearealer for blandt andet at skabe større mangfoldighed i beboersammensætningen. Projektet rummer derfor en gennemgribende renovering af boligforeningens afdelinger 8, 9 og 14.

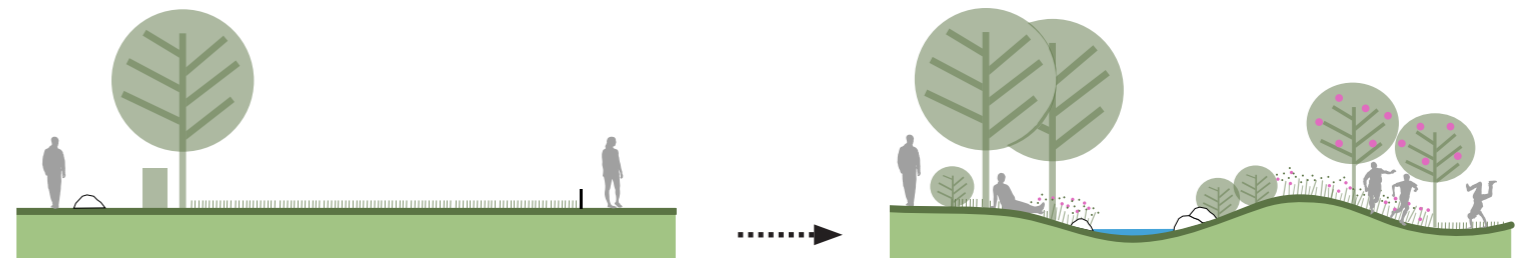
Renoveringen omfatter en reduktion i antallet af boliger ved sammenlægninger og ombygninger samt større variation i boligtyper. De enkelte boliger optimeres, så de lever op til nutidens standarder, er energirigtige og imødekommer tilgængelighedsprincipperne for udfordrede beboere. Konkret betyder det, at der etableres nye altaner, tilføres bedre isolering og ventilation i boligerne samt opføres elevatorer i flere af opgangene.

Derudover opføres et nyt fælleshus med en tilhørende grøn aktivitetsplads, der skal fungere som et nyt samlingssted i bebyggelsen. I den forbindelse etableres nye stiforløb, som skal styrke forbindelserne i området.

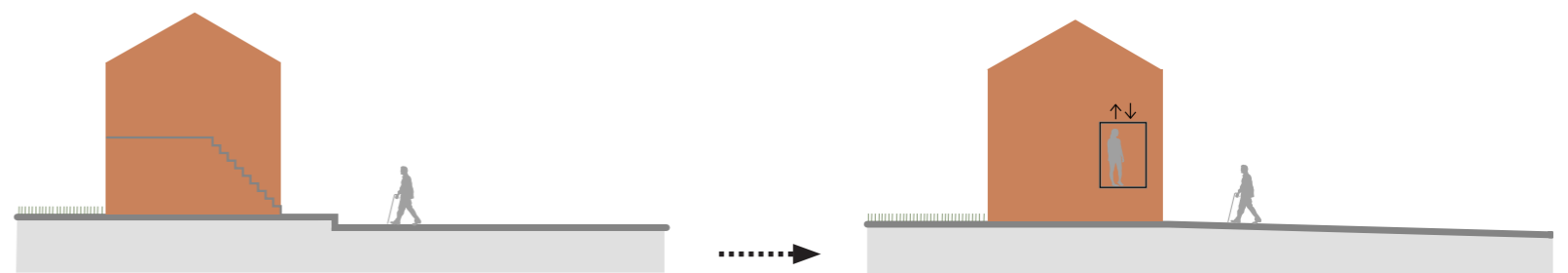
I udearealerne skal beboerne fremadrettet opleve en højere grad af tæthed og nærhed i form af indbydende mødesteder samt muligheder for ophold, leg og udfoldelse, der i højere grad giver anledning til at dyrke fællesskabet.

Projektets løsninger er udviklet med fokus på en høj grad af beboersamarbejde igennem hele forløbet. Workshops med drøftelse af beboernes ønsker og behov har blandt andet været et centralt element i udviklingen af udearealerne, som også har været med til at styrke ejerskabet til områdets faciliteter. Målet er, at der skabes et attraktivt boligområde, som danner grobund for nye fællesskaber.

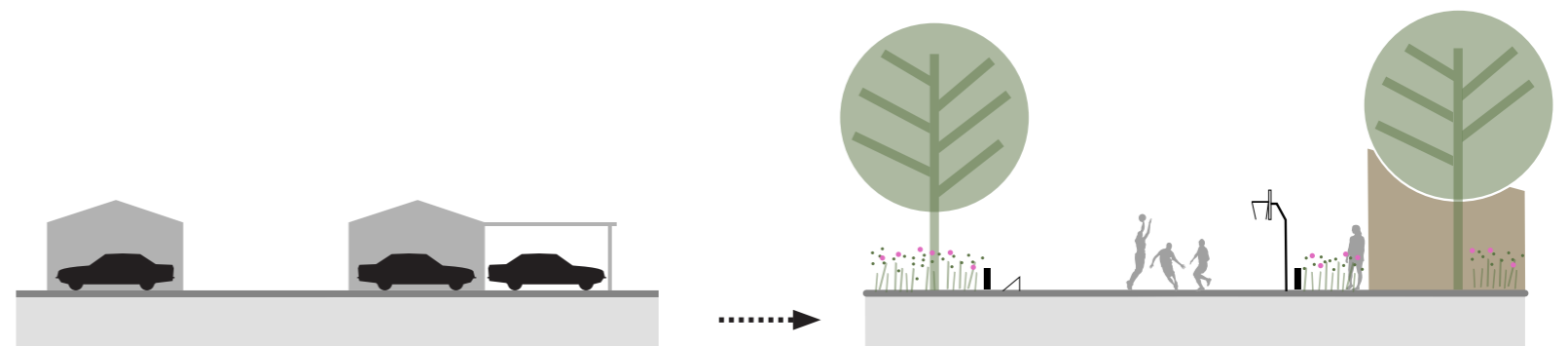
Bygherrerådgivningen i det aktuelle renoveringsprojekt varetages af et team bestående af INGENØR'NE, BDO og Kullegaard.



Udearealerne bearbejdes, så der opstår nye oplevelsesmuligheder og mødesteder



Boliger og udearealer optimeres, så bl.a. tilgængelighedsprincipper for udfordrede beboere imødekommes



Nyt fælleshus og grøn aktivitetsplads bliver nyt samlingssted i bebyggelsen







INDLEDENDE ANALYSE AF MULIGE UDVIKLINGSPROJEKTER

Udviklingsprojekt 1:

Boligens kantzone / Ankomstzone ved bygningens indgangsparti

I udviklingsprojekt 1 ønsker vi i højere grad at udnytte boligens kantzone. Ved hjælp af enkle tiltag kan kantzonen være med til at styrke det gode naboskab i afdelingen. Som det fremgår af rapporten *"Hvordan skaber vi sociale renoveringer, der forebygger ensomhed"*, understøtter plads til ophold i og omkring den fælles ankomstzone til boligen et godt naboskab. Kantzoner giver mulighed for at hilse på naboen og snakke med hinanden.

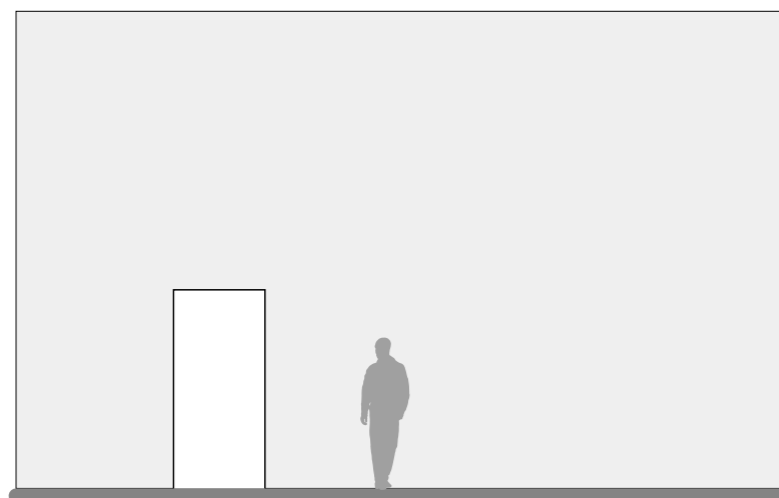
I rapporten er defineret fire grader af sociale relationer i en boligafdeling: det passive observerende fællesskab, det spontane møde, fælles aktiviteter i boligforeningen og endelig de nære relationer som familie og venner. Alle de forskellige typer af sociale relationer bør være tilstede, da de alle bidrager til naboskab, tryghed og livskvalitet. Det spontane møde kan opstå, når naboer hilser på hinanden i opgangen eller over hækken. Kantzoner i stueetagen skaber liv langs bygningen, som aktiverer udearealerne og giver mulighed for spontane møder. Det passive og observerende fællesskab opstår, når beboere kan se andre beboere i afdelingen uden nødvendigvis at kende dem. Gode opholdspladser nær boligen gør det muligt at observere livet i afdelingen.

I FOB fremstår ankomstzonerne til boligerne i højere grad som gennemgangsområder, og der er de færreste steder mulighed for at tage ophold.

Siddemuligheder ved indgangsdørene vil skabe nye forbedrede ankomstarealer til boligen, hvor beboerne kan tage en pause, når de er på vej til eller fra boligen. Fokus på gode materialer, beplantning og siddemuligheder vil skabe en ny ramme for ankomsten til hjemmet. En positiv effekt af gode kantzoner langs bygningerne er, at disse kan øge trygheden i et område. Et pænt udemiljø, belysning, gennemsigtighed og øget liv i kantzonen er nogle af de ting, der kan øge trygheden.

Da bebyggelsen spreder sig over et større område, har ankomstarealerne forskellig karakter. For eksempel vender nogle hoveddøre direkte ud til offentligt fortov og vej, disse kantzoner har en offentlig karakter. Andre kantzoner vender indad i bebyggelsen og forholder sig til bebyggelsens gårdmiljøer, disse kantzoner har en mere semiprivat karakter.

I det eksisterende renoveringsprojekt har der været særligt fokus på de grønne fællesarealer og en ny aktivitetsplads ved fælleshuset. Et delprojekt med fokus på boligens kantzone vil i høj grad styrke de nære uderum og muligheden for det spontane møde i bebyggelsen. Det opholdsinviterende indgangsparti kan desuden understøtte en god hilse-kultur.



Nuværende situation uden opholdsmuligheder nær hoveddøren



Nye grønne opholdsmuligheder nær hoveddøren



Eksempler på eksisterende indgangspartier i bebyggelsen



Eksempel på begrønning og siddemuligheder i kantzonen

Udviklingsprojekt 2:

Fællesarealer / Vaskerum og udendørs tørrepladser

I udviklingsprojekt 2 ønsker vi i højere grad at styrke fællesfaciliteterne i boligforeningens eksisterende vaskekældre og arealerne omkring de udendørs tørrepladser. Som det fremgår af rapporten *"Hvordan skaber vi sociale renoveringer, der forebygger ensomhed"*, kan arkitektoniske elementer motivere beboerne til at mødes og dermed understøtte sociale relationer. Sociale relationer bliver tættere over tid, og med arkitekturen bliver mulighederne for, at beboerne mødes og danner relationer, understøttet.

I FOB findes der allerede fælles vaskekældre i de fleste bygninger. Det er derfor oplagt at arbejde med vaskekældrene, da det er et sted, hvor beboerne mødes jævnligt, og kan lære hinanden at kende.

