

Afrapportering

2016



BOLIGER FOR **FREMTIDENS** UNGE - *Et udviklingsprojekt*

Rapporten og tilhørende Pixi 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 projektet

INDHOLD

INDLEDNING	s. 4
STRATEGI	s. 9
OMGIVENDE MILJØ	s. 17
FREMTIDIGE BEBOERE	s. 21
INDRETNING OG FLEKSIBILITET	s. 29
BEBOERE / DRIFT	s. 33
VÆRKTØJER	s. 38
3 CASES	s. 45
Køge	s. 46
København	s. 54
Gentofte	s. 67
Konklusion	s. 74
SAMMENDRAG	s. 82
BILAG	s. 84

INDLEDNING

Det er gennem de senere år blevet stadigt sværere for de unge uddannelsessøgende, at finde en billig og attraktiv ungdomsbolig, der tilfredsstillere deres krav til en tidssvarende ungdomsbolig og kan tilbyde rammer for det sociale ungdomsliv, de unge ønsker sig. Uddannelsesinstitutionerne ligger i og omkring de store byer, hvor huspriser og husleje har taget himmelflugten, og samtidig har de unges krav til egen bolig ændret sig indenfor væsentlige områder. En del af de ungdomsboliger, der findes på markedet, rammer derfor ikke længere de unges behov.

I projektet her er DOMEA.dk, COWI, Fremforsk og Årstiderne Arkitekter gået sammen i et udviklings samarbejde, der har til formål at bidrage til at ungdomsboliger bliver bedre, smartere og billigere.

Projektet "Boliger for fremtidens unge" ønsker at fokusere på mangfoldigheden i de unges ønsker og behov i et fremadskudende perspektiv. En ungdomsbolig er ikke bare en ungdomsbolig, og fremtidens ungdomsbolig er ikke en prædefineret størrelse; for at bygge bedre, smartere og billigere bør der tages udgangspunkt i netop byggeriets unikke betingelser og forudsætninger, og der bør tages højde for, hvordan boligerne understøtter det allerede eksisterende boligmarked.

Ungdomsboligen er en overgangsbolig, der kun beboes i en kort årrække. Boligen danner samtidig rammen om en meget vigtig og formativ periode i den unges liv. Den skal derfor kunne tilpasses den enkelte unges ønsker om bo- og livskvalitet. Ungdomsboligen skal imødekomme beboerens behov for





“

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

”

at stifte venskaber, forelske sig og udvikle identitet. Den skal tilbyde tryghed og sikkerhed og mulighed for at beboeren kan være sig selv. På få m² skal den kunne rumme mulighed for socialt liv og for tilbagetrækning og ro. Den skal kunne rumme forskellige grader af fællesskab og tilbagetrækning, og måske på sigt kunne rumme andre beboere end unge uddannelsessøgende.

Projektet har resulteret i et handlingsorienteret konceptværktøj for developere og bygherrer. Et konceptværktøj indeholder en række "værktøjer", der kan muliggøre udviklingen af bedre, smartere 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 skemaundersøgelse, 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.

INDLEDNING

5 FOKUSOMRÅDER

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

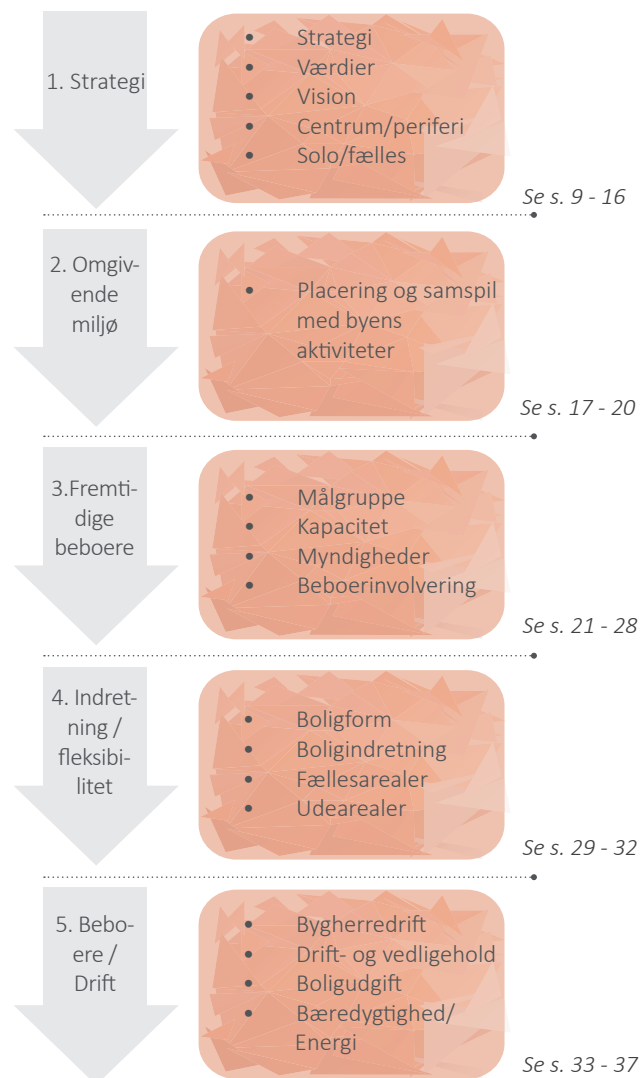
Værdikædediagrammet giver et overblik over hvilke områder det er vigtigt, at man gør sig overvejelser om og som er grundlæggende for, at ungdomsboligerne der ønskes opført bliver tilpasset de unges efterspørgsel og behov på netop denne placering. De 5 områder gennemgår fra det meget overordnede faktuelle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

[LINK TIL SELVTEST](#)

Spørgsmålene lægger op til, at man skal forholde sig til nogle givne områder og angive hvor afklaret man er i forhold til konkrete spørgsmål. Når man er igennem testen, får man et samlet overblik over hvilke områder, man bør forholde sig yderligere til og der bliver angivet nogle anbefalinger til bygherren på de udviklingsområder han bør fokusere på i det videre målrettede projektudviklingsforløb.

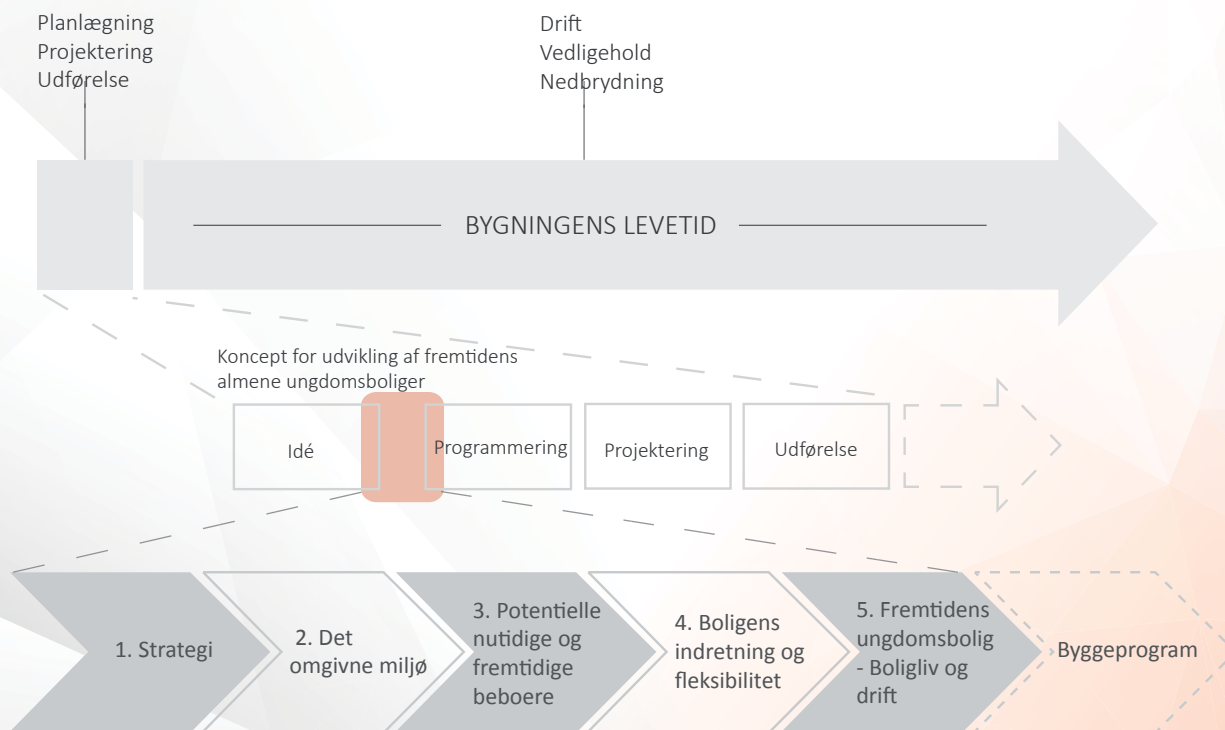


INDLEDNING

HVORNÅR BRINGES KONCEPTVÆRKTØJET I SPIL?

