
2016



BOLIGER TIL **FREMTIDENS** UNGE - *Et udviklingsprojekt*

INDLEDNING

Vi præsenterer her et simpelt, men effektivt konceptværktøj, vi har udviklet med henblik på at hjælpe bygherrer og udviklere til at udarbejde bedre, billigere og mere fremtidssikrede ungdomsboliger. Ved at fokusere på udvalgte områder hjælper værktøjet med at få afklaret vigtige spørgsmål, inden det konkrete ungdomsboligbyggeri igangsættes.

Værktøjet hjælper ligeledes til at indarbejde de unges mangfoldige og forskellige ønsker og behov i et fremtidsrettet perspektiv, med henblik på at sikre, hvordan disse ønsker kan understøtte ungdomsboligernes kvalitet.

For at kunne give mest værdi til byggeriet, tænkes konceptværktøjet anvendt tidligt i udviklingen af projektet, allerede i den afklarende fase, inden programmeringen påbegyndes.

Bygherres vision for byggeriet skal være helt tydelig før byggeriet påbegyndes, og der skal være truffet velovervejede, realistiske prioriteringer. Hvad er væsentligt i det enkelte byggeri? Bæredygtighed? Internationalt tilsnit? Interessefællesskab? Skal der være særlige faciliteter og kendetegn, der adskiller projektet fra andre og konkurrerende ungdomsboliger? Visionen skal være klar, da der således fra første streg kan arbejdes effektivt henimod virkeliggørelsen af visionen, og de til- og fravalg, der træffes i de tidlige faser, alle kan understøtte den

Vi anbefaler brugerinvolvering som gennemgående værktøj i afklaringen af byggeriet. Brugere; de unge, der skal bo i de planlagte boliger, besidder en stor, konkret viden, der ved at blive indarbejdet i projektgrundlag og program-

mering af det påtænkte byggeri, kan berige projektet og sikre, at byggeriet af ungdomsboligerne rammer målgruppens behov og vil fremstå attraktive i mange år frem.

“

Placering er vigtig. Boligen skal ligge tæt på skole, studie og indkøb

”



Fremtidens ungdomsbolig er ikke en prædefineret, gennemstandardiseret størrelse. For at bygge smartere, mindre og billigere, bør der tages udgangspunkt i byggeriets unikke betingelser og forudsætninger, og der bør tages højde for, hvordan boligerne understøtter det allerede eksisterende boligmarked.

VÆRKTØJET

Projektet "Boliger for Fremtidens Unge" har resulteret i et handlingsorienteret konceptværktøj for developere og bygherrer. Et konceptværktøj, der indeholder en række "værktøjer", der kan muliggøre udviklingen af smartere, mindre og billigere ungdomsboliger. Konkret indeholder konceptværktøjet følgende:

1. En proces og metode
2. En metodebeskrivelse – indeholdende processen og valgte fokusområder
3. En selvtest til bygherren/developer
4. En sammenfatning af centrale analyser og konklusioner fra gennemførte undersøgelser
5. Beskrivelse af konkrete metoder og hjælpeværktøjer
6. Tre konkrete cases – herunder workshops, spørge skemaundersøgelser, og konkrete projektideer.

Derudover er der links til eksternt baggrundsmateriale: anvendte rapporter og undersøgelser mv. samt materiale frembragt undervejs i projektet: inspirationskatalog, workshopresultater, spørgeskema mv.

STRATEGI

5 FOKUSOMRÅDER

Der er grundlæggende 5 områder, som man bør forholde sig til i forbindelse med etablering af ungdomsboliger i et givent område.

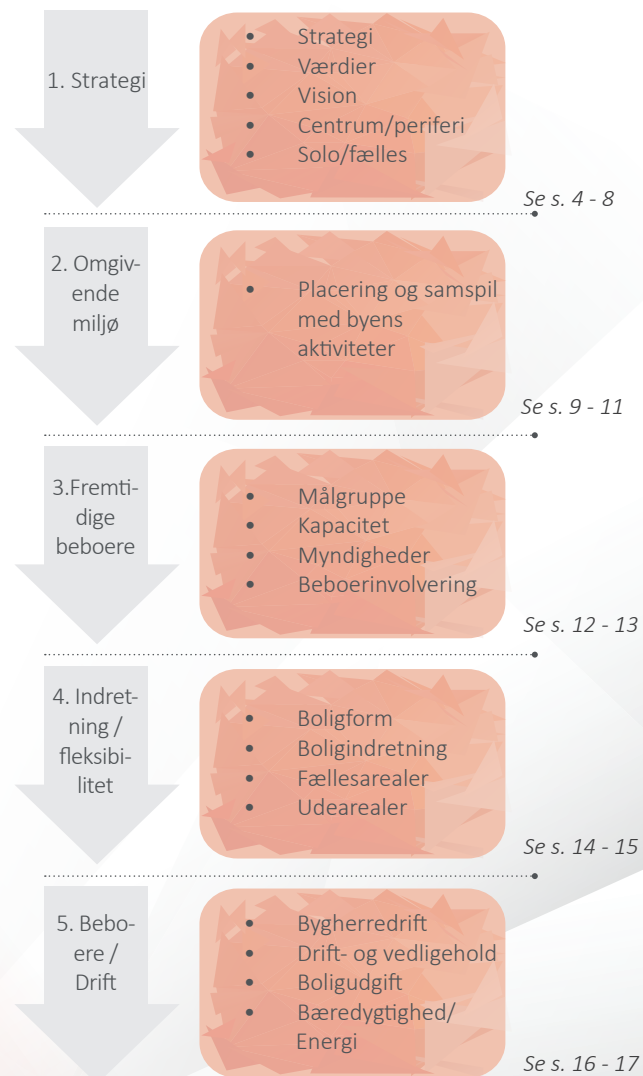
Værdikædediagrammet giver et overblik over hvilke områder det er vigtigt, at man gør sig overvejelser om og som er grundlæggende for at ungdomsboligerne der ønskes opført bliver tilpasset de unges efterspørgsel og behov på netop denne placering. De 5 områder gennemgår meget overordnede faktuelle spørgsmål vedr. beliggenhed til meget konkrete i forhold til beboere, boligindretning og den efterfølgende drift.