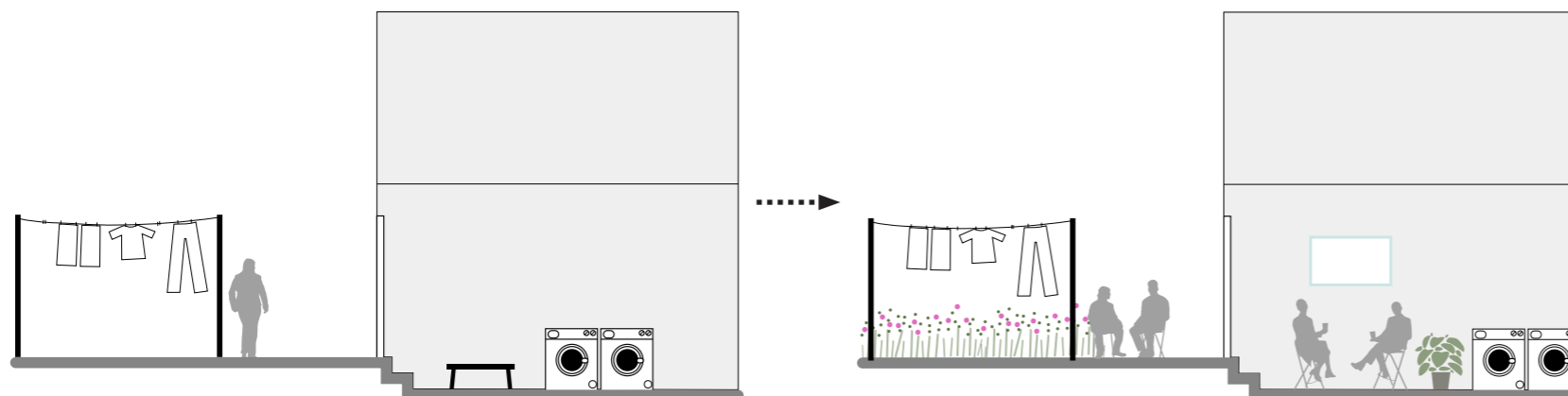
Vaskekældrene i foreningen bliver benyttet af størstedelen af beboerne. Som det fremgår af billederne er nogle af de eksisterende vaskekældre allerede indrettet, så det er muligt at tage ophold. Vaskekældrene trænger dog til en opgradering, så de bliver mere tidssvarende og attraktive at bruge til fælles ophold.

Den fælles praktiske beskæftigelse kan tiltrække beboere, som ikke er interesseret i sociale fællesskaber. Den praktiske funktion tiltrækker

folk til at bruge rummet spontant, og der er en naturlig bevægelse af beboere, der kommer ind og ud. Beboerne benytter faciliteterne fordi de skal vaske tøj, men tilbydes samtidigt at indgå i en mere social aktivitet, som eksempelvis at drikke en kop kaffe med naboen.

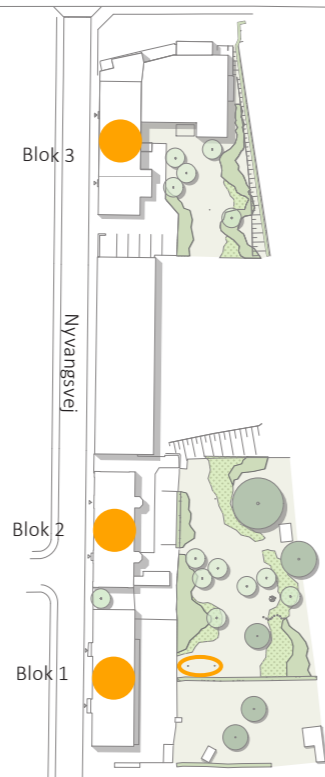
Et boligområde med gennemsigtighed, hvor beboerne kan se hinanden, understøtter en god hilse-kultur. Åbenhed og opholdspladser nær fællesfunktioner er derfor vigtige at indtænke. De eksisterende vaskekældre kan i højere grad integreres med de tilstødende udearealer, så trygheden i foreningen øges, og beboere kan se andre beboere i afdelingen uden nødvendigvis at kende dem.

En god hilse-kultur skaber en god stemning mellem naboerne, og er et vigtigt udgangspunkt for naboskabets opblomstring. Gode materialer og indbydende siddemuligheder kan understøtte det tilfældige og spontane møde. Spontane møder har potentiale til at udvikle sig til kortere ophold og small-talk, der har potentiale til at udvikle sig til deltagelse i mere forpligtende fællesskaber, såsom sociale aktiviteter i fælleshuset.



Nuværende situation med begrænsede opholdsmuligheder nær fællesfunktioner

Nye opholdsmuligheder i tilknytning til vaskekældre og tørrepladser



Eksempler på eksisterende vaskekældre og tørrepladser



Eksempel på vaskerum med opholdsplads samt udendørs opholdsarealer i tilknytning til tørreplads





OPSAMLING PÅ BEBOERWORKSHOP

Beboerworkshop

Et centralt element i den igangværende renovering er samarbejdet med beboergrupper i de enkelte afdelinger, hvilket bl.a. har resulteret i, at grupperne har haft indflydelse på de løsninger, der realiseres.

I forbindelse med sociale renoveringer var det oplagt at aktivere beboergrupperne igen, da det er et centralt element for at skabe nogle rammer, hvor beboerne oplever ejerskab og derfor ønsker at benytte faciliteterne.

I slutningen af januar 2019 var beboerrepræsentanter fra afdeling 8, 9 og 14 i FOB Kalundborg indkaldt til workshop om sociale renoveringer. Til workshoppen blev det drøftet hvor i bebyggelsen beboerne møder deres nabo og hvad godt naboskab er. De to forslag til mulige udviklingsprojekter blev fremlagt for beboerne. Dette mundede ud i forskellige snakke og kommentarer til udviklingsprojekterne. Beboersamarbejdet har skabt en indsigt og en forståelse for beboernes tilgang, bekymringer, ønsker og behov.

Udtalelser fra beboerne på workshop om naboskab:

GODT NABOSKAB ER:

- `.at man viser respekt for hinanden´
- `.at man smiler til hinanden´
- `.at man hilser på hinanden´
- `.at man er venlig overfor hinanden´
- `.at man tager hensyn til hinanden´

HVOR I BEBYGGELSEN MØDER DU OFTEST DINE NABOER?

- `.I vaskekælderens når vi tilfældigvis støder ind i hinanden´
- `.I opgangen hilser man oftest kun´
- `.Hvis man ser nogle fra altanen vinker man´
- `.Ved parkeringspladsen og ved carportene får man ofte en sludder´
- `.Tidligere blev bordebenkesættene brugt mere´
- `.Efter det nye system med betalingsvaskeriet har folk faste vasketider, og derfor møder man ikke ligeså mange som tidligere hvor man bare smuttede forbi´
- `.I opgangen der hilser alle på hinanden´
- `.På fortovet der hilser man, man standser ikke så tit op og snakker, man har jo ofte en tung indkøbspose´
- `.I afdeling 8 har vi en god sladrebenk´



Kommentarer til udviklingsprojekterne fra beboerworkshop

Udviklingsprojekt 1: Kantzone

Afdeling 8

‘Der er ikke hyggeligt ved min opgangsdør’

‘Det ville være rart med en sladrebenk ved opgangsdøren, den der er foran nummer 13 i afdeling 8 bliver faktisk brugt meget. Vi kunne godt tænke os flere sladrebenke!’

‘Hvis der var en bænk ved min opgangsdør ville jeg bruge den og det tror jeg også mine naboer ville’

‘På Nørre Allé er der bænke i hver ende, men det er kun den i solen der benyttes’

‘Nogle steder går man mere ud af bagdøren end af fordøren’

Bekymringer:

‘Jeg er ikke sikker på om der er plads til en bænk’

‘Hvis der skal være beplantning tæt på døren må den ikke dække for vinduerne’

‘Hvis folk står og ryger lige uden for mit køkkenvindue bliver jeg nødt til at holde mit vindue lukket’

‘Der sidder man aldrig, for der er aldrig sol’

‘Vi tror at urtepotter og krukker ved døren ville gå i stykker’

Afdeling 9 & 14

‘Generelt er der pænt og rent ved opgangsdørene, men nogle steder kunne det godt være bedre’

‘Nogle steder er der bænke tæt på opgangsdørene, men flere steder er der ret langt til den nærmeste bænk’

‘Nogle af os ville synes det var hyggeligt med krukker og planter man kunne hjælpes om at passe ved indgangsdøren’

‘Hvis der kom nye siddepladser ved opgangsdøren ville jeg bruge dem nogle gange’

Bekymringer:

‘Jeg tror at mine naboer også ville benytte sig af siddepladserne ved opgangsdøren, desværre er der også nogen der vil benytte dem kl. 23.00 om aftenen og det ville være generende.’

Udviklingsprojekt 2: Vaskerum & udendørs tørrepladser

Afdeling 8

‘De fleste benytter sig af de fælles vaskekældre i boligforeningen’

‘Jeg benytter ikke de fælles udendørs tørrestativer pga beliggenheden. Ved nr 39 og 41 er bevoksningen ved tørrestativerne blevet tyndet ud, så vi tror det vil blive brugt mere fremadrettet.’

‘Hvis der kun er kort tid tilbage til min vask er færdig venter jeg gerne de 8-10 min til tøjet er færdigt.’

‘Jeg føler mig tryk i vaskekælderen, der er jo lås på’

‘Det ville forbedre vaskefaciliteterne hvis beboerne fik instrukser i hvordan vaskekælderen bliver benyttet’

‘Før vi fik det nye system med faste vasketider mødte man oftere nogen i vaskekælderen’

‘Med de nye tilgængelighedsboliger er der nok flere der får vaskemaskine i lejligheden’

‘Hvis der var pænere ville jeg nok blive og vente på at min vask bliver færdig’

Bekymringer:

‘Jeg tror at møbler ville blive splittet ad i vaskekælderen’

Afdeling 9 & 14

‘De fleste benytter sig af de fælles vaskekældre’

‘Det er forskelligt om folk benytter sig af de udendørs tørrestativer’

‘De fleste går op i lejligheden mens deres tøj vasker, men det kommer an på hvor langt man har. I 14a og 14b bliver dem der har længst til vaskekælderen nok oftest hængende.’

‘Hvis man har længere til vaskerummet bliver man og venter de 8-9 minutter til ens vask er færdig’

‘Jeg føler mig tryk når jeg benytter vaskekælderen’

‘Generelt tror jeg at det er få der ville opholde sig længere i vaskekælderen hvis faciliteterne blev forbedret, man vil hellere være hjemme.’

‘Der skal være nogle ordensregler – på flere sprog’

Bekymringer:

‘Tingene forsvinder, hvis man for eksempel stiller en kost er den væk næste gang man kommer’

Opsamling

Som det fremgår af beboernes kommentarer til udviklingsprojekt 1 om kantzonen, er der flere beboere der kunne forestille sig at benytte nye opholdsmuligheder tæt på opgangsdøren. Det er vigtigt for beboerne at bænke er placeret i solen. Nogle beboere kunne godt tænke sig at der var krukker og planter som man kan hjælpes om at passe.

I forhold til udviklingsprojekt 2 om vaskerum og udendørs tørrepladser, nævner flere beboere at et trykt og pænt miljø i vaskekælderen kan have indvirkning på om man vil blive og vente 10 minutter ekstra på at ens vask bliver færdig.

På workshoppen udtrykte beboerne også bekymring for folks brug af faciliteterne. Blandt andet om de nye faciliteter kan holde og om projekterne danner grobund for mere støj på udearealerne tæt på vinduerne.

Med udgangspunkt i beboernes kommentarer fra workshoppen arbejdes der med robusthed, hjemlighed, lys og synlighed. Der opfordres til at nye beboere bydes velkommen med et informationsmøde og en gåtur i afdelingen, hvor der informeres om ordensregler og det sociale liv i foreningen. Det er intentionen at omdannelsen af nøje udvalgte kantzoner og vaske- og cykelrum kan danne grobund for uformelle hverdagsfællesskaber i boligforeningen.