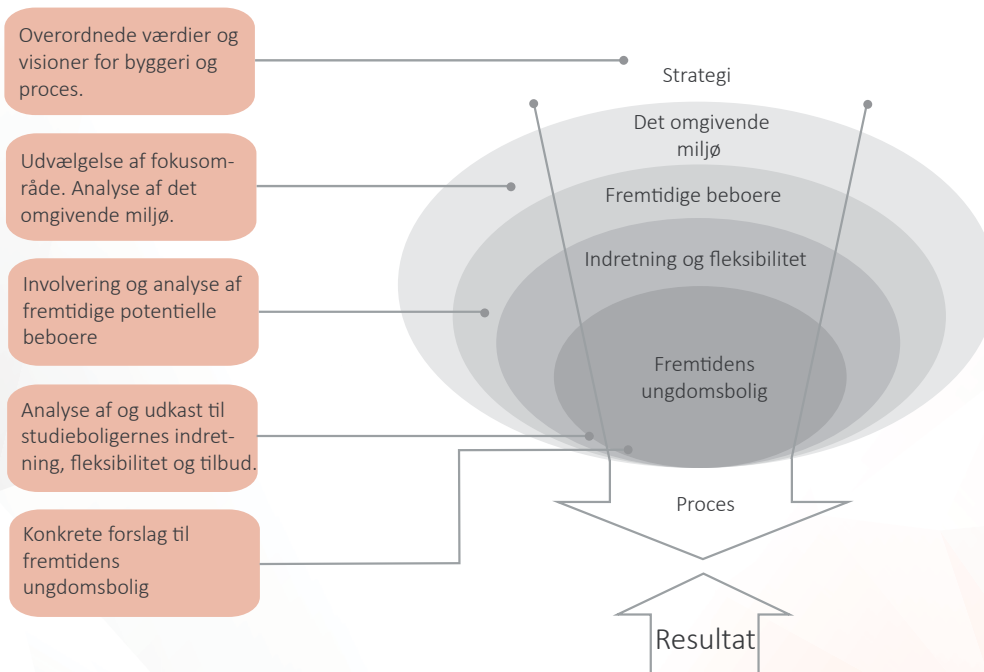
Konceptværktøjet er målrettet idéudviklingsfasen inden programmering. Konceptet adresserer grænsefladen mellem idéen til byggeriet og den egentlige programmering. Konceptet er kon-

kretiseret i en række aktiviteter med hvert deres formål. Til hver aktivitet skal fastlægges anbefaling om metodevalg.



Eksempel på processen i forhold til de fem fokusområder

INDLEDNING



DE FEM FOKUSOMRÅDER

For at bygge boliger til fremtidens unge bør de fem analyseområder indledningsvist afdækkes. Afdækningen sker i en løbende sammenhængende proces. Erkendelse i forhold til et analyseområde vil således medføre nye erkendelser og refleksioner, der giver anledning til nye undersøgelser på et andet analyseområde.

Diagrammet viser de områder, det enkelte byggeprojekt

bør forholde sig til allerede i de indledende idéudviklingsfaser. Modellen indeholder fem områder, der hver især er indeholdt i hinanden, og som er rammesættende for det konkrete ungdomsboligbyggeri. Ved hjælp af værktøjet afklares projektets "duelighed" indenfor områderne, og den opnåede viden kan kvalificere den videre proces. Modellen foreslår desuden en "erfaringsløkke", hvori feedback og evaluering foretages med henblik på yderligere at skære projektet til i forhold til dets givne forhold og betingelser.

STRATEGI, VÆRDIER OG FUNKTION

Med henblik på at fremtidssikre det ungdomsboligbyggeri, bygherren står over for at påbegynde, er det for bygherre og interessenter umagen værd at tænke strategisk inden arbejdet påbegyndes. For at sikre, at byggeriet rammer den unges behov, skal man kende byggeriets målgruppe og dens forventninger til bolig og faciliteter. 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 styres af de unges behov, og jo bedre man kender disse, jo sikrere er man på at ramme plet. At bygge ungdomsboliger ud fra ikke-underbyggede antagelser om målgruppen, er et risikabelt og ikke særlig hensigtsmæssigt grundlag at bygge på.

Derudover er der andre, mere strategiske faktorer, der skal tages i betragtning og klarlægges, før byggeriet påbegyndes. Hvordan er karakteristika og betingelser for de årgange, der kommer efter den gruppe, der er uddannelses-søgende lige nu? Hvilke faktorer og værdier er vigtige for de kommende brugere, og hvordan kan man indrette byggeriet efter det? Hvordan sørger man for, at byggeriet får værdi for den unge, og for de næste beboere, og de næste igen?

Det er en god idé 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 derfor være genkendelige for de unge, og understøtte at beboerne identificerer sig med byggeriet; føler sig hjemme

i det. For de unge er identitet til stede i alting; fra den lille detalje til de store linjer, og derfor også i, hvor man bor, og hvilke signaler, man derved sender. Værdierne understøtter således byggeriets identitet overfor målgruppen. At invitere de unge indenfor i arbejdet, for eksempel i form af workshops, giver her 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 uddannelses-institutioner)? Skal der være særlige faciliteter, der adskiller det fra andre og konkurrerende ungdomsboliger og hvordan forholder ungdomsboligerne sig til det eksisterende marked? Kan man inddrage lokalområdets kvaliteter og tilbud? Der skal her ses på, hvordan byggeriets overordnede profil matcher de målgrupper, der er specifikke for det enkelte byggerimål.

Fleksibilitet er også her en væsentlig faktor. Både fleksibiliteten i form af en erkendelse af, at beboerne er forskellige, dels som individer, og dels 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 behov skal ungdomsboligen kunne rumme.

Alle disse typer skal ligeledes kunne føle sig hjemme i byggeriet, og have mulighed for udvikle et fællesskab med de

STRATEGI

øvrige beboere. Det kræver stor fleksibilitet af byggeriet, samt en indgående forståelse af de behov, der skal modsvares.

Der skal kreative løsninger på bordet for at indarbejde den nødvendige fleksibilitet og sikre, at byggeriet honorerer både krav, der er gældende fra de generationer, der p.t. er studerende, men også fra de kommende generationer, som vil have andre krav til fællesskab, individualitet og boformer.

Byggeriet skal fremtidssikres for i årene der kommer at kunne bevare sin tiltrækning overfor beboergruppen, men måske er det også en god idé at tænke på, om ungdomsboligerne evt. på et senere tidspunkt skal kunne konverteres til en anden målgruppe; for eksempel som små familieboliger eller seniorboliger, hvis søgningen på ungdomsboliger pludselig skulle falde.

Der er således en række strategiske overvejelser, bygherren bør have gjort sig og klarlagt, inden byggeriet for alvor kan påbegyndes.

SAMFUNDSMÆSSIGE RAMMER

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 og klar til, at tage hul på voksenlivet med alt hvad det indebærer.