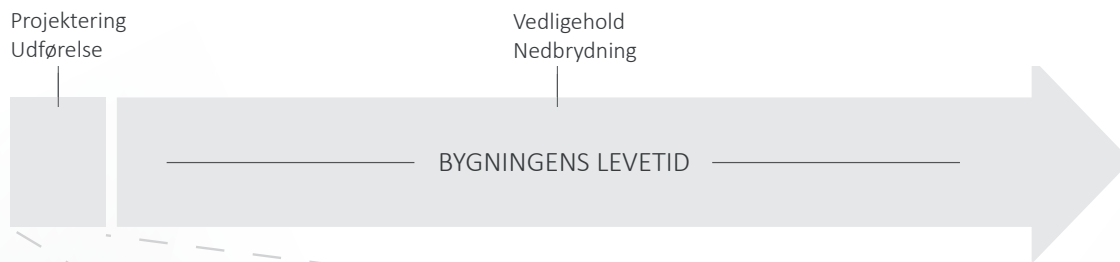
Ved at forholde sig strategisk til den forestående udvikling af ungdomsboligerne, opnår man fremtidssikrede boliger der opfylder efterspørgsel og behov hos målgruppen på den aktuelle placering, på baggrund af givne forudsætninger og evt. fastsatte rammer.

SELVTEST FOR BYGHERRER OG UDVIKLERE

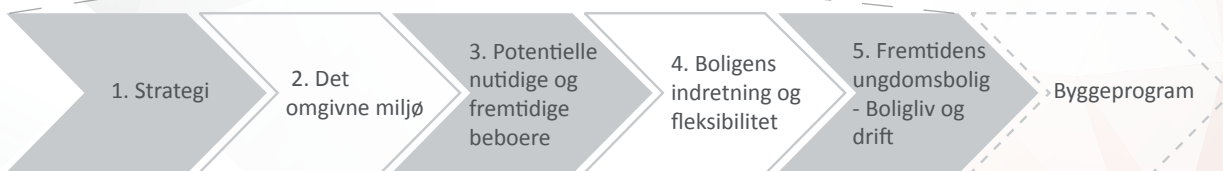
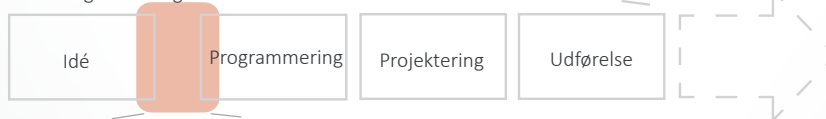
LINK TIL SELVTEST

Formålet med selvtesten er at kunne udvikle og bygge ungdomsboliger, der er målrettet de unges ønsker og behov. Ved at anvende testen bliver det muligt for bygherren/udvikleren at se hvor afklaret han er indenfor fem områder, der alle er væsentlige for udviklingen af byggeriet. Værktøjet skal benyttes tidligt i processen for at outputtet kan udnyttes optimalt. Det bedste tidspunkt at anvende det på er lige inden programmeringen. SELVTEST-spørgsmålene, fremgår af tjeklisten bagerst i i denne folder.





Koncept for udvikling af fremtidens almene ungdomsboliger



1 2 3

4

5

6

7 8

9

1. Afklaring af krav fra lokalplan, kommuneplan, evt. interessenter m.v.

2. Spørgeskemaanalyse til potentielle beboere.

3. Indledende idéworkshop med relevante interessenter fx. kommune, udd.institutioner ungerepræsentanter

4. Analyse af området; Indkøb, off. transport, trafik,

støj, afstand til udd. m.v.

5. Ungeinvolvering Workshop for de unge - fokus på arketyper, Overordnede ønsker, området, udearealer m.v.

6. Ungeinvolvering Workshop for de unge - fokus på boligindretning og ønsker m.v.

7. Arkitektens skitsering af vison, krav og ønsker.

8. Præsentation af oplæg og input til byggeriet ift. de fire fokusområder For relevante parter og de unge.

9. Nedsættelse af reference-gruppe med ungedeltagelse Mobilisering af aktører ift. at sikre social robusthed - koncept for udvalg, involvering. Viceværtens rolle m.v.

STØTTEVÆRKTØJER

- Selvttest
- Spørgeramme ift. spørgeskema
- Materiale til konceptworkshop

- Gennemgang af analyser, fakta og data
- Inspiration fra andre byggerier
- Gennemgang af litteratur

- Ungeinvolvering- workshops
- Konkrete cases og deres konklusioner
- Overvejelser vedr. drift og det boligsociale

EKSEMPEL PÅ PROCESSEN I FORHOLD TIL DE FIRE FOKUSOMRÅDER

Med henblik på at fremtidssikre ungdomsboligbyggeriet, er det for bygherre og interessenter umagen værd at tænke strategisk inden arbejdet påbegyndes. For hvert byggeri er målgruppen specifik, alene beliggenheden, i form af omgivelser, miljø og studie, er med til at afgøre, hvem der vil finde boligerne attraktive og hvem ikke. Ungdomsboligernes udformning bør styres af de unges behov, og jo bedre man kender dem, jo sikrere er man på at ramme plet. Dialog med beboerne er derfor en god idé i afklaringen af byggeprojektet; at bygge ungdomsboliger ud fra ikke-underbyggede antagelser om målgruppen er et risikabelt grundlag at bygge på.