UDVÆLGELSE AF PROJEKTOMRÅDER

Steder og forbindelser

For at indkredse projektområderne og undersøge hvor der er potentiale for liv, er de vigtigste steder, forbindelser og hverdagsattraktioner i området kortlagt.

Boligbebyggelsen grænser op til offentlig vej på flere sider. Nyvangsvej og Frederik Andersensvej er de to offentlige veje, der går igennem bebyggelsen.

Det nye fælleshus, ejendomskontor og driftskontor bliver en nyt centralt mødested i bebyggelsen.

Langs Nørre Allé findes busstoppesteder, som er benyttet af mange i foreningen.

Der er vaskekældre i mange af blokkene og festsalen er beliggende i kælderen ved Nyvangsvej 27.

Ud mod Nørre Allé findes frisør og pizzeria i blok 11 og 13.

Mod øst langs Lupinvej findes Børnehus og Børnehave. Vest for bebyggelsen findes Lægecenter og Skadeklinik.

Syd for bebyggelsen ligger Nyvangskirken og mod nord grænser bebyggelsen op til en grøn kile i tilknytning til Klosterskoven.



Sol og skygge

I bebyggelsen er der mange indgangspartier der vender mod øst og nogle der vender mod syd og nord. De syd- og østvendte indgangspartier er mest attraktive i forhold til at placere nye opholdsmuligheder i tæt tilknytning til indgangspartierne.



Projektområder

Projektområderne er udvalgt efter en række kriterier. For det første om de er placeret i tilknytning til vigtige forbindelser og steder i bebyggelsen, for det andet om de er placeret på øst eller sydvendte facader. Derudover har det været vigtigt at sprede nedslagspunkterne rundt i bebyggelsen, så de forskellige afdelinger alle får glæde af pilotprojekterne i deres hverdag.

Udvalgte projektområder:

A: Vaskekælderen i blok 4, Nyvangsvej 9, er placeret ud mod en solrig gavl centralt i bebyggelsen.

B: Den sydvendte gavl ved blok 18, Nyvangsvej 27, er placeret ved indgangen til Festsalen.

C: Kantzonen ved blok 17, Nyvangsvej 15-17, er placeret langs en vigtig forbindelse gennem boligforeningen. Nyvangsvej fører op til den offentlige sti til Klosterskoven.

D & E: Kantzonen ved blok 14, Lupinvej 9-15 er placeret tæt ved de to børneinstitutioner og henvender sig ud mod Lupinvej.

F: Vaskekælderen og kantzonen ved blok 10, Nørre Allé 53-55 er placeret i tæt nærhed til det nye Fælleshus, Ejendoms kontor & Driftskontor.

G & H: Kantzonen i Blok 7 og 8, Nørre Allé 33, 37, 39 og 43 er placeret tæt ved den offentlige sti som forbinder Nørre Allé og Frederik Andersensvej og i tæt nærhed til busstoppestedet på Nørre Allé.





A: Vaske- & Cykelrum - Nyvangsvej 9 - Blok 4



B: Kantzone - Festsal - Nyvangsvej 27, Blok 18



C: Kantzone - Nyvangsvej 15-17 - Blok 17



D + E: Kantzone - Lupinvej 9-15 - Blok 14



G+H: Kantzone - Nørre Allé 39-43 - Blok 8



F: Vaske- & cykelrum samt kantzone - Nørre Allé 53-55 - Blok 10





SKITSEFORSLAG, KANTZONER

Kantzonen

For at styrke det gode naboskab i afdelingen bearbejdes udvalgte kantzoner, så det bliver muligt at tage ophold tæt på hoveddøren. Der etableres beplantning og bænke, hvor man kan sidde og evt. møde folk, der passerer forbi inden man går ind i sin lejlighed. For at skabe slægtskab og genkendelighed benyttes den samme skulpturelle bæk i kantzonerne. Bænken er lavet med lameller i hårdtræ og er nogle steder med ryglæn og andre steder kan man ligge på den som en solstol. Buske, stauder, træer og klatreplanter giver kantzonerne et grønt og frodigt udtryk.

Aktiviteter i kantzonen

Det foreslås at der tilknyttes forskellige aktiviteter til kantzonerne, så der opstår nye gøremål og oplevelser tæt på hoveddøren. Det er tanken at aktiviteterne skal give noget at snakke og mødes med naboen om. Nogle af aktiviteterne egner sig bedst til sommerperioden mens andre af aktiviteterne kan opleves hele året.

1: Højbede hvor beboerne har mulighed for at dyrke krydderurter og sommerblomster.

2: Insekthotel og eng, humlebibo, pindsvinehus

3: Planter som tiltrækker sommerfugle, fx lavendel og sommerfuglebusk

4: Foderbræt til fugle, buske med bær, redekasser. Kan også være til glæde i de kolde måneder.

5: Minibibliotek hvor man kan bytte bøger

6: Montrer til udstilling af eksempelvis lokalhistorie, private samlinger eller kunst og fotografier.

7: Opslagstavle hvor man kan reklamere for fælles arrangementer i fx aktivitetshuset og andre sociale arrangementer.

8: Spil, fx bord med skak eller kasse med kongespil, kroket, stylter, kridt, hinkosten, sjippetov.



Fugleliv



Insekthotel



Foderbræt



Humlebi



Planter som tiltrækker sommerfugle



Fuglehuse



Minibibliotek hvor man kan bytte bøger



Kongespil



Højbede til krydderurter og sommerblomster



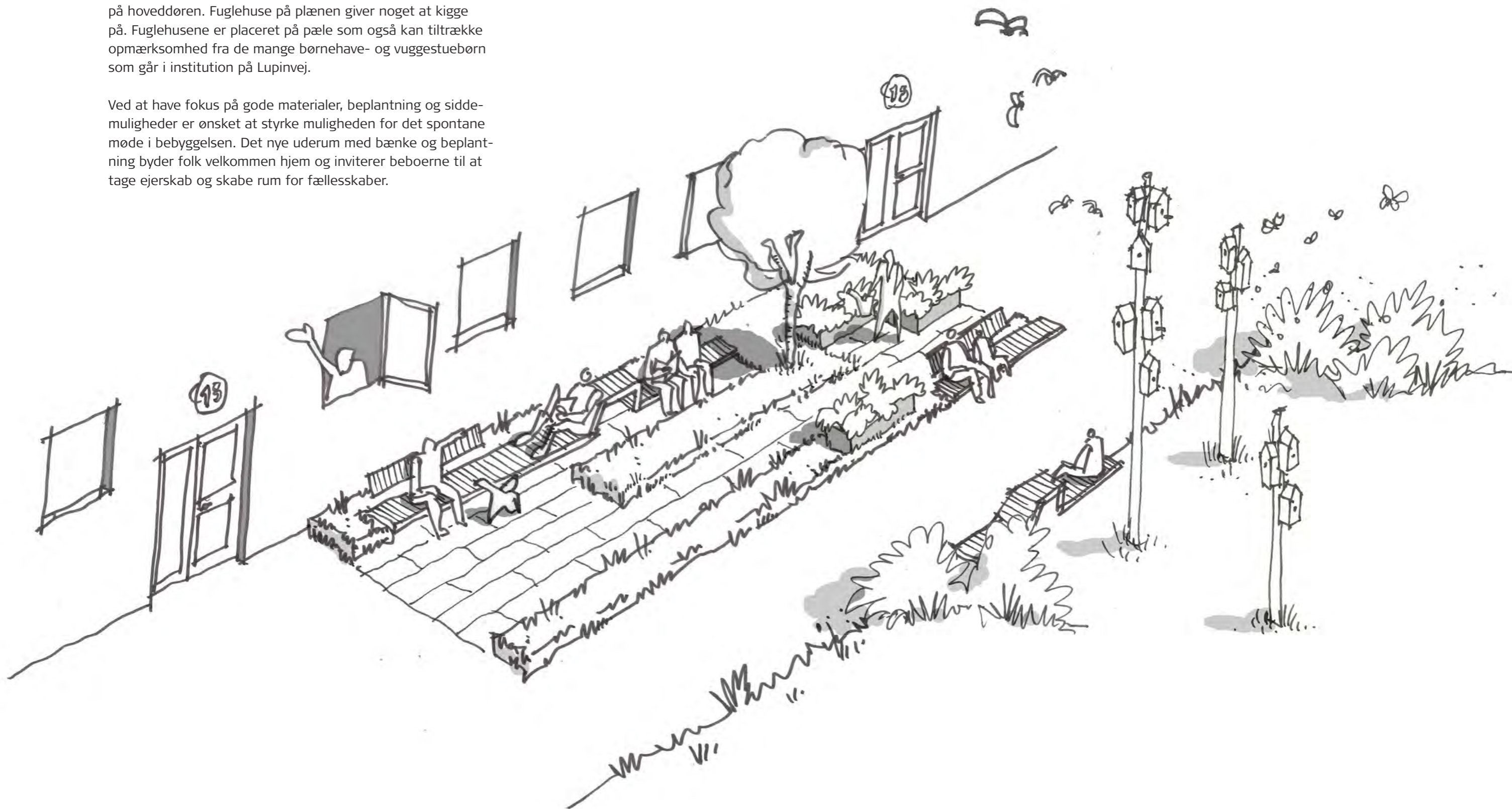
Udstillingsmontre til f.eks. lokalhistorie eller private samlinger