Større ungdomsårgange, koncentration af uddannelserne i de større byer samt ændrede livsformer blandt de danske

unge stiller høje krav til ungdomsboligerne i Danmark. I aldersgruppen 18-29 år, der er målgruppen for ungdomsboliger, forventes i Danmark en kraftig vækst frem mod 2023 på ca. 30%, hvilket svarer til ca. 40.000 unge.





Grundet de store ungdomsårgange og tilflytningen til byerne er der i disse år et meget stort pres på den eksisterende masse af ungdomsboliger i landets uddannelsesbyer. Ungdomsboligerne er et væsentligt instrument til at klare tilvækst for unge boligsøgende i Danmarks større byer, og er således blevet et væsentligt element i dansk boligpolitik.

Ungdomsboligerne bebos i gennemsnit i en meget kort år-række og betragtes af de fleste beboere som en midlertidig bolig, der imidlertid skal kunne indfri en række meget forskellige krav fra beboerne. Der er brug for at gentænke ungdomsboligen, med henblik på at målrette den til de krav, nutidens unge stiller til bl. a. miljø, fællesskab, faciliteter og indretning.

Danske unge flytter hjemmefra til egen bolig langt før unge i andre europæiske lande. Tendensen er især, at unge flytter, når de er blevet optaget på et studie. Unge i dag er mindre villige til at flytte væk fra byen for at finde noget billigere at bo i, end de var for 40 år siden.

Men boligpriserne i de større byer er steget voldsomt, og selv unge med mellemgode indtægter har vanskeligt ved at få råd til at anskaffe sig hus, dette ses især i de større byer. Dertil kommer at regeringen har en ambition om at øge andelen af en ungdomsårgang som gennemfører en videregående uddannelse fra 50 % til 60 %. (DEA, 2012)

“

Så der er plads til at vennerne kan inviteres hjem

”

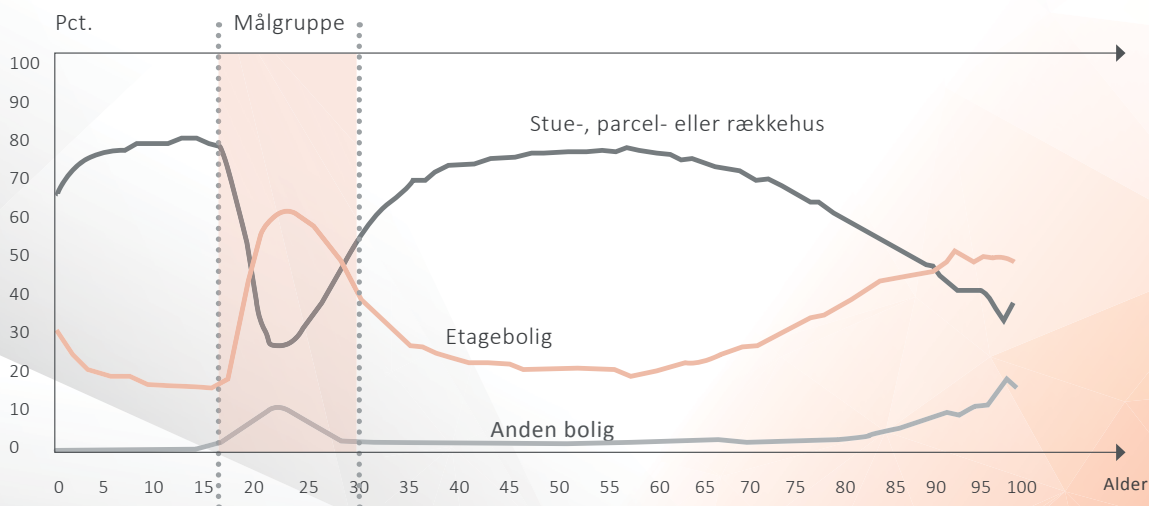
STRATEGI

DEMOGRAFISK PRES

Blandt de unge sker der i disse år en vandring mod de større byer, da det er i byerne uddannelsesinstitutionerne primært findes. Særligt i København og Århus er der stort pres på ungdomsboliger, da der p.t. ikke er tilstrækkeligt med billige boliger til de studerende i de store studiebyer.

Dette resulterer i, at de unge bor i boliger, der ikke er indret-

tet til deres behov, og samtidig optager de plads i den boligmasse, der kan rumme familier, og sætter derved denne gruppe yderligere under pres, og i yderste konsekvens risikerer kommunerne at miste børnefamilierne som skattegrundlag. Samtidig er der i visse typer af ungdomsboliger en stor gennemstrømning af beboere, da boligerne ikke længere modsvarer beboernes krav til f.eks. komfort, fællesskab og identitet, og derfor flytter beboerne, så snart de får tilbudt noget mere attraktivt.



Personer fordelt på alder og boligform 1. januar 2009. Grafen viser, at man i studieårene typisk bor i etagebolig

CENTRUM ELLER PERIFERI

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 f.eks. udearealer og transportmuligheder. Men fælles for ungdomsboligerne, hvad enten de ligger i periferien eller i centrum, er nærområdets udbud indenfor f.eks. indkøb, muligheden for at dyrke sport og fritidsinteresser, natur og forlystelser. Disse faktorer tæller med i målgruppens vægtning af, hvor attraktiv boligen er.

SOLO ELLER FÆLLESSKAB

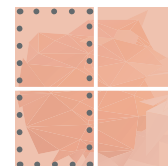
Der skal i ungdomsboligbyggeri gøres plads til fællesskab. Men hvor meget eller hvor lidt fællesskab der ønskes, er afhængigt af beliggenhed og beboersammensætning. Placeres ungdomsboligerne i centrum, er der mindre brug for fællesskab, end hvis de placeres i periferien, hvor bylivet ikke er så aktivt og mængden af sociale mødesteder er mere begrænset. Ønsket om fællesskab og om mulighed for tilbagetrækning er fælles for alle beboere, men graden af det ønskede fællesskab varierer.



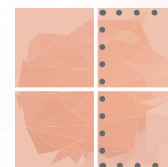
Muligheder for room-mates, at bo alene, at vaske og at sætte sit eget præg



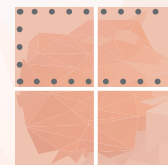
FÆLLES - en naturlig overbygning til skole, efterskole, klub og institution. En social konstruktion, med et stærkt fællesskab, og højt serviceniveau. Der bygges til en ungdom, der er socialiseret i institutioner.



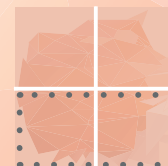
SOLO - den individuelle bolig for dem der går solo. Dem der kan og vil selv. En pædagogfri zone med fokus på individuel læring og behov. Der bygges til en ungdom, der er unik – individer der kan og vil selv!



CENTRUM - en bolig i den bynære zone, så tæt, integreret og inkluderet (i symbiose) med byen som mulig. De er smidige og tilgængelige - blivende boliger og midlertidige in-fill byggeri og skurbyggeri på havnen, i parken og på torvet!



PERIFERI - en bolig med egen identitet med tilbud, gode rammer og muligheder lokalt. Boliger med udsigt og fokus på værdi for beboeren. Den er en base i sig selv, og opfylder de unges behov og har i sig selv mere at byde på. F.eks. campusbyggeri eller en individuel ungdomsbolig – hvor man får meget for pengene.