Derudover er der andre, mere strategiske faktorer, der skal overvejes og klarlægges, før byggeriet påbegyndes. Hvilke faktorer og værdier er vigtige for beboerne, og hvordan kan man indrette byggeriet efter det? Hvordan vægter de trykthed, fællesskab, afstanden til studie og mulighederne for indkøb og sport i lokalområdet? Hvordan sørger man for, at det påtænkte byggeri får værdi for den unge, og for de næste beboere, og de næste igen? For at sikre at byggeriet rammer de unges reelle behov, skal bygherren kende byggeriets målgruppe og dens forventninger til bolig og faciliteter. Dette kan for eksempel gøres v.h.a. et kort og målrettet brugerinddragelsesforløb.

Det er ligeledes hensigtsmæssigt at undersøge og udvælge hvilke værdier, der skal være væsentlige for byggeriet, for at give projektet en klar identitet, som de unge kan spejle sig i. Værdierne skal understøtte byggeriets identitet over for målgruppen, og skal være genkendelige og aflæselige for at understøtte beboernes identifikation med byggeriet og sikre, at de føler sig hjemme i det. For de unge er identitet

til stede i alting; også i, hvor de ønsker at bo, og hvilke signaler, de derved sender. At invitere de unge indenfor i arbejdet, for eksempel i form af workshops, giver derfor særdeles god mening, og kan tilføre projektet væsentlig værdi.

I tråd hermed skal bygherres vision for byggeriet ligge klar. Hvad er væsentligt i netop dette byggeri til de unge? Bæredygtighed? Internationalt tilsnit? Interessesfællesskab (afhænger ofte af de nærliggende uddannelsesinstitutioner)? Skal der være særlige faciliteter, der adskiller det fra andre og konkurrerende ungdomsboliger? Og kan man inddrage lokalområdets kvaliteter og tilbud? Der skal her ses på, hvordan byggeriets overordnede profil matcher de målgrupper, der er specifikke for det konkrete byggeri.

Fleksibilitet i boligerne er en anden væsentlig faktor. Både fleksibilitet i form af erkendelse af, at beboerne er forskellige, både som individer og som målgruppe. Ungdomsboligerne skal kunne rumme forskellige boformer; den studerende, der ønsker at bo alene, de studerende, der vil bo 2 eller evt. flere sammen i et fællesskab, kæresteparret, den studerende fra udlandet og muligvis også udsatte unge, der er blevet anvist et værelse. Alle disse kategorier og deres forskellige behov skal kunne rummes i ungdomsboligen.

Større ungdomsårgange, koncentration af uddannelserne i de større byer, samt ændrede livsformer blandt de unge stiller højere krav til ungdomsboligerne. Der er brug for at gentænke ungdomsboligen, med henblik på at målrette den til beboernes krav til bl.a. miljø, fællesskab, faciliteter og indretning.

Ungdomsboligerne bebos i gennemsnit i en kort årrække, og kan betragtes som en midlertidig bolig, der skal kunne indfri beboernes forskelligartede krav.

Ungdomsboligen danner den fysiske ramme om de unges liv i de vigtige år, der rummer overgangen fra at være hjemmeboende i familiens trygge rammer til at være ung voksen. Alle de unge beboere, med deres forskellige behov og ønsker, skal kunne føle sig hjemme i byggeriet, og have mulighed for at udvikle et socialt fællesskab med de øvrige beboere, samt mulighed for at udvikle sig selv og hinanden som individer og i fællesskab, med boligen som en tryk og tidssvarende base.

“

Det er vigtigt, at det ligger centralt, så man ikke skal bruge for mange penge på transport.

”



ANBEFALINGER

På baggrund af projektgruppens arbejde med gennemførte brugerinddragelsesprocesser og efterfølgende analyse anbefales det, at følgende overvejes:

Bør indtænkes:

- Klar vision
- Afklaring af krav og forventninger fra lovgivning, lokal-område mv.
- Klarlægning af målgruppe (alder, nationalitet, behov for par-boliger, økonomi, anviste fra kommunen, særlige karakteristika/interesse)
- Analyse af området (infrastruktur, indkøb, tryghed mv.)
- Analyse af markedet (huslejeniveau, eksist. boliger til unge, ventelister, uddannelsesinstitutioner mv.)
- Beboer- / brugerinvolvering i planlægningsfasen
- Inspiration fra andre byggerier
- Selvtest
- Fremtidssikring og fleksibilitet

Bør overvejes:

- Hvordan boligen/bebyggelsen understøtter læring
- Spørgeskemaanalyse
- Gennemgang af litteratur

“

Vi kan være mere individuelle, vi har vores eget og specielt at vi har vores eget køkken. Det er en ulempe, at der ikke er fællesskab medmindre man selv tager initiativ til det

”

“

Når man er et par, skal man hver især have mulighed for privatliv

”

LOKALOMRÅDE

Unge er en ressourcestærk beboergruppe, som generelt er interesseret i det lokalområde, de bor i. Det vil derfor være naturligt for det nye ungdomsboligbyggeri at fokusere på at skabe gode rammer for fællesskab mellem ungdomsboligerne og det nære lokalmiljø, så ungdomsboligerne kan blive en ressource i lokalområdet ved at bruge faciliteterne i nærområdet, f.eks. lokale idrætsforeninger.