Kantzone D ved Lupinvej 13-15

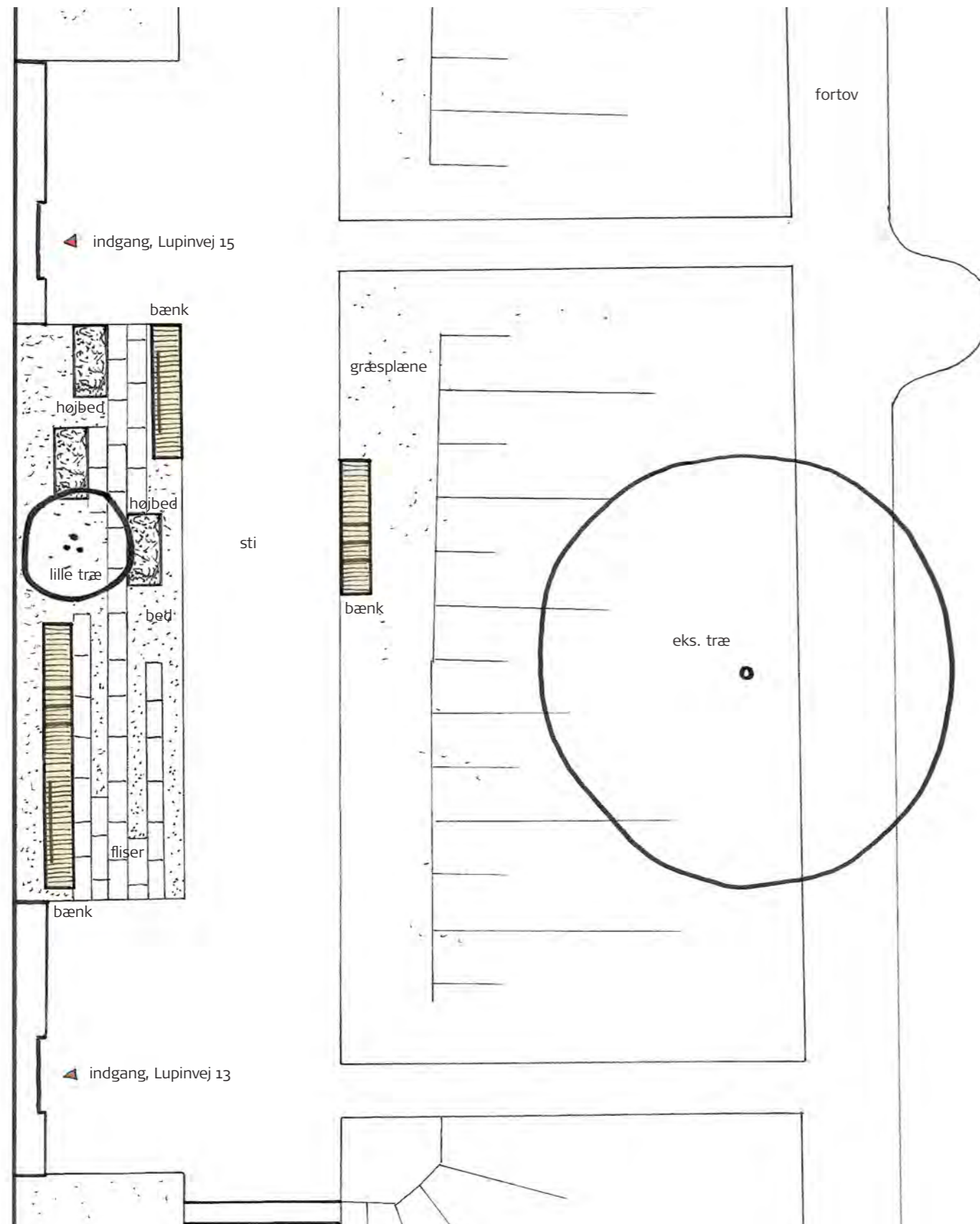
- eksempel på kantzone i afdeling 9

I kantzonen mellem Lupinvej 13 og 15 etableres et nyt mødested med bænke og beplantning. Højbede gør det muligt for beboerne at dyrke sommerblomster og krydderurter tæt på hoveddøren. Fuglehuse på plænen giver noget at kigge på. Fuglehuse er placeret på pæle som også kan tiltrække opmærksomhed fra de mange børnehave- og vuggestuebørn som går i institution på Lupinvej.

Ved at have fokus på gode materialer, beplantning og siddemuligheder er ønsket at styrke muligheden for det spontane møde i bebyggelsen. Det nye uderum med bænke og beplantning byder folk velkommen hjem og inviterer beboerne til at tage ejerskab og skabe rum for fællesskaber.



Kantzone D ved Lupinvej 13-15,
Skitseplan 1:100



Kantzone B, Sommerfuglehaven ved festsalen

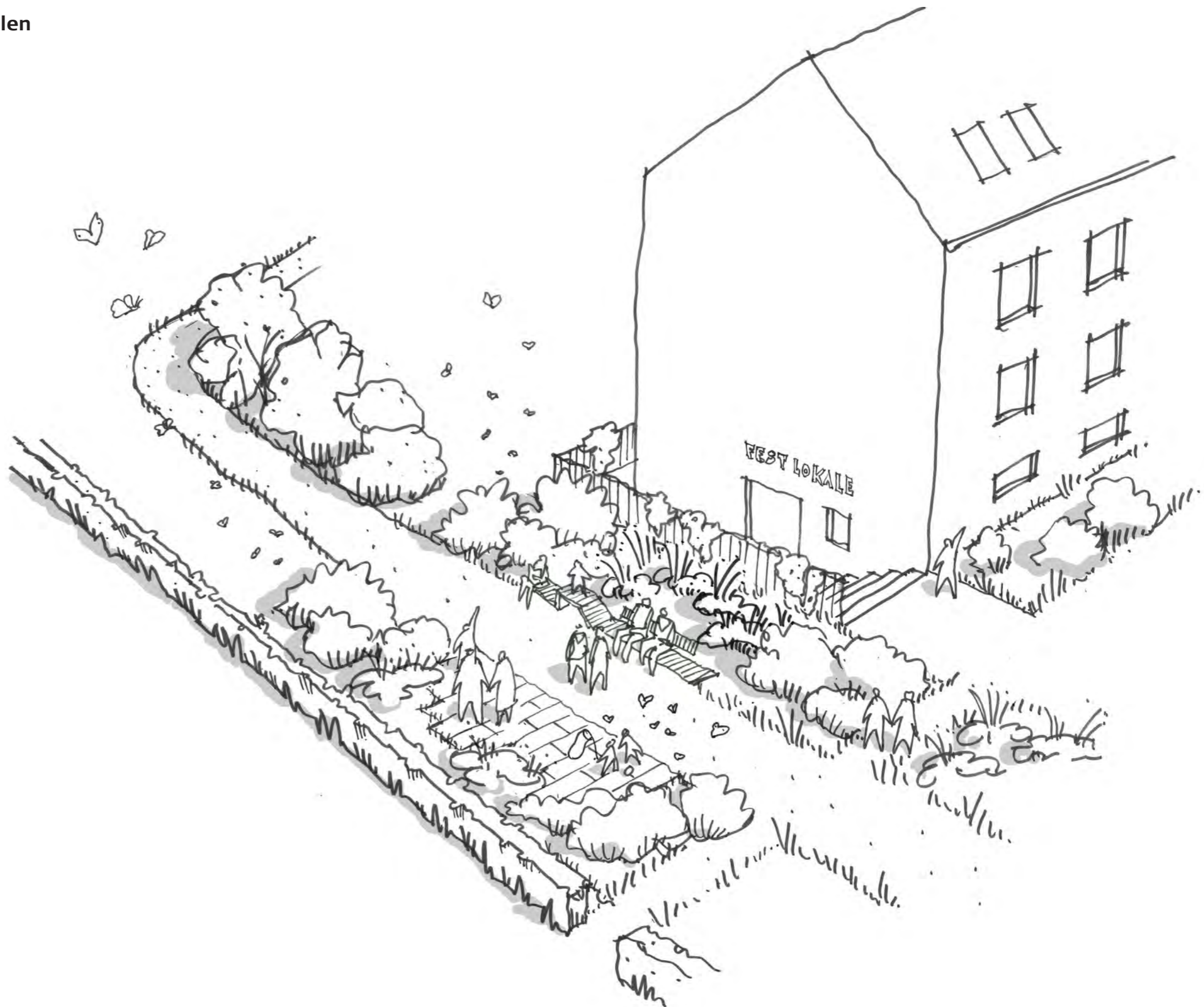
- eksempel på kantzone i afdeling 14

Foran festsalen ved Nyvangsvej 27 etableres en blomsterhave med planter som tiltrækker sommerfugle, som kan give beboerne en lille oplevelse i hverdagen.

Sommerfugle foretrækker planter med et højt indhold af nektar, og især planter med rosa, lilla og violette blomsterfarver fanger sommerfuglenes opmærksomhed. Stauderne plantes i større grupper så nektarduften forstærkes og sommerfuglene derved har lettere ved at finde planterne.

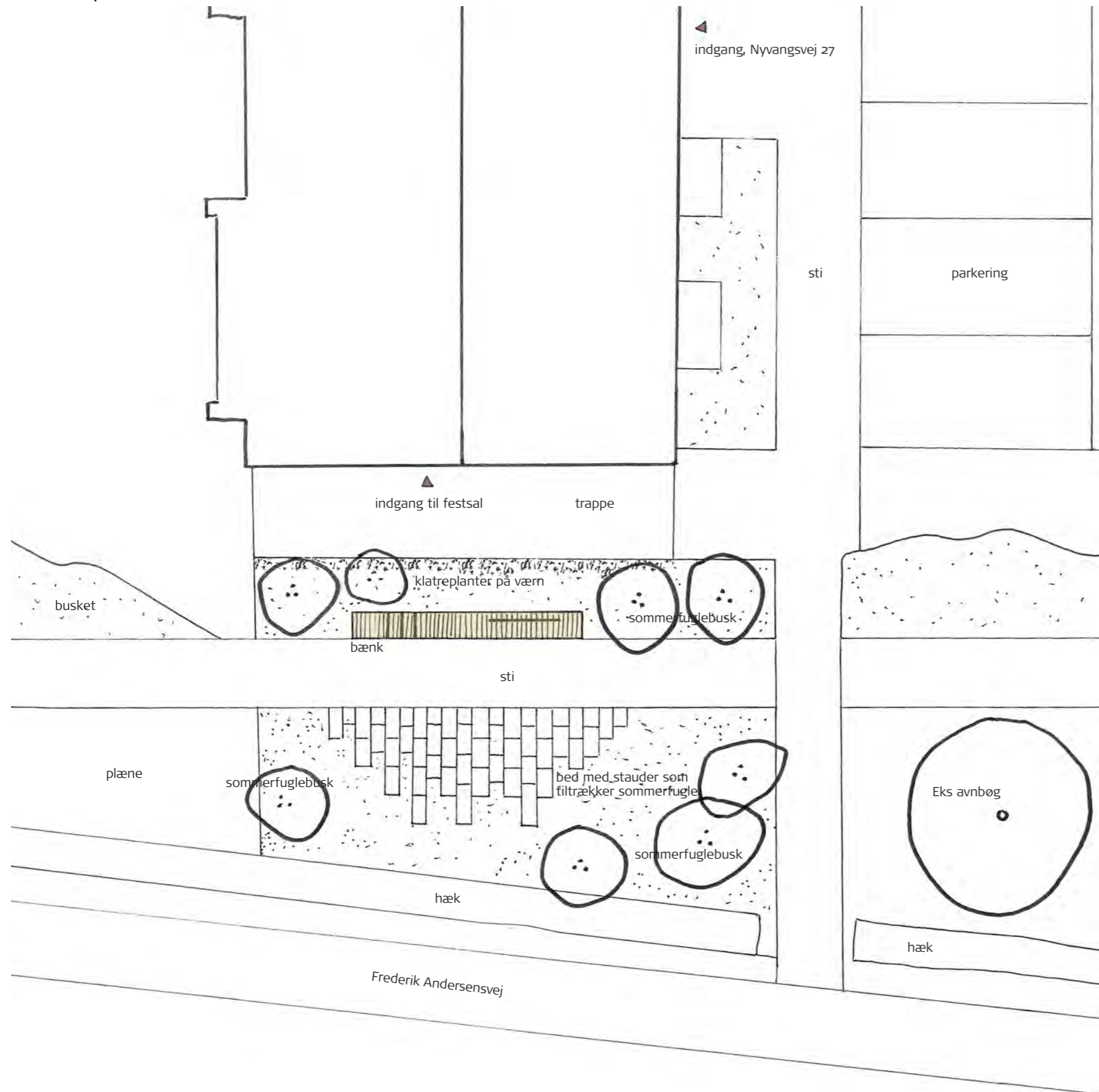
For at tiltrække aftensværmere plantes også natduftende blomster som for eksempel natlys, kaprifolie og sæbeurt. For at forlænge sæsonen hvor sommerfuglene kan opleves i haven plantes senblomstrende planter som sankthansurt, asters, kæmpejernurt og blåskæg.

I haven plantes der sommerfuglebuske og det eksisterende værn ved trappen til festsalen tilplantes med klatreplanter. En lang bænk gør det muligt at nyde solen på den sydvendte gavl og en lille plads indbyder til at drikke velkomstdrinken i sommerfuglehaven før man går til bords i festsalen.



Kantzone B, Sommerfuglehave ved Festsalen

Skitseplan 1:100







SKITSEFORSLAG, VASKE- & CYKELRUM

Kælderplan for vaske- & cykelrum, Afdeling 8

Der åbnes op i gavlen så vaskeriet bliver synligt og folk inviteres indenfor.

Der åbnes op på tværs af kælderens, således at der skabes kontakt til cykelkælderen.

Der etableres et mini cykel/hobby værksted med elektrisk cykelpumpe og mulighed for opbevaring af værktøj.

Det eksisterende skarnrum nedlægges og der etableres cykelparkering, hvor der evt. også kan etableres ladestander til elcykel.