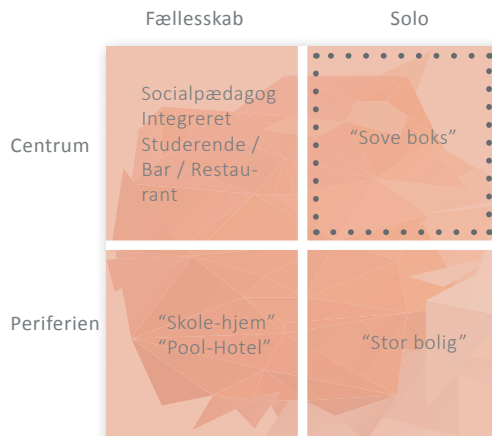


STRATEGI

SOLO / CENTRUM

Udvalgte karakteristika:

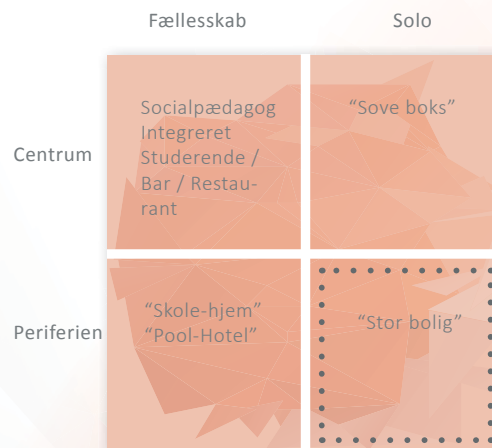
- "Skurvogn" - fleksibilitet
- Pædagogfri zone
- Midlertidig- uden grundkøb
- Benytte "tomme" grunde- infill
- Samarbejde med developere
- Etablere en "byggeplads" - de unge bor i skurvogne
- Integration og symbiose med lokalområdet



SOLO / PERIFERI

Udvalgte karakteristika:

- Den store bolig
- Meget for pengene
- Den traditionelle bolig
- Mere rum og plads
- En god rede- bygger- bolig
- Flere rum

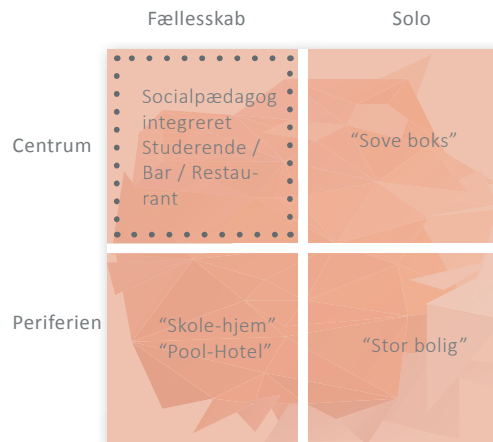


STRATEGI

FÆLLESSKAB / CENTRUM

Udvalgte karakteristika:

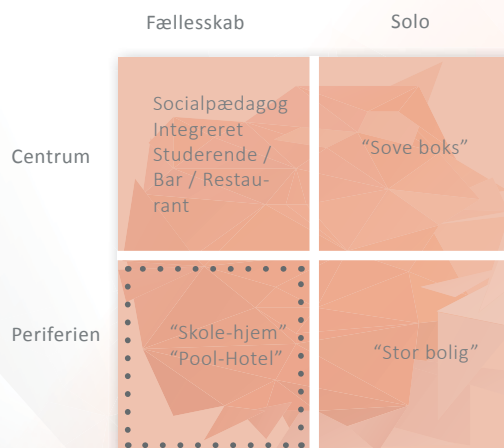
- Synergi med eksisterende erhverv, kulturliv, uddannelse m.fl.
- Tryghed for forældrene
- Delebil, cykel
- Social varmemester
- Forældre tilskud til mad m.v.
- Tilvalgsliste- vask, rengøring, mad



FÆLLESSKAB / PERIFERI

Udvalgte karakteristika:

- Flere muligheder- idræt, pool, bar
- Gode faciliteter
- Google plex
- 24/7 tilbud og fokus
- Motionsrum
- Fælles mountainbikes, el-løbehjul
- Symbiose med uddannelse- sammensmeltning og understøttelse af hinanden
- Internationalt trækplaster



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, lokalområde mv.
- Klarlægge målgruppe (alder, nationalitet, behov for par-boliger, økonomi, anviste fra Kommunen, særlige karakteristika /interesse)
- Analysere området (infrastruktur, indkøb, tryghed mv.)
- Analysere markedet (huslejeniveau, eksisterende boliger til unge, ventelister, uddannelsesinstitutioner)
- Beboer- / brugerinvolvering i planlægningsfasen
- Inspiration fra andre byggerier
- Tag Selvttest
- Fremtidssikring og fleksibilitet

Bør overvejes:

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



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



OMGIVENDE MILJØ

Det er en vigtig faktor for udformningen af ungdomsboligerne, hvor i byen de placeres. Om det er i forstaden, i periferien eller i centrum.

Uanset hvor i byen man bor, er der positive og negative sider. Bor man centralt, er alting tæt på, til gengæld må man være parat til at nøjes med en mindre bolig og evt. mere støj.

På grund af de højere grundpriser centralt i byerne, vil huslejen også være højere. Bor man i periferien må man påregne mere rejsetid, til gengæld er der mulighed for en større bolig og at bo tættere på naturen. Disse aspekter i den konkrete kontekst skal identificeres og analyseres, og bør medtages i udformningen af ungdomsboligen, så bygherren ikke "rammer forkert" med hensyn til målgruppens ønsker, og med hensyn til omgivelsernes karakteristika og miljø.

Placeringen i den bymæssige kontekst er således afgørende for, hvordan boligerne bør udformes for at indfri deres fulde potentiale og fremstå attraktive for målgruppen. Det er ligeledes værd at se på, hvad området kan tilføre boligerne, og hvad ungdomsboligerne kan bidrage med i lokalområdet. Er der særlige karakteristika i lokalområdet, der kan styrke ungdomsboligernes identitet, eller er der det modsatte; har lokalområdet svagheder, der skal indarbejdes i udformningen af byggeriet i form af f.eks. ekstra sikkerhed eller udeområder, der bliver lukket af om natten? Er der naturværdier eller et stærkt idrætsliv, de unge kan benytte sig af, eller er der ude-arealer og sportsfaciliteter, de unge kan bruge til sport

og adspredelse? Kvaliteter og karakteristika for lokalområdet kan bruges aktivt i udformningen af ungdomsboligerne, uanset hvor i byen, de placeres.

De unge er en udadvendt og ressourcestærk gruppe, der gerne bidrager til deres lokalmiljø. Det er derfor væsentligt at undersøge, hvilke foreninger eller organisationer, ungdomsboligerne kunne tænkes at have interesse-fællesskab med, for derved at styrke ungdomsboligernes lokale forankring, og give værdi både til lokalmiljøet og til boligerne, så de fremstår attraktive i de boligøgendes øjne. De lokale aktører kan eventuelt med fordel inddrages i udviklings-arbejdet i de tidlige faser, hvor deres input kan give værdi til den videre udviklings-proces.

Uanset hvor i byen ungdomsboligerne placeres, om det er i periferien eller i centrum, 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.

Fællesskab er ligeledes et ønske, der vejer tungt hos de fleste unge. Men 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 inden byggeriet programmeres. Vil de have eget køkken? Og hvis de skal deles om et køkken, hvor mange kan de så være om det? Og skal man selv sørge for rengøring, eller er der inkluderet rengøring, der bliver betalt over huslejen? Har ungdomsbyggeriet en hjemmeside? En Facebook side? Hvordan har man som individ mulighed for at præge fællesskabet, og hvad får man ud af det? Med henblik på at skabe de bedste rammer for fællesskab i det enkelte ungdomsbyggeri henstilles til, at disse faktorer afklares med byggeriets primære målgrupper allerede i idé-udviklingsfasen.

TRANSPORT OG TRYGHED

Transport samt tryghed og sikkerhed er også krav, der vægtes højt hos de unge. De cykler eller rejser med det offentlige, og det sædvanlige krav om p-pladser til hver bolig er således ikke relevant for målgruppen her. Derimod er gode bus-forbindelser og s-tog, samt sikre cykelstier afgørende, sammen med trygge omgivelser, i form af f.eks. gode låsesystemer og rigelig belysning ved cykelparkering, affaldscontainere og adgangsveje. Den sociale tryghed, i form af kendskab og fællesskab med dem, man bor i hus med, spiller ligeledes en væsentlig rolle, både for fællesskabet i ungdomsboligerne, men også for den enkelte beboers følelse af hjemlighed og tryghed.