Det er en mulighed at undersøge, hvilke foreninger eller organisationer, ungdomsboligerne kunne tænkes at have interessefællesskab med, for derved at styrke ungdomsboligernes lokale forankring, og give værdi både til lokalmiljøet og til boligerne, så de fremstår attraktive i de boligsøgendes øjne.

INDKØB OG INFRASTRUKTUR

Janset hvor i byen ungdomsboligerne placeres, er nærområdets tilbud væsentlige for, hvor attraktive ungdomsboligerne fremstår. Muligheden for indkøb og en god infrastruktur vejer tungt for den samlede målgruppe. Dernæst kommer muligheden for at dyrke sport og fritidsinteresser, natur, forlystelser og fællesskab. Disse faktorer tæller med i målgruppens vægtning af, hvor attraktiv boligen er, og indgår altså i ungdomsboligens samlede "score" hos målgruppen.

OMGIVENDE MILJØ

HVAD KAN NÆRMILJØET TILBYDE ?

Det er ikke ligegyldigt om boligen ligger i periferien eller i centrum af byen. Placeringen af ungdomsboligen har tydelig indflydelse på boligens udformning og på, hvor attraktiv, boligen vurderes at være. F.eks. er de unge, der bor i centrum af byen, indstillet på en mindre bolig, mens de unge, der bor i periferien, stiller højere krav til udearealer og transportmuligheder. Fælles for ungdomsboligerne er nærområdets udbud indenfor f.eks. indkøb, muligheden for at dyrke sport og fritidsinteresser, natur og forlystelser.

Placeringen i den bymæssige kontekst er afgørende for, hvordan boligerne bør udformes for at indfri deres fulde potentiale og fremstå attraktive for målgruppen. Den konkrete kontekst skal identificeres og bør medtages i udformningen af ungdomsboligen, for at få det optimale byggeri til netop den specifikke beliggenhed.

Bygherren bør kortlægge nærmiljøets attraktive elementer.

TRANSPORT OG TRYGHED

Transport samt tryghed og sikkerhed er krav, der vægtes højt hos de unge, når de vælger bolig. De cykler eller rejser med det offentlige, og gode bus-forbindelser og s-tog, samt sikre cykelstier kan sammen med trygge omgivelser være afgørende for deres valg. Den sociale tryghed, i form af kendskab og fællesskab med dem, man bor i hus med, spiller ligeledes en væsentlig rolle for den enkelte beboers følelse af hjemlighed og tryghed.



“

Når man er 2 har man mange ting, så tingene er nødt til at være fleksible

”

ANBEFALINGER

På baggrund af projektgruppens arbejde med gennemførte brugerinddragelsesprocesser og efterfølgende analyse anbefales det at følgende overvejes:

Bør indtænkes:

- Der er boligmangel blandt unge i de større byer, og de store uddannelsesbyer øger optaget af studerende de kommende år
- Ved placering i periferi indarbejdes sociale mødesteder, fælles aktiviteter, café, indkøb mv. i bebyggelsen som kompensation for manglende byliv
- Ved placering i byen indtænkes lokalområdet i bebyggelsen (samarbejdsaftaler, åbenhed mv.)
- Tryghed og sikkerhed i nærområdet og i boligen
- Beliggenheden har afgørende betydning for boligens værdi
- God infrastruktur og nærhed til offentlig transport
- Hensyn til cyklister og cykelparkering
- Boligens placering maksimalt 30 minutter fra uddannelsesinstitutionen og bycentrum
- Bolig tæt på grønne områder med mulighed for rekreative aktiviteter
- Dagligvarebutikker i nærheden

Bør overvejes:

- Beliggenhed i forhold til fitness eller anden form for sportslig aktivitet
- Placering udenfor centrum i et stille område eller i centrum med støj fra trafik og bylivet generelt
- Antallet af parkeringspladser. Oftest har studerende ikke råd til biler, men delebilordninger kunne evt. være en mulighed.
- Reduktion af støj udefra og mellem boligerne
- Mulighed for uformelle sociale mødesteder, fælles for alle (også udefrakommende), men med mulighed for en privat zone- både ude og inde

“

Så der er plads til at vennerne kan inviteres hjem

”

FREMTIDIGE BEBOERE

FREMTIDIGE BEBOERE

Der er flere faktorer, der spiller ind, når man ser på de kommende generationer af unge, de fremtidige beboere. Men fælles for de kommende generationer er deres forventning om at samfundet og omgivelserne tilpasser sig dem, og ikke omvendt. Derfor er det væsentligt at lave boliger, der rammer også de kommende generationers forventninger. Især når de mindre, senere generationer begynder at skulle lede efter ungdomsbolig, er det sandsynligt, at der bliver mere rift om beboerne, end tilfældet er nu. Flexibiliteten i ungdomsboligerne er altså et parameter, der også hænger sammen med både bokvalitet og fremtidssikring.

MÅLGRUPPENS FORANDERLIGHED

De unge er en målgruppe, der er karakteriseret ved ikke længere at være særlig homogen, og som derfor stiller meget forskelligrettede krav til boligen. Desuden ændrer den unges liv og behov sig hurtigt, og dermed ændres kravene til boligen. Det er en tydelig tendens, at man nu er ung i længere tid, og ungdomsboligerne skal således kunne tilpasses individuelle krav og behov fra en stadigt mere uhomogen gruppe. Boligerne skal i deres udformning indeholde fleksibilitet på flere planer. Deres indretning skal både tilrettes den enkelte beboer, og samtidig kunne rumme forskellige beboergrupper.