Det eksisterende depotrum nedlægges for at skabe et større sammenhængende rum.

Det nye vaskerum møbleres med forskellige siddegrupper.

Der arbejdes med belysning, blandt andet pendler som skaber en hjemlig atmosfære.

Der kan evt. arbejdes med farver og materialer på vægge.

Der etableres en lav siddegruppe ud mod det store vindue i gavlen, lave lounge møbler og pendler der giver et blødt lys.

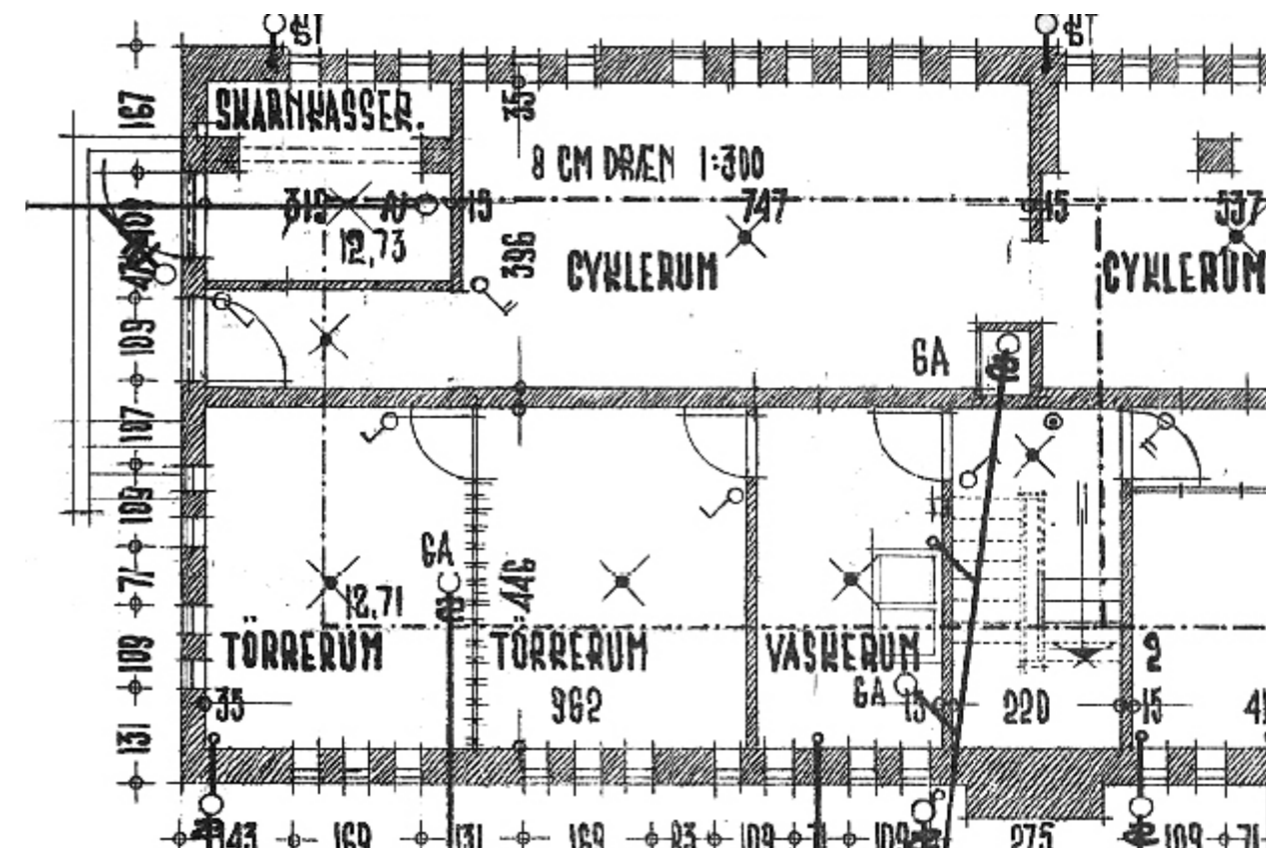
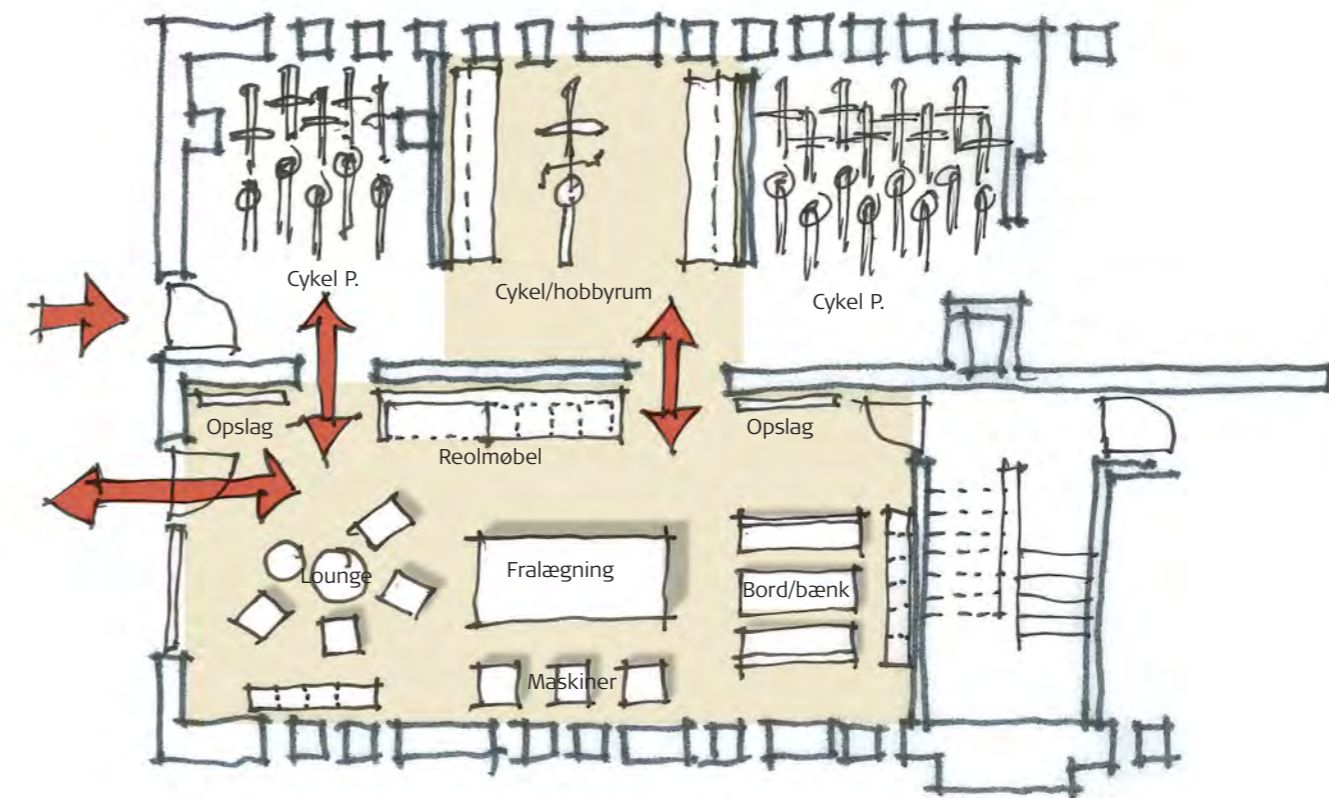
Selve vaskefunktionen er samlet midt i rummet med et stort bord til fralægning.

Der kan disponeres endnu en siddegruppe evt. som bænke med bord.

På væggene kan der opsættes reoler til aflægning, koste, fejebakker, spil, bøger.

Aflagte bøger, spil og magasiner kan byttes og benyttes mens man vasker.

Møblerne tænkes opført i krydsfiner, evt. vandfast og lakeret i et enkelt design. Møblerne kan evt. bygges af beboerne.



Kælderplan for vaske- & cykelrum, Afdeling 9

Der åbnes op på tværs af kælderen, således at der skabes kontakt mellem vaskerum og cykelrum.

Der etableres et mini cykel/hobby værksted med elektrisk cykelpumpe og hylde evt. med aflåselige rum.

Det nye vaskerum møbleres med forskellige siddegrupper.

Der arbejdes med belysning.

Der kan evt. arbejdes med farver og materialer på vægge så som trælist, der også har en akustikregulerende funktion.

Der etableres en lav siddegruppe med pendler der giver et blødt lys.

Selve vaskefunktionen er samlet på endevæggen og der er mulighed for tilvalg af flere maskiner.