LOKALOMRÅDE

Unge er en usædvanlig ressourcestærk beboer-gruppe, som generelt er interesseret i det lokalområde, de bor i. Det vil derfor være naturligt for det nye ungdomsboligbyggeri, at det også fokuserer på at skabe gode rammer for fællesskab internt mellem ungdomsboligerne, men også mellem ungdomsboligerne og det nære lokalmiljø, så ungdomsboligerne kan blive en ressource i lokalområdet. Bruges faciliteterne i nærområdet, f.eks lokale idrætsforeninger eller lignende, kan det blive en win-win situation for både foreningsliv og ungdomsboliger, da begge sider kan profitere af et samarbejde.

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 næste år
- Ved placering i periferi indarbejdes der 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

OMGIVENDE MILJØ

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 være en mulighed...?
- Reduktion af støj udefra og mellem boligerne
- Mulighed for uformelle sociale mødesteder fælles for alle (også udefrakommende), men mulighed for en privat zone- både ude og inde

“

Vigtigt at det er et centralt sted, så man ikke skal bruge for mange penge på transport.

”



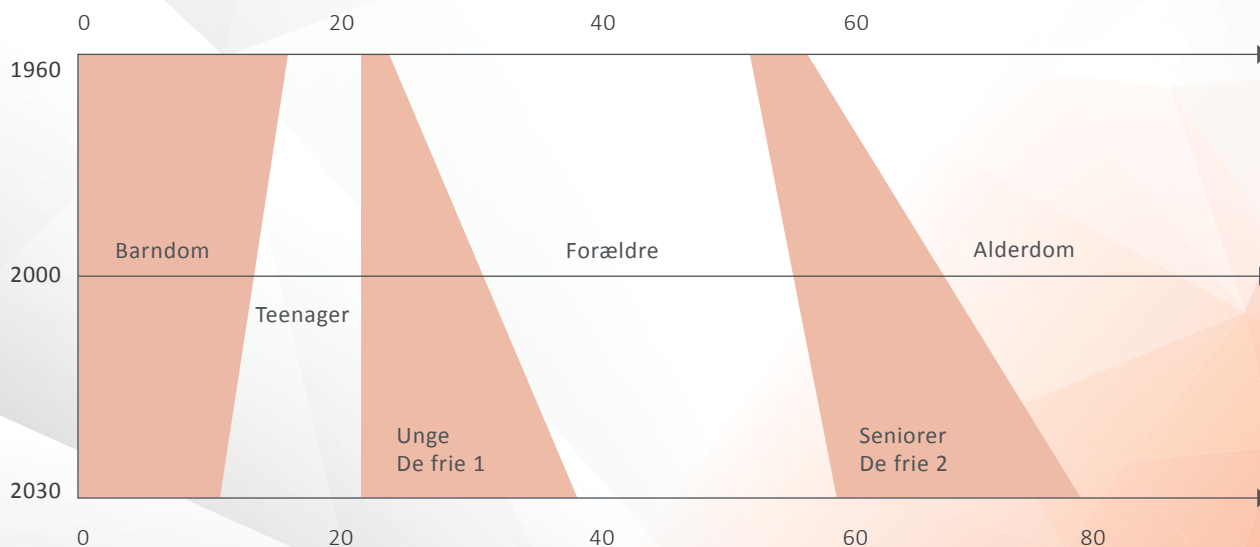
FREMTIDIGE BEBOERE

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. Måske skal der tænkes mere langsigtet, så ungdomsboligerne på sigt kan ændres til små familieboliger eller målrettes til seniorer, hvis behovet for ungdomsboliger engang i fremtiden skulle aftage.

Af nedenstående diagram fremgår, at gruppen Unge/De frie 1, der er målgruppen for ungdomsboligerne, dækker over et stadigt større aldersspænd. Det samme gælder for Seniorer/De frie 2, der kunne være en potentiel sekundær målgruppe for boligerne, hvis konjunkturer og efterspørgsel ændrer sig i fremtiden.



Diagrammet viser, hvordan livsfaserne ændrer sig fra 1960 til 2030. Aldersspændet for ungdomsboligerens målgruppe udvides. Kilde: Fremforsk

FREMTIDIGE BEBOERE

MÅLGRUPPEN, HVEM ER DE?

Generation Y er de unge, der er på vej ud af ungdomsboligerne. De nye og næste generationer af unge er af relativt store generationer.

Generation Z, der er født mellem 1990 og 2001, er den generation, der nu primært fylder ungdomsboligerne i Danmark. De er en stor generation, der er rigtig mange af dem. De er projektbørn, der er vant til at blive serviceret og til en vis grad at få deres vilje. De opererer som den første generation helt naturligt på de digitale platforme, og den digitale verden er en vigtig del af deres identitet og det fællesskab, de indskriver sig i.

For Generation Z er venner og relationer så væsentlige da de spejler sig i hinanden og hjælper hinanden med identitetsdannelse. De går ind og ud af fællesskaber og venskaber; relationer kan være flygtige, og venskaberne skal vedligeholdes, gerne v.h.a. en fælles historie.

Den næste generation, **New Millenium**, født mellem 2001 og 2012 er en lidt mindre generation, der har store sociale talenter, og har et verdensborgergen. De forventer at blive set og mødt som individer, som unik! For dem er det digitale en naturlig del af livet og verden, og de evner at skifte roller og værdier, alt efter hvem de er sammen med, og hvad situationen kræver af dem.

Multilocals, der er født mellem 2012 og 2021 er en lille generation, faktisk så lille, at de bliver en mangelvare. For dem

er det digitale en selvfølge, de er institutionsvante og vokser op i en tid med fokus på optimisme. En del af dem vil vælge at leve alternativt, men hvordan?

“

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

”

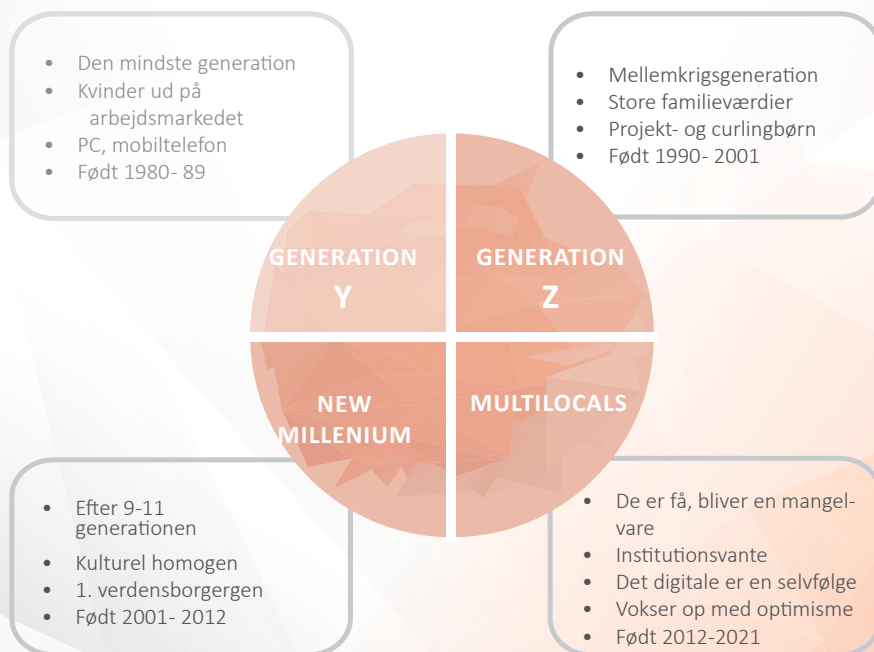


FREMTIDIGE BEBOERE

Der er flere faktorer, der spiller ind, når man ser på de kommende generationer af unge. 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 ge-

nerationer begynder at skulle lede efter ungdomsbolig, er det sandsynligt, at der bliver mere rift om beboerne, end tilfældet er nu.

Fleksibiliteten i ungdomsboligerne er altså et parameter, der også hænger sammen med både bokvalitet og fremtidssikring.



Generation Z, New Millenium og Multilocals er de kommende målgrupper for ungdomsboligerne. Kilde: Fremforsk

FREMTIDIGE BEBOERE



“

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

”

FREMTIDIGE BEBOERE

ARKETYPER

Boligens indretning og beliggenhed bør tage udgangspunkt i målgruppen og som minimum bør følgende fire arketyper overvejes i relation til byggeriet. Skal alle arketyper bo i bebyggelsen eller er det udelukkende den ene type? Og igen hvordan ser det konkrete boligmarked ud og hvordan supplerer boligerne det eksisterende udbud?