MÅLGRUPPENS ØKONOMI

Den absolut væsentligste faktor for de unges valg af bolig er økonomien. De unges økonomi er stram, og prisen på boligen

er en afgørende faktor for, hvor og hvordan de har mulighed for at bo. Det er derfor væsentligt, at huslejen også i de privat finansierede ungdomsboliger holdes på et fornuftigt niveau.

IDENTITET OG FÆLLESSKAB

Individualitet og identitet er utroligt væsentlige faktorer for de unge i dag; de har behov for både at høre til i en gruppe og skille sig ud som individer. Den digitale virkelighed er en ikke uvæsentlig faktor, når de unge danner netværk. De hører lige så meget hjemme i de digitale fællesskaber, de udgør en del af, som i den fysiske verden, og deres fællesskaber og venskaber er mere flygtige, end man har set det tidligere. Det er derfor væsentligt, at der ret hurtigt efter indflytning, eller evt. før, kan etableres en fællesskabsfølelse med de øvrige beboere i ungdomsboligen, for at den enkelte (nye) beboer kan få et tilhørsforhold og føle sig hjemme dér. Dette er et aspekt, der naturligvis skal kunne rummes i boligens fysiske udformning.

Almene ungdomsboliger skal kunne rumme alle og være et godt sted for alle. Både den "stærke studerende" og den "særligt udsatte". Det er vigtigt at overveje hvilken grad af social robusthed man ønsker fra de kommende beboere samt hvilken indflydelse forskellighed har. Hvor stor rummelighed skal de unge komme med og hvor meget kan et fællesskab rumme? Hvordan skaber man et godt sted for alle?

ANBEFALINGER

På baggrund af projektgruppens arbejde med gennemførte brugerinddragelsesprocesser og efterfølgende analyse anbefales det at følgende overvejes:

Bør indtænkes:

- Husleje og depositum skal afspejle de unges økonomiske rådighedsbeløb
 - * Villige til at betale omkring 3.000-4.000 kr. pr. mdr.
 - * Internationale studerende har et lavere råderum
- Ungdomsboliger er midlertidige boliger og der bør tages højde for slitage
- Unge ønsker individualitet (også i deres boliger) og mulighed for at kunne præge deres egen bolig
- Unge vil gerne bo i egen bolig, men gerne sammen med andre
- Unge ønsker at kunne identificere sig med deres bolig, bebyggelse og lokalområdet
- Mulighed for at deltage i et digitalt fællesskab inden indflytning
- Mulighed for digital platform til fællesskab og praktiske gøremål

Bør overvejes:

- At lade de unge indgå i de lokale aktiviteter
- At skabe en social robusthed, da der er stor udskiftning blandt beboerne- f.eks. vicevært
- At boligselskabet faciliterer fællesskabet (traditioner o.lign.)
- Hvordan boligen og fællesskabet rummer, at beboerne både er socialt anvist og studerende
- Hvordan boligen og bebyggelsen forholder sig til de forskellige typer af unge
- At boligen understøtter de unge, som kan og vil selv (soloorienterede) eller de unge der forventer støtte og fællesskaber (de fællesskabsorienterede). En blanding af de to kan give konflikter, hvis ikke disponeringen tager højde for forskellige behov

INDRETNING OG FLEKSIBILITET

FLEKSIBILITET

Fleksibilitet er en væsentlig faktor i byggeriet af ungdomsboliger. Både fleksibiliteten i form af forståelsen af beboerne er forskellige, dels som individer, og dels som målgruppe. Ungdomsboligerne skal kunne rumme forskellige boformer; både den studerende, der ønsker at bo alene, de studerende, der vil bo 2 eller evt. flere sammen i et fællesskab, kæreste-parret, den studerende fra udlandet og muligvis også udsatte unge, der er blevet anvist et værelse. Alle disse typer og deres behov skal ungdomsboligen kunne rumme. Alle skal de ligeledes kunne føle sig hjemme i byggeriet, og have mulighed for at udvikle et fællesskab med de øvrige beboere.

FÆLLESSKAB

Fællesskab er et ønske, der er til stede hos langt de fleste unge. Graden og karakteren af fællesskab afhænger meget af, om det er helt unge eller lidt ældre unge, der er målgruppen for det enkelte byggeri, og varierer også alt efter hvor i byen, boligerne placeres. Det er derfor væsentligt, at kende til den enkelte målgruppes forventninger til de fysiske rammer for fællesskab. Vil de have eget køkken? Og hvis de skal deles om et køkken, hvor mange kan de så være om det?

Med henblik på at skabe de bedste rammer for fællesskab i det enkelte ungdomsbyggeri, anbefaler vi, at man er opmærksom på de faktorer der viste sig væsentlige for fællesskabet i byggeriets idé-udviklingsfase.

INDRETNING OG FLEKSIBILITET

Når man laver så kompakte boliger, som ungdomsboliger er, er der nogle faktorer, man skal være opmærksom på i udformningen, bl.a.:

Boligens udformning: Dobbeltfunktioner og arealudnyttelse

Boligtypen: Hvem skal bo her og hvordan er boligens identitet

Lovgivning: Vær opmærksom på, at der ved de almene ungdomsboliger er regler omkring, hvor store boligerne må være.

Fællesarealer: Indretning og beliggenhed Hvordan skal de indrettes og hvor i forhold til boligen for at styrke det sociale liv.

Bebyggelsen: Lokalplan, adgangsforhold og volumen

Udearealer: Fælles uderum, cykelparkering, terrasse, altan og beplantning. Social sikkerhed

Tryghed: Offentlig/privat-tryghed (At komme til sin bolig fra det offentlige rum.) Social tryghed (At være tryk ved dem man bor sammen med) og tryghed i boligen, hjemlighed. (At have plads til sine ejendele og at man kan sætte sit præg på boligen).