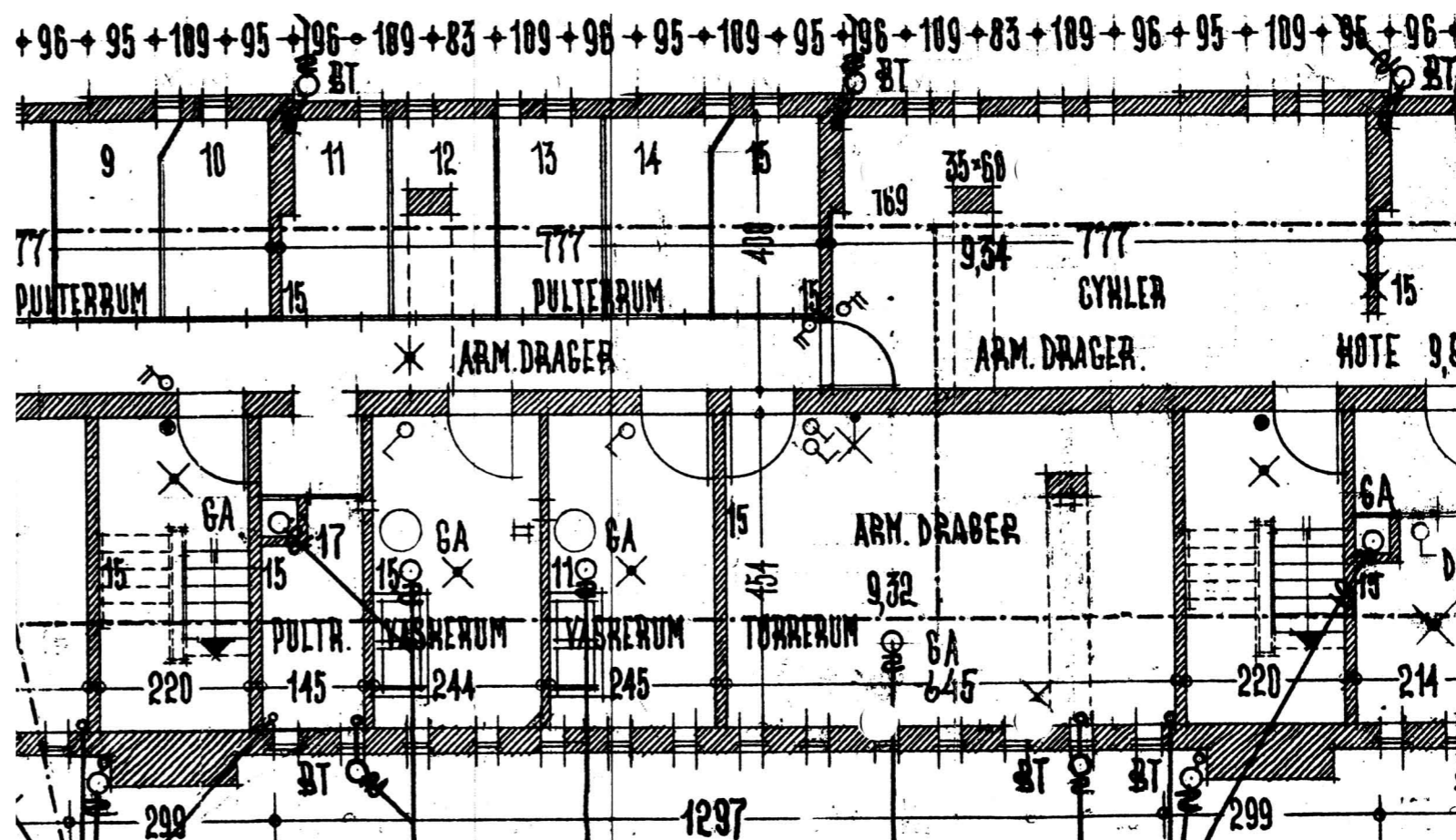
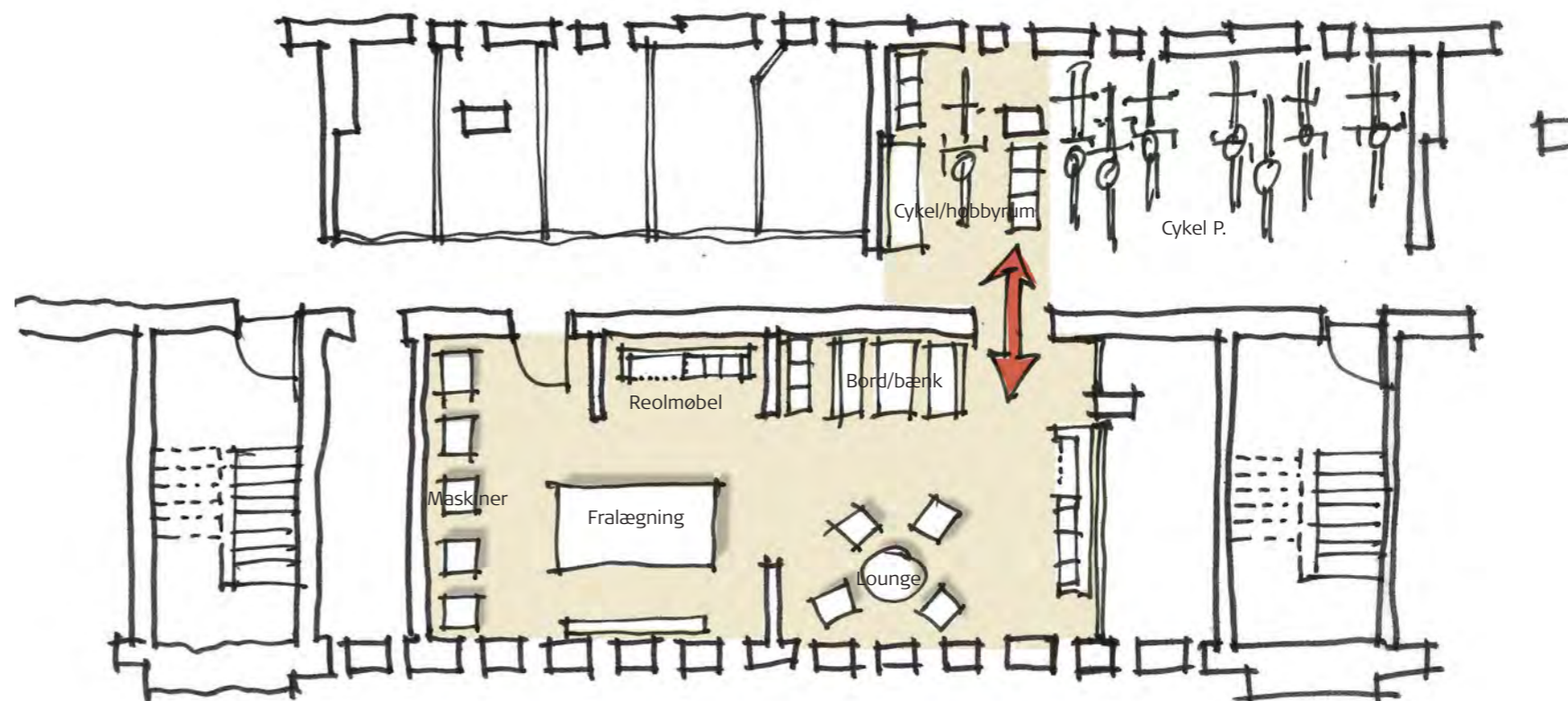
I midten af rummet disponeres et stort bord til fralægning. Den eksisterende rulle kan stå op ad ydervæggen.

Der kan disponeres endnu en siddegruppe evt. som bænke med bord.

På væggene kan der opsættes reoler til aflægning, koste, fejebakker, spil, bøger.

Aflagte bøger, spil og magasiner kan byttes og benyttes mens man vasker.

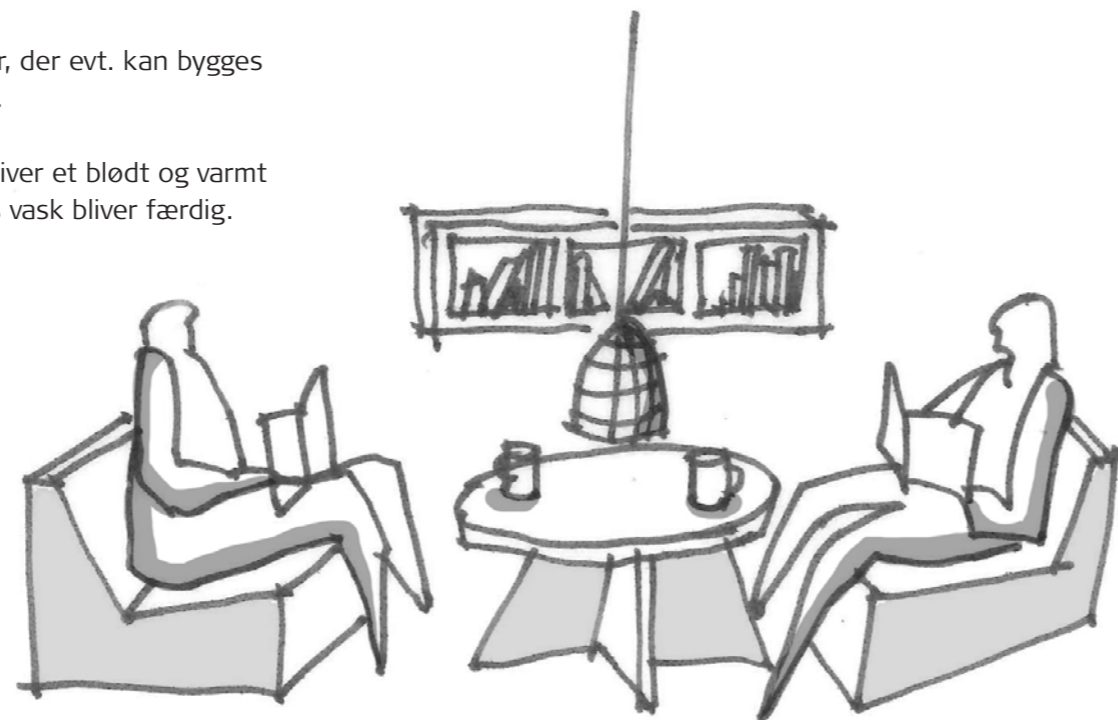
Møblerne tænkes opført i krydsfiner, evt. vandfast og lakeret i et enkelt design. Møblerne kan evt. bygges af beboerne.



Møblering, vaskerum

I vaskerummet opføres der simple møbler, der evt. kan bygges af beboere, dermed skabes der ejerskab.

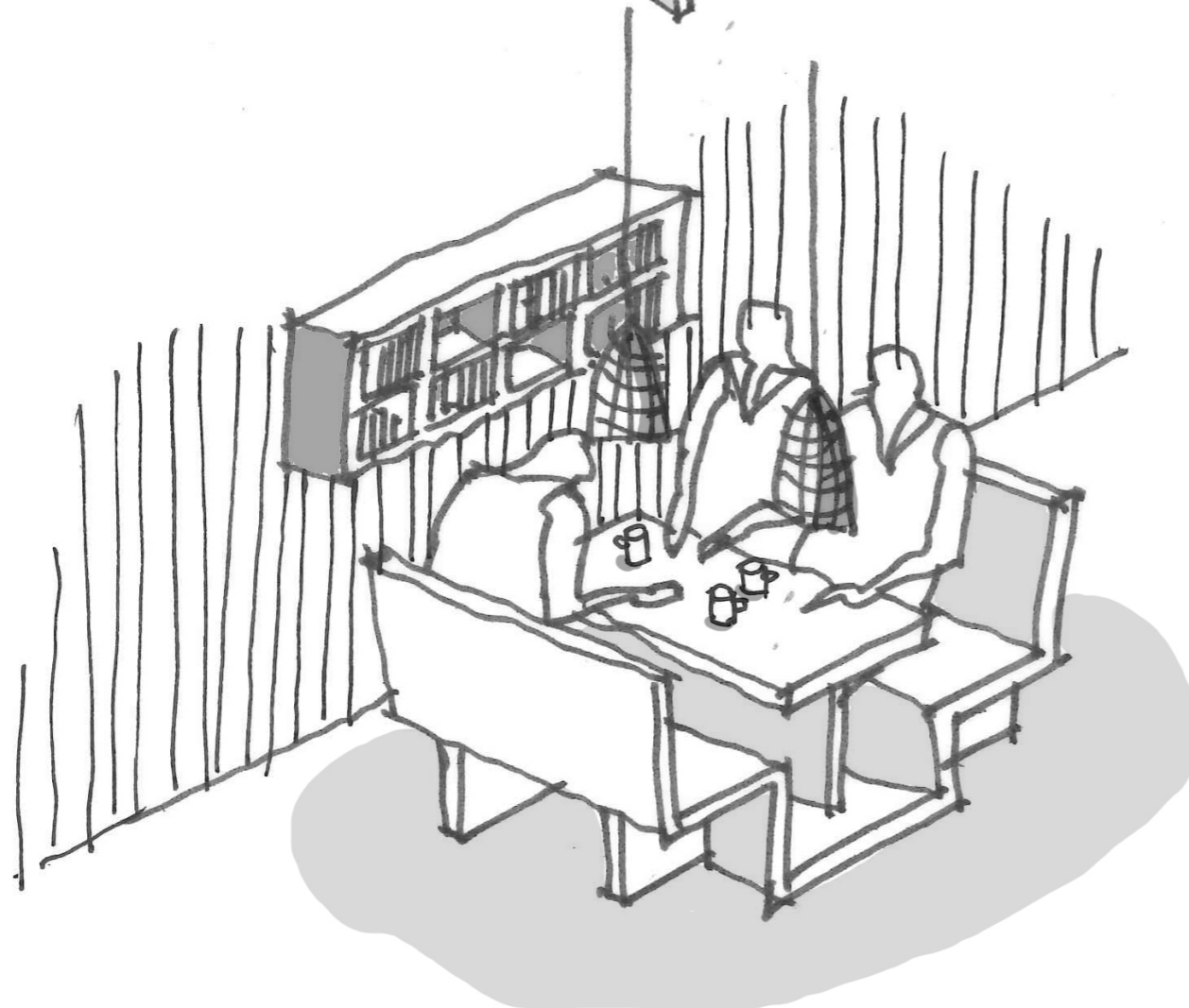
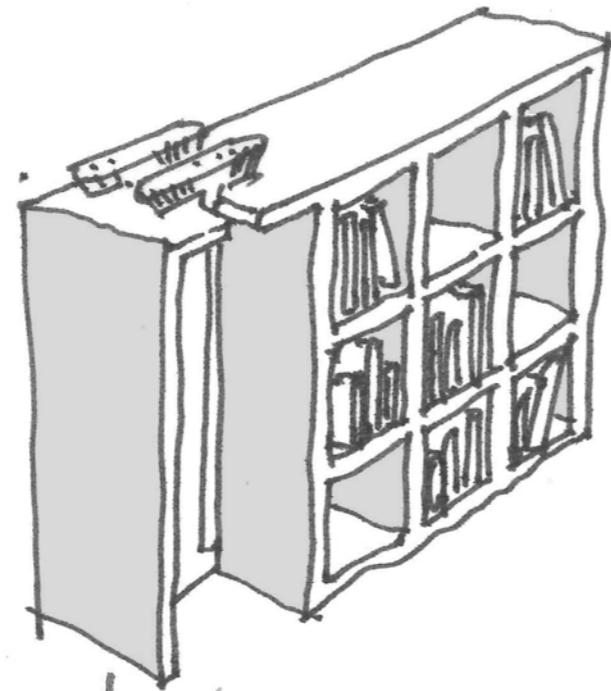
Lave lounge møbler med belysning, der giver et blødt og varmt lys, gør det behageligt at vente på at ens vask bliver færdig.