Det er vigtigt at være opmærksom på minimum følgende arketyper:

- Lise på 19, som er tilflytter fra Ringkøbing og lidt utryk i storbyen
- Benjamin og Nete, det unge par på 20 og 21, som er flyttet sammen og deler en ungdomsbolig
- Xin fra Kina, som studerer 3 år i Danmark
- Christian på 20, som bruger hovedparten af tiden på universitetet og i byen – og begrænset tid i boligen

Derudover kan det konkrete projekt lægge op til andre arketyper – f.eks. yngre eller ældre end de ovenfor nævnte.

HVEM MÅ BO I UNGDOMSBOLIGER?

Ungdomsboliger er for unge der er studerende – som regel på en uddannelse der er anerkendt til at modtage SU (Statens Uddannelsesstøtte). Derudover kan den pågældende kommune anvise pladser til andre der har et særligt behov for en

ungdomsbolig (se hvad der kendetegner en ungdomsbolig: (se evt. Videnbank, bilag Lovgivning vedr. ungdomsboliger). Man skal være opmærksom på at samspillet mellem de anviste beboere og de studerende kan kræve særlig opmærksomhed (se mere under "Fremtidige beboere").



FREMTIDIGE BEBOERE

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. Langt de fleste er på SU, suppleret med SU-lån og/eller studiejob, og det er derfor væsentligt, at huslejen også i de privat finansierede ungdomsboliger holdes på et fornuftigt niveau.

IDENTITET

Individualitet og identitet er utroligt væsentlig 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.

EN BLANDET MÅLGRUPPE

Alder har stor betydning for de krav, de unge stiller til boligen. Der er stor forskel, alt efter om den boligsøgende er helt ung og går på en ungdomsuddannelse, eller om han/hun er ved at være færdiguddannet på et videregående studie. Nogle

ønsker at bo sammen som kæreste-par, som to venner, andre helt alene, men med ønske om et godt socialt liv, man kan vælge til eller fra alt efter behov. Der skal desuden være plads til studerende fra udlandet, der kommer med andre forudsætninger og meget få ejendele. Ungdomsboliger er primært for studiesøgende unge, men også unge med særlige behov kan finde plads i ungdomsboligerne. Det har vist sig, at mikset mellem de to grupper; unge med særlige behov og studiesøgende unge, kan medføre konflikter og have negativ indflydelse på fællesskabet i ungdomsboligerne, og det er derfor nødvendigt at forbedre ungdomsboligernes (ungdomsbolig afdelingers) fokus på, at kunne rumme og håndtere socialt anviste beboere. For at kunne tilgodese begge gruppers behov og potentiale er det derfor væsentligt, at dette aspekt medtages allerede tidligt i udviklingen og programmeringen af ungdomsboligerne.

FREMTIDIGE BEBOERE

De fremtidige beboere er de unge. Ligesom der er stor forskel på hvad f.eks. børnefamilier eller enlige ældre ønsker og prioriterer, ligeså vel er der forskel på, hvad de unge ønsker og prioriterer.

Først og fremmest er det vigtigt at se på målgruppen i forhold til placeringen af ungdomsboligen. Hvis der er uddannelsesinstitutioner i nærheden, vil der være stor forskel på om det er ungdomsuddannelser, videregående uddannelser, erhvervsuddannelser eller andet. De forskellige studier appellerer til forskellige typer af unge i forskellige aldersgrupper.

FREMTIDIGE BEBOERE

Hvis der ikke er uddannelsesinstitutioner i nærheden vil det også have stor indflydelse på beboergruppens sammensætning.

Derudover skal man se på om det er studier der appellerer til internationale studerende. De internationale studerende stiller oftest andre krav til indretning og fællesskaber end deres danske medstuderende. Når de kommer til Danmark for et halvt år eller mere, kender de ingen, har stort set ingen personlige ejendele med og deres økonomiske råderum er typisk mindre end deres danske medstuderendes.

Bygger man almene ungdomsboliger skal man være opmærksom på, at den pågældende kommune har anvisningsret. Det vil sige, at det kan være en god ide at få en dialog med kommunen om hvilken type af unge de vil anvise til dette sted, da det kan have indflydelse på hvordan boligerne (og udearealer) udformes. Hvad ønsker kommunen for området og hvem skal flytte derud? Hvilke konsekvenser kan det få?

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?

Mange af ovenstående spørgsmål og overvejelser kan bl.a. undersøges gennem Kommunen og måske gennem evt. uddannelsesinstitutioner. For at få en mere nuanceret viden er brugerinddragelse et effektivt redskab. Brugerinddragelse bruges til at undersøge brugerens behov, ønsker og prioriteringer som

derefter kan omsættes til innovative løsninger. Det er det behovsstyrede der skaber en anderledes og fremtidssikret ungdomsbolig.

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

FREMTIDIGE BEBOERE

Bør overvejes:

- At lade de unge indgå i det lokale aktiviteter
- At skabe en social robusthed, da der er stor udskiftning blandt beboerne- f.eks. en vicevært
- At boligselskabet facilitere 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 4 arketyper (se typerne under "Arketyper")
- 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

“

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

”



INDRETNING OG FLEKSIBILITET

SELVE BOLIGEN

Boligens indretning handler om meget mere end hvor væggene står i den enkelte bolig. Når man laver så små boliger som ungdomsboliger er, er det selvfølgelig yderst vigtigt hvordan skakter og vægge er placeret, hvor højt vinduer sidder og hvordan dørene er placeret i forhold til ganglinjer og vægplads. Det er også vigtigt at boligen gennemtænkes i forhold til de unges behov. Hvad har de brug for af møbler? Hvilke livssituationer skal leves i boligen? Hvad kan udelades til fordel for andet? Kunne det for eksempel være en mulighed at lave boligen i åbent plan med lidt ekstra loftshøjde, så soveværelset bliver en hems? Kan gulvet i en del af stuen hæves til et rumdelende opholdsplateau med seng og/eller opbevaring i en "skuffe"? Der skal tænkes i dobbeltfunktioner og totaludnyttelse for at få de få m² til at slå til og samtidig skabe en attraktiv bolig, de unge kan identificere sig med. Det er vigtigt for mange af de unge at de selv kan sætte deres præg på deres bolig gennem indretning, maling mv. (se evt. afrapportering fra workshopforløb under Videnbank).

BOLIGTYPEN

Når det så er sagt, er indretning også selve boligformen. Hvem skal bo her? Er det en bolig til én? Til et kærestepar eller et vennepar? Er det en delebolig til 4 eller en hel kollegiegang der skal til? Skal boligen være fleksibel, således den på kort sigt kan være bolig til to der bor alene i hver deres bolig eller en bolig til et kæreste-/vennepar? Skal boligerne på lang sigt, med en let ombygning, kunne slås sammen til en familiebolig? Det er vigtigt at være grundig og afklaret omkring denne del, da disse beslutninger har stor indflydelse på fremtidssik-

ringen af boligerne og økonomien både i opførelsesdelen og især i en kommende ombygningsfase.

Derudover skal man være opmærksom på, at der ved de almene ungdomsboliger er regler omkring hvor store boligerne må være. Disse regler sikrer bl.a. at boligerne holder sig indenfor en overkommelig økonomi for de unge. Se mere under "Fællesarealer".

FÆLLESAREALER

Graden af tilhørende fællesskaber er en stor og vigtig del af indretningen, når man taler ungdomsboliger. Reglerne for de almene ungdomsboliger giver nemlig en maksimal m²-størrelse af boligen – inklusive fællesarealer vel at mærke. Maksimaltallet varierer fra Kommune til Kommune, men ligger gerne mellem 35 m² og max 50 m² (lovkrav). Dette inklusive ankomstarealer, ankomsttrappe, elevator og gangarealer ude og inde. Fællesfaciliteter som fælleskøkken, festlokale mv. er også en del af boligens maksimale størrelse. Disse m² lægges sammen og deles ligeligt ud på boligerne.