“

Muligheder for room-mates, at bo alene, at vaske og at sætte sit eget præg

”

ANBEFALINGER

På baggrund af projektgruppens arbejde med gennemførte brugerinddragelsesprocesser og efterfølgende analyse anbefales det at følgende overvejes:

Bør indtænkes:

- Bolig med eget bad
- Køkken i egen bolig (skal indeholde komfur, køleskab og fryser)
- Afskærmet sovested (værelse, hems, alkove el.lign.)
- Fokus på at optimere m² i selve boligen
- Dobbeltfunktioner i boligen (f.eks. vinduessidde- niche, skuffe under seng, mobil rumdeler med opbevaring, vinduesarbejdsniche, opbevarings- væg med seng, bord, siddeplads eller.lign.)
- Dobbeltfunktioner i bebyggelsen (f.eks. fælles ophold- vaskeri eller cykelparkering ved fælles ophold)
- Mulighed for deleboliger for at nedbringe husle- jen (vigtigt at have medbestemmelse på bofælle via ventelisten)
- Prioriter boligareal i egen bolig frem for fælles- areal

- Boligbyggeriet skal indeholde vaskerum
- Flexibel størrelse på bolig (flere boliger kan slås sammen)
* Mulighed for intern flytning

Bør overvejes:

- Hems (evt. over bad, entré eller køkkenniche)
- Faste skabe
- Plads til min. 1,4 m bred seng
- Mulighed for besøg, boligen bør rummer mulig- hed for spisende og overnattende gæster
- Opbevaringsplads, gerne i boligen
- Mulighed for studierum
- Fælleslokaler (plads til det store fællesskab)
- Hvor mange m² bindes i fællesarealer ? og funk- tionen og værdien af disse (er der f.eks. behov for fælleskøkken, tv-stue, fitnessrum mv.)
- Godt dagslys og gerne fransk altan eller egen altan
- Medbestemmelse mht. indretning og farver på væggene

BEBOERE OG DRIFT

BOLIGLIV OG DRIFT

Allerede i idé- og programmeringsfasen bør det overvejes, hvordan bygningen og beboerne skal fungere efter indflytning. Det bør overvejes, hvor højt huslejeniveauet må være og er der f.eks. mulighed for at beboerne kan deltage i vedligehold, for dermed at holde udgifterne nede? Og hvordan vil de mange ind- og udflytninger, der uundgåeligt er i ungdomsboliger påvirke driftsbudgettet? Derudover er der hele den tekniske side af byggeriet: energi, bæredygtighed, regnvandsafledning osv. En afklaring af de driftsmæssige parametre er derfor væsentlige for projektets totaløkonomi, og dermed for fastsættelse af husleje.

EN GOD START

Der er generelt en høj flyttefrekvens i almene ungdomsboliger, hvilket både kan være dyrt for boligafdelingen og en udfordring i forhold til at få det sociale liv til at fungere. En høj grad af fællesskab og et velfungerende socialt miljø kan være medvirkende til, at beboerne bliver boende længere, hvilket vil medføre en bedre driftsøkonomi. For at sikre et godt beboerdemokrati, naboskab og socialt miljø bør man tage særligt hånd om de unge beboere i opstartsfasen og afsætte ekstra ressourcer for at understøtte, at det sociale liv kommer godt fra start.

TOTALØKONOMI

I totaløkonomien sættes anlægsøkonomien overfor driftsøkonomien. Driftsøkonomien har spiller en central rolle i

den husleje, der fastsættes for ungdomsboligerne, og er derfor også væsentlig for, hvor attraktive boligerne er for målgruppen, der har økonomi som en afgørende faktor for deres boligvalg.

BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed spiller ligeledes en stadig større rolle i ungdomsboligbyggeri. Både social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed.

Social bæredygtighed handler om at sikre inklusion og diversitet, samt om at etablere trygge omgivelser. Miljømæssig bæredygtighed handler om at belaste miljøet mindst muligt både i opførelse og i drift, og økonomisk bæredygtighed handler om totaløkonomiske perspektiver i byggeriet, og de effekter, det får.

Bæredygtighed skal tænkes ind fra start, og det bør vurderes, i hvor høj grad bæredygtighed skal være et bærende parameter. Unge er vilde med bæredygtighed, og det kan derfor have en stor brandingværdi.

ENERGI OG MILJØ

Energi og miljø hører under bæredygtighed, og har betydning for såvel totaløkonomi og bæredygtighed. Byggeriets miljøprofil og-aftryk har et ben i totaløkonomien, og et ben i bæredygtigheds-profilen.

ANBEFALINGER

På baggrund af projektgruppens arbejde med gennemførte brugerinddragelsesprocesser og efterfølgende analyse anbefales det at følgende overvejes:

Bør indtænkes:

- Mulige synergifællesskaber med øvrige aktører (cafeer, sportsklubber mv.)
- En klar identitet (særlige kendetegn, stolthed over for stedet, ejerskab)
- Digital aflæsning af el, vand og varme
- Tænk totaløkonomisk mht. materialevalg, forbrug, miljø og bæredygtighed
- Indeklima, lys, luft, lyd, arkitektur mv.
- Flest mulige funktioner digitalt (nøglebrik, apps eller lign.)