Møblering, vaskerum

Reolmøbler kan indeholde bøger, blade, spil og koste, fejebakker og kurve til vasketøj.

Reoler på væggene skaber en rar og hjemmelig atmosfære.





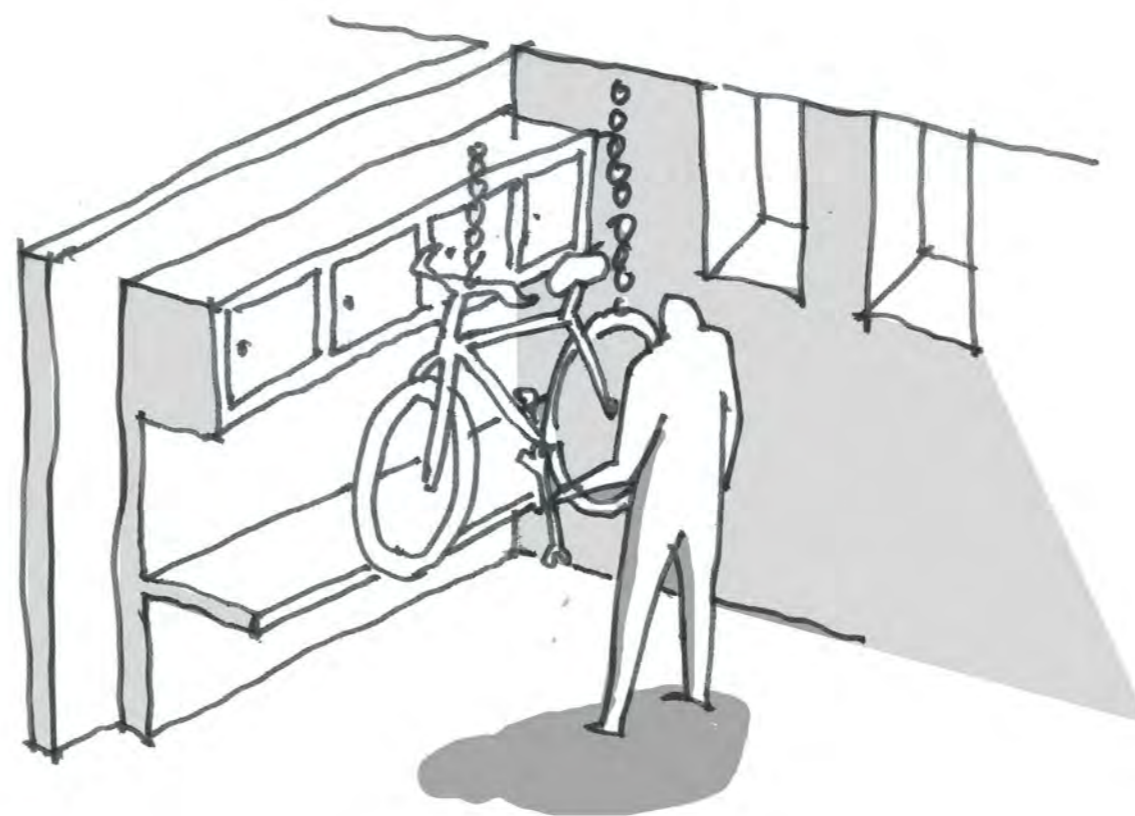
Møblering, cykelrum

I cykelkælderen kan der etableres et mindre værksted evt. med en cykelpumpe til fri afbenyttelse.

Ved at lægge værkstedet fysisk sammen med vaskeriet skabes der mulighed for flere møder.

Værkstedet kan evt. etableres med aflåselige skabe så man ikke behøver at tage sit værktøj frem og tilbage så længe værkstedet benyttes.

Møblerne til værkstedet, bord og skabe tænkes udført i samme materiale som resten af møblerne i vaskekælderen, så der skabes et fælles materialesprog og sammenhæng.



Udearealer ved vaske- & cykelrum Afdeling 8

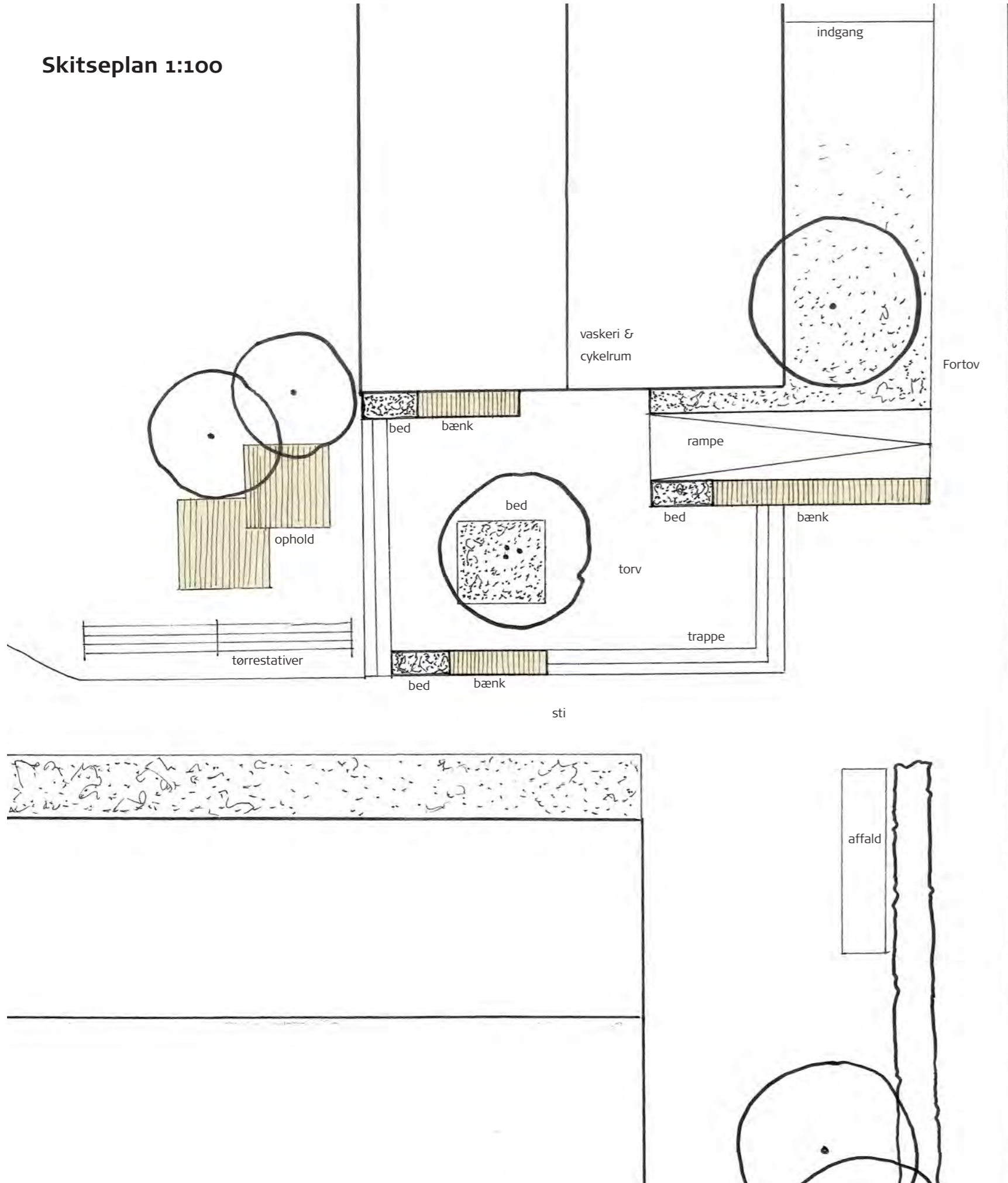
På gavlen synliggøres vaskeriet gennem et stort glasparti. Foran den sydvendte gavl etableres en lille plads med mulighed for ophold. Her kan opstå møder mens man venter på at vasken bliver færdig, mens man hænger sit tøj op, eller hvis man blot kommer forbi f.eks. på vej fra bussen.

Pladsen sænkes, så den er i niveau med vaskerummet. Der etableres en rampe, så gangbesværede har lettere adgang til vaskerummet og cykler ubesværet kan trækkes ned i cykelrummet. Hævede flader beklædt med trælister skaber uformelle siddemuligheder. Bede med stauder og mindre træer tilfører pladsen frodighed og variation over årstiderne.





Skitseplan 1:100



Sociale reoveringer

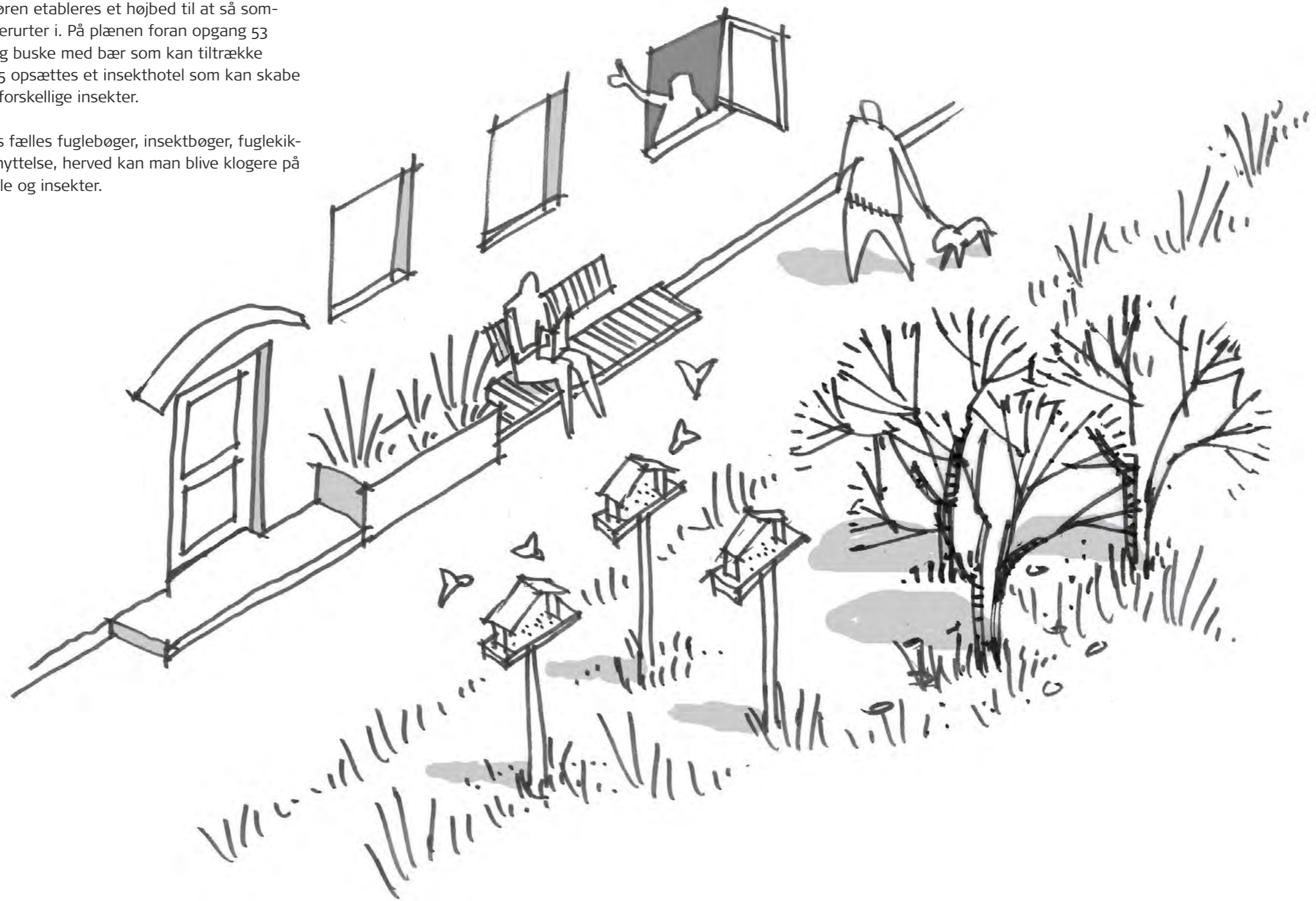


Udearealer ved vaske- & cykelrum Afdeling 9 (Kantzone F)