De unge er meget forskellige i deres interesse for graden af fællesskaber. For nogle vil det være rigeligt at møde naboen på trappen, mens det for andre vil være afgørende, at de kan møde ligesindede i fælleskøkkenet eller i baren om fredagen. Dette afhænger bl.a. meget af alder på den unge og placering af boligen, ligesom studievalg og geografisk oprindelse har afgørende indflydelse (flytter man til en stor by fra landet eller provinsen, har man typisk ønske om at indgå i et fællesskab). Dertil kommer at samboende par har knap så stort behov for at indgå i et nært fællesskab som de der bor alene.

INDRETNING OG FLEKSIBILITET

I de workshopforløb der har været en del af dette udviklingsprojekt, har det været diskuteret om praktik og hygge indenfor fællesskabet kan kombineres når man indretter ungdomsboliger. De unge er meget åbne overfor muligheden af f.eks. at kombinere fællesvaskeri og fælleskøkken/-ophold. Dette styrker endvidere det sociale liv for de der kan have svært ved selv at gå ind i et fællesskab. Vasker man i et fællesrum, vil man møde sine medbeboere og over tid knytte forbindelser af forskellig grad. Dertil kommer at samboende par har knap så stort behov for at indgå i et nært fællesskab, som de der bor alene.

I de workshopforløb der har været en del af dette udviklingsprojekt, har det været diskuteret om praktik og hygge indenfor fællesskabet kan kombineres når man indretter ungdomsboliger. De unge er meget åbne overfor muligheden af f.eks. at kombinere fælles vaskeri og fælleskøkken/-ophold. Dette styrker endvidere det sociale liv for de der kan have svært ved selv at gå ind i et fællesskab. Vasker man i et fællesrum, vil man møde sine medbeboere og over tid knytte forbindelser af forskellig grad.

BEBYGGELSEN

Under indretning hører også selve bebyggelsens udtryk og udformning. Hvordan er byggegrunden og de nærmeste omgivelser? Er der begrænsninger her eller måske i den tilhørende lokalplan? Disse ting spiller ind på selve boligen; på dagslysforhold; adgangsforhold, antal etager og etagehøjder, orientering (sol, udsigt, støj) og meget andet.

Det kan være en rigtig god øvelse at lave/få lavet volumen-

studier ud fra de rammer man har. Hvad er der af plads på grunden og hvordan indvirker det på hvordan boligerne placeres i forhold til hinanden og i forhold til omgivelserne? Hvor mange boliger kan der ca. blive? Kan økonomien hænge sammen med dette antal? osv. Er man grundig i dette arbejde, får man meget "foræret" i selve skitseringsfasen.

TILHØRENDE UDEAREALER

Cykelparkering, terrasse, altan og beplantning er nogle af de væsentlige elementer der ligger som en del af udearealerne. Først og fremmest er der udeopholdsarealerne. Her skal man overveje hvilke fællesskaber man lægger op til. Skal de unge have deres egne altaner eller måske blot en fransk altan? Et gårdrum eller en have kan være en mulighed nogle steder. Andre steder må man udnytte tagfladen til tagterrasse og ophold. Det vigtige er, at man gør sig klart hvilke unge der skal bo der og hvad de ønsker. Vil de prioritere deres eget private uderum eller er det vigtigt for dem, at de kan blive en del af et fællesskab når det er vejr til at opholde sig ude? Det skal overvejes hvor store eventuelle fællesskaber må være. Skal der være en altan eller et gårdrum til et antal boliger eller er der en stor have til alle?

Det skal endvidere overvejes, hvordan disse uderum indrettes for at blive attraktive og brugbare. Er der læ og siddemuligheder? Skal der være grønt? Hvor kan man grille og kan man sidde mange sammen, måske under en overdækning? Skal en del af udearealet have mulighed for aktiviteter (parkour, basket, fodbold eller...)? Lokalplaner vil ofte angive hvor meget udeopholdsareal man skal etablere samt om f.eks. altaner tæller med.

INDRETNING OG FLEKSIBILITET

Udover ophold skal der være plads til en række praktiske funktioner i udearealerne. Stort set alle ungdomsboliger har brug for meget plads til at parkere deres cykler. De unge ønsker ikke at sidde klos op af cykelparkeringen, men vil samtidig gerne have, at det er et trygt sted, tæt på. Både for dem selv og for at minimere tyveri. Måske kan cykelparkeringen placeres synligt fra fællesarealerne for på denne måde at opnå en præventiv virkning? og for at minimere tyveri. Måske kan cykelparkeringen placeres synligt fra fællesarealerne for på denne måde at opnå en præventiv virkning?

Hvis der er lavet en lokalplan for området, vil det ofte være opgivet hvor mange cykel- og bilparkeringspladser (evt. delbiler ??) der skal være. Det er ikke alle ungdomsboliger (faktisk de færreste) der har behov for ret meget bilparkering. De færreste studerende har råd til en bil, men kan have mulighed for at låne af og til. Desuden skal der selvfølgelig være plads til gæster i bil samt kassevogne og biler med trailer til de ind- og udflytninger, der vil være en del af i ungdomsboliger. Antallet af parkeringspladser afhænger også af hvilke unge der skal bo der, hvilket område man er i og hvilke uddannelser, der ligger i nærheden – måske kan man minimere antallet og udlægge m² til et andet brug? Det kan være en god idé at tage forhåndssnak med Kommunen om dette.

Affald er en anden ting der fylder i udearealerne. Både fysisk og visuelt. Mulighed for at aflevere hverdagsskrald og storskrald samt måske flasker, pap mv. skal ligge tilpas tæt på, til at de unge smider affaldet det rigtige sted, men tilpas skærmet til at det ikke lugter og ser grimt ud i udeopholdsarealerne og i forhold til boligerne.

TRYGHED

For mange af de unge vi har snakket med under workshopforløbene, er det meget vigtigt at de føler sig trygge. Det varierer fra område til område og fra ung til ung hvilke typer af tryghed der fylder mest.

OFFENTLIG/PRIVAT-TRYGHED

At komme til sin bolig, fra det offentlige rum. At der er liv i området omkring boligen og at der er god belysning efter mørkets frembrud. Ingen "mørke hjørner" eller store skærmende buske el. lign. ved indgangspartier og ankomststier. Enkelte nævner også dørtelefonen som en tryghed, men mener ikke at deciderede gatede områder er nødvendige.

SOCIAL TRYGHED

At være tryk ved dem man bor sammen med. At man ved hvem de er og at man hilser på trappen. Dette kan styrkes ved at have steder der har anvendelse for flere, som kan være basis for det tilfældige møde. F.eks. fælles vaskeri. Endvidere trygheden ved at egne madvarer i fælleskøkkenet ikke bruges af andre eller at vasketøjet forsvinder i fællesvaskeriet.

PRIVAT TRYGHED

At have plads til sine ejendele og at man kan sætte sit præg på boligen. Altså at man skaber en hjemfølelse. Dette kan gøres både ved at lave boliger der er gennemtænkt og opført i gode materialer, men også ved at lytte til de unge der skal bo der. Hvad ønsker de af et hjem? Hvad skal der til for at de unge føler sig hjemme?

INDRETNING OG FLEKSIBILITET

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 rundeler med opbevaring, vinduesarbejdsniche, opbevarings væg med seng, bord eller siddeplads o.lign.)
- Dobbeltfunktioner i bebyggelsen (f.eks fælles ophold- vaskeri eller cykelparkering ved fælles ophold)
- Mulighed for deleboliger for at nedbringe huslejen (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, entre eller køkkenniche)
- Faste skabe
- Plads til min. 1,4 m bred seng
- Mulighed for besøg både at boligen rummer spise og overnattende gæster
- Opbevaringsplads, gerne i boligen
- Mulighed for studierum
- Fælleslokaler (plads til det store fællesskab)
- Hvor mange m² bindes i fællesarealer og funktionen 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 / DRIFT

BEBOERE / DRIFT BOKVALITET

Allerede i idé- og programmeringsfasen, er det vigtigt at overveje hvordan bygningen og beboerne skal fungere efter indflytning.