Bør overvejes:

- En tilbehørspakke ved førstegangsudlejning (f.eks. skabe o.lign.)
- Overskueliggør deltagelse i fællesskabet (gentænk den traditionelle afdelingsbestyrelse som styrende organ)
- Sætte velkomst og traditioner i system
- En vicevært med sociale kompetencer og afsat tid til at skabe social sammenhængskraft
- At lade de unge deltage i drift og vedligeholdelse mod lavere husleje eller udtalelse
- Invitér ventelisten til indretnings-workshop



Plads til en seng der er stor nok til, at man kan have en overnattende gæst



BRUGERINDDRAGELSE

I dag udvikles stort set alle ungdomsboliger ud fra, hvordan vi tror unge gerne vil bo. Vi trækker på erfaringer og vi kigger på, hvordan andre ungdomsboliger ser ud og så ender vi med at lave noget der ligner.

Fremtidens ungdomsboliger bør derimod baseres på brugerens behov. I stedet for at udvikle på baggrund af gisninger og forældet viden, bør boligerne baseres på viden og oplysninger fra de mennesker, der skal bo i boligerne. Målgruppen påvirker vores design og i stedet for en kopi-bolig, får vi udviklet en ny og unik bolig, der er anderledes end de andre, og dermed vil gøre sig godt i konkurrence med andre ungdomsboliger. Boligen skaber værdi for den kommende beboer.

For at få en nuanceret viden om de kommende beboere, er brugerinddragelse et effektivt værktøj. Brugerinddragelse bruges til at undersøge brugerens behov, ønsker og prioriteringer, som derefter kan omsættes til innovative løsninger. værktøjet er essentielt, når man vil lytte til brugerne og tage afsæt i deres behov, ønsker og prioriteringer. Det er på den måde målgruppens behov, der skaber en anderledes, målrettet og fremtidssikret ungdomsbolig.

Her er medtaget et udvalg af værktøjer og redskaber. Især i idéfasen/programmeringsfasen kan man samle nyttig viden samt opnå forankring af projektet vha. disse.

Hvis brugerinddragelse bruges rigtigt kan det bl.a. medvirke til at:

- Afdække de unges behov og ønsker i forhold til f.eks. boligen, lokalområdet og fællesskaber
- Skabe ejerskab blandt brugerne
- Forankre et projekt i et givent lokalområde til en given brugergruppe
- "Lakmustest" af trufne beslutninger f.eks. om hvor vidt den givne placering lever op til de unges forventninger, graden af fællesskaber
- Boligens indretning
- Fremtidssikring af et projekt

Der er mange forskellige måder at gribe brugerinddragelse an på. Her skal vi blot nævne nogle af de muligheder, der er igennem en udviklings-/byggeproces:

- Spørgeskema
- Workshops
- Fokusgruppe
- Mock-ups
- Prøveindretning af bolig
- Indflytning
- Åbent hus
- Aktiviteter på ventelisten
- Facebookgruppe/hjemmeside

BEHOVSTYRET BYGGERI

Ved at anvende selv-test værktøjet har bygherren mulighed for at danne sig et godt overblik over ungdomsboligbyggeriets rammebetingelser, og ved at anvende brugerinddragelse/workshops tilføres vigtig viden til byggeriet fra målgruppen.

Ved at indarbejde denne viden i det videre arbejde med byggeriet, bliver det muligt for bygherren at målrette byggeriet ret præcist mod målgruppens behov og ønsker. Målgruppen får derved let ved at genkende sig selv i byggeriet, og identifikation mellem byggeri og de unge er væsentlig for at den unge kan føle sig hjemme i byggeriet og gøre det til en del af sin egen fortælling.

“

Det er vigtigt, at busserne kører også efter fem og i weekenderne, når du skal ud at handle, til byen, og til studiet.

”

“

Skaber forskellige miljøer i en meget lille lejlighed

”

Hvor afklaret er du i forhold til at gå i gang med at projektere ungdomsboliger til fremtidens unge? Spørgsmålene er fra "Selvtesten" og kan udfyldes digitalt på internettet. Brug dem til at fastlægge en vision for det kommende ungdomsboligprojekt. Beskriv, hvad der skal være kendetegnende, når byggeriet står færdigt, og hvad der mangler at blive afklaret, for at kunne fortsætte processen.



1. STRATEGI

- 1 Er bebyggelsens succeskriterier klare og målbare?
- 2 Er de væsentligste værdier for de kommende beboere identificeret?
- 3 Kan de kommende beboere identificere sig med bebyggelsen?
- 4 Giver det kommende byggeri værdi for de unge nu og i fremtiden?
- 5 Er bebyggelsen fremtidssikret i forhold til den ønskede beboergruppe?
- 6 Er bebyggelsen attraktiv, og vil den kunne tiltrække beboere nu og i fremtiden?
- 7 Vil bebyggelsen tilføre værdi til lokalområdet?

2. OMGIVENDE MILJØ

- 1 Er byggegrunden placeret i periferien eller i centrum af byen?
- 2 Er der offentlig transport og indkøbsmuligheder i nærheden?
- 3 Er det trygt at færdes i lokalområdet og i den nye bebyggelse?
- 4 Supplerer og komplementerer bebyggelsen lokalområdets kvaliteter og tilbud?
- 5 Hvordan vil de kommende beboere bidrage til lokalmiljøet med aktivitet og ungdomsliv?
- 6 Hvilke attraktive aktiviteter og fællesskaber kan lokalområdet tilbyde?