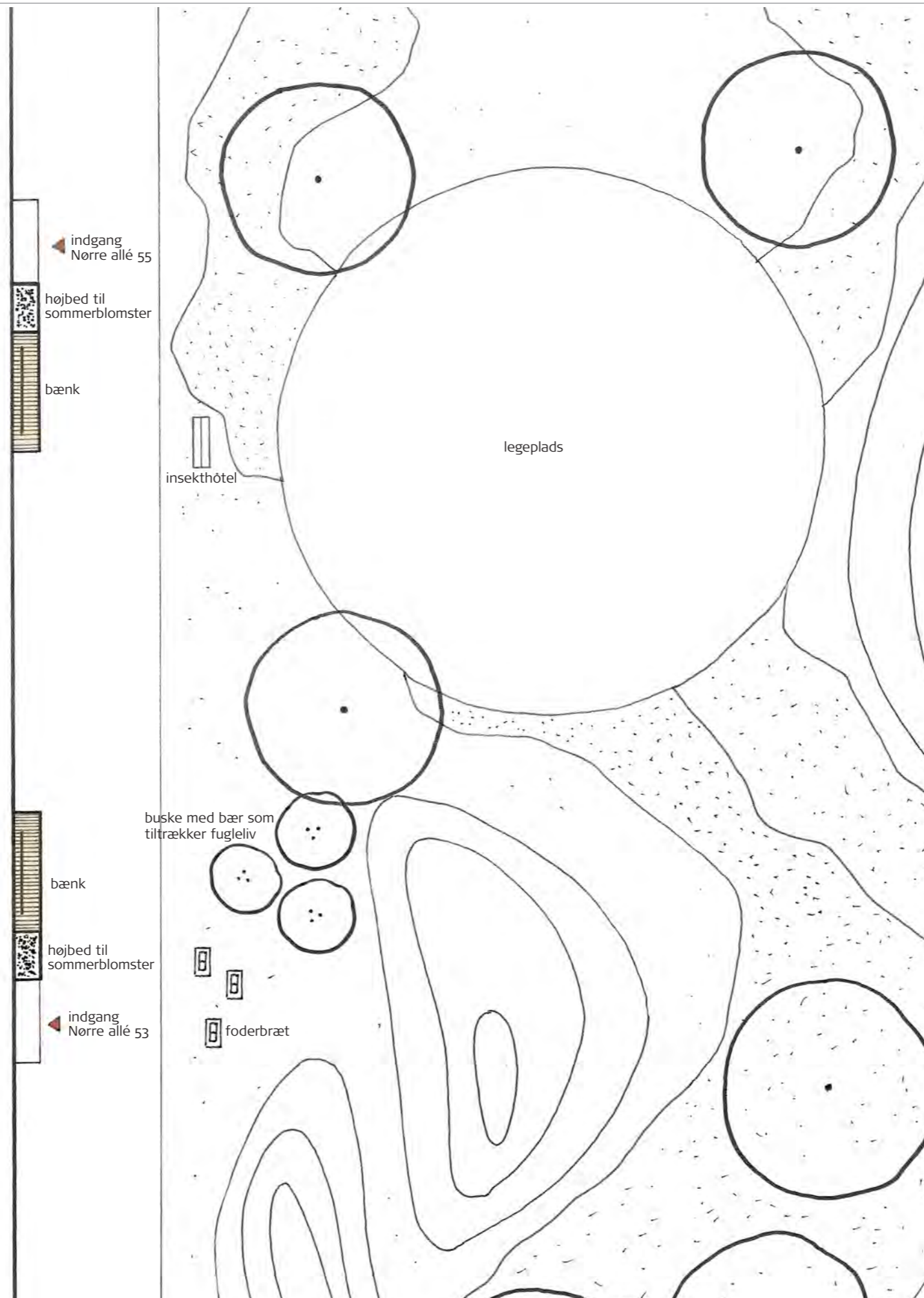
Foran Nørre allé 53 og 55 etableres bænke til ophold hvor man kan tage en pause mens man venter på at maskinen i vaskekælderen bliver færdig, eller når man er på vej ind eller ud af sin lejlighed.

Imellem bænken og døren etableres et højbed til at så sommerblomster og krydderurter i. På plænen foran opgang 53 etableres foderbræt og buske med bær som kan tiltrække fugle. Foran opgang 55 opsættes et insekthotel som kan skabe levesteder for mange forskellige insekter.

I vaskekælderen findes fælles fuglebøger, insektbøger, fuglekikkert og lup til fri afbenyttelse, herved kan man blive klogere på og se nærmere på fugle og insekter.



Skitseplan 1:100







ØKONOMI

Anlægsbudget

- udarbejdet i forbindelse med skitseringsfasen

	antal	enhed	á kr.	i alt	kr. ekskl. moms
Kantzoner v. 2 nedslagspunkter, afd. 8:					
Rydning af beplantning	70	m2	25	1.750	
Bænke	4	stk	17.000	68.000	
Muldarbejder, eksist. muldarealer	70	m2	100	7.000	
Beplantning	70	m2	350	24.500	
Klatreplanter inkl. espaliersystem	4	stk	10.000	40.000	
Div. aktiviteter	4	stk	5.000	20.000	
				161.250	kr. 161.250
Kantzoner v. 3 nedslagspunkter, afd. 9:					
Rydning, belægning	20	m2	100	2.000	
Rydning, græs	32	m2	25	800	
Befæstelser, betonfliser inkl. bundopbygning	12	m2	500	6.000	
Bænke	10	stk	17.000	170.000	
Muldarbejder, nye muldarealer	17	m2	300	5.100	
Muldarbejder, eksist. muldarealer	23	m2	100	2.300	
Beplantning	40	m2	350	14.000	
Buske	6	stk	150	900	
Div. aktiviteter	10	stk	5.000	50.000	
				251.100	kr. 251.100
Kantzoner v. 2 nedslagspunkter, afd. 14:					
Rydning, støttemur og belægning	36	m2	100	3.600	
Rydning, beplantning og græs	75	m2	25	1.875	
Befæstelser, betonfliser inkl. bundopbygning	20	m2	500	10.000	
Bænke	4	stk	17.000	68.000	
Muldarbejder, nye muldarealer	25	m2	300	7.500	
Muldarbejder, eksist. muldarealer	55	m2	100	5.500	
Beplantning	75	m2	350	26.250	
Buske	15	stk	150	2.250	
Klatreplanter	10	stk	150	1.500	
Div. aktiviteter	4	stk	5.000	20.000	
				146.475	kr. 146.475
Plads foran vaskekælder, afd. 8:					
Rydning af trappe og belægninger	80	m2	100	8.000	
Flytning af dagrenovation	1	sum	5.000	5.000	
Jordarbejder/terrænregulering	80	m2	150	12.000	
Afvanding inkl. ledningsarbejder	1	sum	50.000	50.000	
Befæstelser, betonfliser inkl. bundopbygning	50	m2	500	25.000	
Trin	45	lbm	500	22.500	
Kanter, cortenstål	55	lbm	1.000	55.000	
Trædæk	14	m2	3.500	47.250	
Muldarbejder, nye muldarealer	12	m2	300	3.600	
Beplantning	12	m2	350	4.200	
Træer	4	stk	3.000	12.000	
				244.550	kr. 244.550



Vaskekælder, afd. 8:	antal	enhed	å kr.	i alt
Nyt dørhul i eksisterende bærende kældervæg	1	stk	24.000	24.000
Nedbrydning kældervæg, ikke bærende	26	m2	2.000	52.000
Etablering af glasparti m. dør i gavl	1	sum	100.000	100.000
Etablering af ny let væg	6	m2	1.000	6.000
Trælister med lydabs. på væg	11	m2	2.000	22.000
Gulv, fjerne fliser, nyt puds, maling	45	m2	1.500	67.500
Maling af gulv	45	m2	500	22.500
Maling af loft	89	m2	350	31.150
Maling af vægge	64	m2	350	22.400
Inventar: lounge, borde/bænke, lamper, reoler	1	sum	50.000	50.000
Cykelværksted borde/reol/skabe/pumpe	1	sum	25.000	25.000
El-arbejder, lampeudtag, synlige installationer	1	sum	50.000	50.000
Flytte vask og afløbende afløb	1	stk	20.000	20.000
Flytte el-tavle	1	stk	25.000	25.000
Mulighed for ekstra vaskemaskine/tumbler	1	stk	16.000	16.000
				<u>533.550</u>
				kr. 533.550

Vaskekælder, afd. 9:	antal	enhed	å kr.	i alt
Nedbrydning kældervæg, måske bærende	4	m2	4.000	16.000
Trælister med lydabs. på væg	10	m2	2.000	20.000
Maling af gulv	82	m2	500	41.000
Maling af loft	82	m2	350	28.700
Maling af vægge	58	m2	350	20.300
Inventar: lounge, borde/bænke, lamper, reoler	1	sum	50.000	50.000
Cykelværksted borde/reol/skabe/pumpe	1	sum	25.000	25.000
El-arbejder, lampeudtag, synlige installationer	1	sum	50.000	50.000
Flytning af vaskemaskine/tumbler	3	stk	16.000	48.000
Mulighed for ekstra vaskemaskine/tumbler	2	stk	16.000	32.000
				<u>331.000</u>
				kr. 331.000

Anlægsudgifter i alt kr. 1.667.925

Øvrige anlægsudgifter	antal	enhed	å kr.	i alt
Rådighedsbeløb angivet i pct.	10	pct		166.793
Særlige vinterforanstaltninger		pct		0
Byggepladsetablering og drift	8	pct		133.434
				<u>300.227</u>
				kr. 300.227

Anlægsudgifter i alt excl. moms kr. 1.968.152

Byggesagsomkostninger:	antal	enhed	å kr.	i alt
Administration				0
Rådgiverhonorar	15	pct		295.223
Tegningstryk og udlæg				0
Tilslutningsafgifter				0
Geotekniker				0
Landinspektør				0
Byggetilladelse				20.849
Byggestrøm, byggevand og udtøringsomkostninger	1	sum	25.000	25.000
Forsikring - Entrepriseforsikring	1	sum	50.000	50.000
				<u>391.072</u>
				kr. 391.072

Byggesagsomkostninger i alt excl. moms kr. 391.072

Samlede byggeomkostninger kr. 2.359.223

Samlede byggeomkostninger inkl. usikkerhed kr. 2.713.107

kr. inkl. moms

Samlede byggeomkostninger inkl. moms kr. 3.391.383