3. FREMTIDIGE BEBOERE

- 1 Hvilke unge (alder/sociale forhold) der forventes at skulle bo i de nye boliger nu og i fremtiden? Er beboergruppen identificeret?
- 2 Er uddannelsesinstitutioner i nærheden identificeret og kortlagt?
- 3 Er der tilsvarende ungdomsboliger/boliger for unge i nærheden?
- 4 Er boligbehovet i relation til uddannelsesinstitutionerne i nærheden identificeret?
- 5 Er den forventede kapacitet i det nye ungdomsboligbyggeri fastlagt?
- 6 Har myndighederne givet tilsagn til økonomisk støtte til opførelse af almene ungdomsboliger?
- 7 Har der været dialog med kommunen i forhold til anvisningsret af unge med sociale behov, til boligerne?
- 8 Opføres boligerne med stort fokus på lavt huslejeniveau?
- 9 Kan de unge deltage i projektudviklingen og indgå i fællesskab inden indflytning?

4. INDRETNING OG FLEKSIBILITET

- 1 Er lejlighedstypesammensætningen (antal værelser/ m²) fastlagt iht. efterspørgsel?
- 2 Er lejlighederne disponeret fleksibelt i forhold til mulighed for sammenlægning ved fremtidige ændrede behov i efterspørgsel?

TJEKLISTE

- 3 Er boligerne indrettet fleksibelt med mulighed for individuel indretning?
 - 4 Har de unge mulighed for at indrette deres individuelle bolig, så de har mulighed for at føle sig hjemme og trygge?
 - 5 Er boligernes indretning mht. køkkenfaciliteter, badeforhold og vaskemuligheder afstemt med de unges efterspørgsel?
 - 6 Er fordelingen af individuelle og fællesarealer fastlagt efter beboernes behov og efterspørgsel?
 - 7 Etableres der attraktive og anvendelige fællesrum?
 - 8 Indrettes fællesrum fleksibelt og multifunktionelt?
 - 9 Kan adgang til fællesrum ske kontrolleret eller frit og afspejler rummenes placering de unges behov?
 - 10 Er udearealer disponeret, så der tages hensyn til beboernes ønske mht. fælles opholds-arealer og individuelle uderum?
 - 11 Tager indretningen af fælles udearealer udgangspunkt i de unges behov og ønsker?
 - 12 Er adgang til bebyggelsen disponeret således at der opnås tryghed for beboerne i det daglige?
 - 13 Kan de unge identificere sig med de øvrige beboere i bebyggelsen?
- 4 Kan der etableres dialog og kommunikation med de unge beboere via digitale og sociale medier?
 - 5 Kan etablering og opretholdelse af beboerdemokrati gøres attraktivt for de unge?
 - 6 Kan bebyggelsen opføres med fokus på miljø, energi og bæredygtighed?

5. BEBOERE/DRIFT

- 1 Ansættes der en lokal servicefunktionær med tilknytning til bebyggelsen?
- 2 Kan de daglige driftsomkostninger minimeres ved at inddrage de unge i driftsopgaver i bebyggelsen?
- 3 Kan der tilknyttes en "social vicevært" til bebyggelsen til understøtning af de unge?



“

Det er vigtigt, når du kommer som udvekslingsstuderende, at du får den dér blanding af privathed og mulighed for socialt samvær med dem du bor sammen med. De er som udgangspunkt dem du snakker først med, når du kommer.

”



EGNE NOTER

1. STRATEGI

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. OMGIVENDE MILJØ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. FREMTIDIGE BEBOERE

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



“

Måske kan man finde en nabo, man er tryk ved og kan betro sig til...

”

4. INDRETNING OG FLEKSIBILITET

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. BEBOERE / DRIFT

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





“

Det er vigtigt at man kan gå ind til sig selv og at man ikke kan høre, hvad der sker lige inde på den anden side af væggen .

”

Denne folder og tilhørende rapport er udarbejdet for Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (Det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter) i et samarbejde mellem DOMEA.dk, Cowi og Årstiderne Arkitekter.

Christian Kierkegaard - **DOMEA.dk**
Lissen Højrup Munch – **Årstiderne Arkitekter**
Karin Bundgaard- **COWI**

Projektet har modtaget finansiel støtte fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (Det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter)

Projekttema- **Fremtidens almene ungdoms-
boliger - smartere, mindre, billigere?**
Layout- **Årstiderne Arkitekter**

Rapporten er færdiggjort i 2016

Citaterne gennem rapporten er taget fra de brugerworkshops, der er afholdt med de unge i udviklingsprojektet

BOLIGER TIL FREMTIDENS UNGE

HVORDAN SKABER MAN SIN IDENTITET Gennem EN UNGDOMSBOLIG?

Typisk er beboerne i en ungdomsbolig mellem 15 og 29 år og meget ofte studerende. I denne periode går man fra at være hjemmeboende barn og skoleelev til at være ung og selvstændig. Det er i disse år man afsøger og skaber sin identitet og det skal boligen kunne rumme og understøtte.

HVORDAN SKABER MAN/VEDLIGEHOLDER MAN VENSKABER Gennem SIN UNGDOMSBOLIG?

For de unge i dag er venner og venskaber altafgørende. Netværket er både fysisk, men i høj grad også på de sociale medier. Boligen skal være grundlag for at danne og vedligeholde venskaber.

HVORDAN EKSPONERER MAN SIG SELV VIA SIN UNGDOMSBOLIG?

Branding og udtryk er vigtige parametre i dag- også (og måske især) for de unge. Det er en del af den identitet de skaber. De unge skal identificere sig med boligens ydre, med området, det ligger i og med deres egen bolig og det fællesskab den er en del af. For mange unge er det vigtigt at kunne sætte deres eget præg på boligen. Et præg, der giver dem "hjemfølelse", men som også sender et signal om hvem de er og hvor/hvordan de passer ind i verden.