Det skal overvejes hvor højt huslejeniveauet må være (forbrugsudgifter tages med i betragtningen). Er der f.eks. mulighed for at beboerne kan deltage i vedligehold, for dermed at holde udgifter til dette nede? Skal der evt. være en social vicevært? 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. osv. De emner der her er medtaget, er ganske få i forhold til det store billede, men det er emner de unge er optaget af og som gør en stor forskel for at få et velfungerende ungdomsboligbyggeri.

EN GOD START

Der er generelt en høj flyttefrekvens i almene ungdomsboliger, hvilket både kan være dyrt for boligafdelingen og være 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 bevirke en højere beboertilfredshed og en bedre driftsøkonomi.

For at sikre et godt beboerdemokrati, naboskab og socialt miljø vil vi tage særlig hånd om de unge beboere i opstarts-

fasen og afsætte ekstra ressourcer for at understøtte at det sociale liv kommer godt fra start.

BEBOERDEMOKRATI

Som almen boligorganisation skal man forholde sig til det fremadrettede beboerdemokrati, som skal etableres og drives i den nye ungdomsboligbebyggelse. Det kan være en udfordring at engagere de unge i afdelingsbestyrelsen, da det beboerdemokratiske arbejde i dag kan opleves meget trægt og formaliseret. I forhold til involvering af de unge kan der derfor være brug for at "modernisere", så det kan blive attraktivt for de unge at forholde sig til beboerdemokrati, og til det arbejde, der hører med til at være beboer i en almen boligorganisation. Det vil derfor være nødvendigt at overveje, hvordan man forventer at opretholde det beboerdemokratiske bestyrelsesarbejde i bebyggelsen.

Der skal være mulighed for aktivt at vælge det sociale til og fra. De skal have muligheden for at præge det sted de bor og deres engagement skal anerkendes og tages alvorligt.

For mange unge lyder beboerdemokratiet kedeligt og uoverskueligt, og mange af de unge føler ikke de har tid, interesse eller tilpas med information til at deltage. Derudover er mange overbeviste om, at de ikke har nogen reel indflydelse på de beslutninger som skal træffes.

BEBOERE / DRIFT

En gruppe af unge som dog aktivt tager del i beboerdemokratiet er i høj grad dem, hvor arbejdet er relevant i forhold til deres studie. For at inddrage flere i det sociale arbejde omkring boligafdelingen, er det vigtigt at anerkende det arbejde de unge udfører. En mulighed er at give deltagere en udtalelse/anbefaling, så de har en dokumentation for deres arbejde som de kan bruge ved legat-, studie- eller jobsøgning. Man kan evt. overveje at tildele mindre ansvarsområder til bestyrelsesmedlemmerne, så det bliver overskueligt at være aktivt medlem. Endvidere bør man overveje at give de unge, som deltager aktivt i arbejdet en anbefaling med.

For at få igangsat processen med det beboerdemokratiske arbejde i den nye bebyggelse, kan man overveje at tilknytte en "starthjælp". Har man i organisationen nedsat en gruppe af ansatte og evt. beboere med erfaring og særlig viden fra tilsvarende bebyggelser vil disse kunne være med til at give erfaring videre til den nystartede bestyrelse.

I forhold til den fremadrettede drift kan man overveje om man skal lade de unge deltage i drifts- og vedligeholdelsesopgaver, som eksempelvis rengøring af fællesarealer etc. Et incitament for deltagelse kan være nedsættelse af driftsomkostningerne således at der vil kunne tilbydes lavere husleje.

“

Skaber forskellige miljøer i en meget lille lejlighed

”



BEBOERE / DRIFT

AKTØR I LOKALOMRÅDET

Som tidligere nævnt vil flere unge gerne have et job end der er unge som har job. En mulighed i forbindelse med opførelsen af nye ungdomsboliger i evt. nye bydele kunne være for boligadministrationen at formidle kontakten mellem de unge og nærliggende virksomheder, som ønsker en deltidsmedarbejder eller en studentermedhjælper (egen tolkning).

I undersøgelsen fra Århus ses det, at lidt over en tredjedel af de unge synes fællesskab med naboer i nærmiljøet er vigtigt (Fremforsk, 2014). Da en del af de socialt anviste ikke er under uddannelse, kan de evt. aktiveres i projekter i lokalområdet, og på den måde få større kendskab og tilhørsforhold til det område de bor i.

En mulighed for at skabe forbindelser og liv er ved at få rabataftaler med de lokale forretningsdrivende. Ejendomspersonalet kan være en hjælpende hånd ved etablering af rabataftaler (FSB m.fl., 2014).

For at øge kendskabet til lokalområdet kan der sættes et kort op over området. Her kan beboerne tilføje eller gøre opmærksom på cafeer med studierabat, indtegne løberuter m.m. (FSB m.fl., 2014).

DIGITAL KOMMUNIKATION

Det anbefales, at der udarbejdes en digital-strategi i forhold til anvendelse af digital kommunikation. Det kan være såvel

i projektudviklingsfasen som tidligere beskrevet, som i forbindelse med den fremadrettede drift. Hvilke muligheder ønsker man at anvende – digital aflæsning af forbrugsmålere, information om div. aktiviteter, vedligeholdelsesaktiviteter, gode råd til de unge, social viceværts træffetid (online) etc.

Den sociale viceværts arbejde kan bestå i at opretholde kontakt med de unge som har brug for lidt opsyn og evt. hjælp til gennemførelse af daglige opgaver og som ikke har anden voksen hjælp at trække på. Det kan organiseres som en slags mentorordning for de unge i forhold til håndtering af dagligdags opgaver og evt. privatøkonomi.



MATERIALEVALG

Hvilket udtryk skal boligen have for at være attraktiv længe? Her er det bl.a. vigtigt at være bevidst om materialer. En evt. lokalplan kan stille krav til en række materialer og farver der skal anvendes i et givent område. Oftest er der masser af muligheder inden for de rammer der bliver sat.

Derudover er det vigtigt at være bevidst om materialevalgets indvirkning på bygningens udtryk – både på kort og på langt sigt. Farve, glans, overflade, mønster mv. Lejeboliger og i særdeleshed ungdomsboliger med mange ind- og udflytninger bliver nemmere ramponerede og slidte at se på. Materialerne skal derfor være robuste og tåle den slitage der er. Det er vigtigt at overveje om man vil vælge materialer der ældes og patinerer smukt eller om man vil vælge materialer der skal udskiftes jævnlige.

Mange unge er meget bevidste om boligens og områdets udtryk, hvorfor det er vigtigt at materialerne ikke kun er slidstærke. De skal indpasses i helheden, signalere kvalitet og meget gerne give et udtryk, som den unge kan identificere sig med. Materialerne skal være med til at skabe et sted og et hjem som man er glad for og tryk ved at bo i, samtidig med at man vil være bekendt at have gæster.

“

Bedst med et stort køkken og en stor stue på hver etage afhængig af antal der skal dele

”

BÆREDYGTIGHED

Det er vigtigt, at man som bygherre foretager nogle overvejelser i forhold til hvordan man ønsker at håndtere bæredygtighed i sit byggeri. Herunder links til inspiration:

<http://nordicbuiltcities.org/nordic-built/30-sustainable-nordic-buildings/>

<https://www.arkitektforeningen.dk/konkurrence/fremtidens-baeredygtige-almene-bolig>

<http://www.lejerbo.dk/da/om-lejerbo/produkter-og-ydelser/byggeri/nye-projekter/fremtidens-baeredygtige-bolig#.Vs8RhU3wuUk>

ENERGI

Man skal gøre sig overvejelser i forhold til etablering af billig boliger og ikke mindst evt. driftsmæssige konsekvenser. Ved etablering af nybyggeri skal bygherren foretage nogle total økonomiske betragtninger, af de bygningsdele, der indgår i projektet. Herunder links til inspiration:

<http://www.energiamba.dk/>

ANBEFALINGER

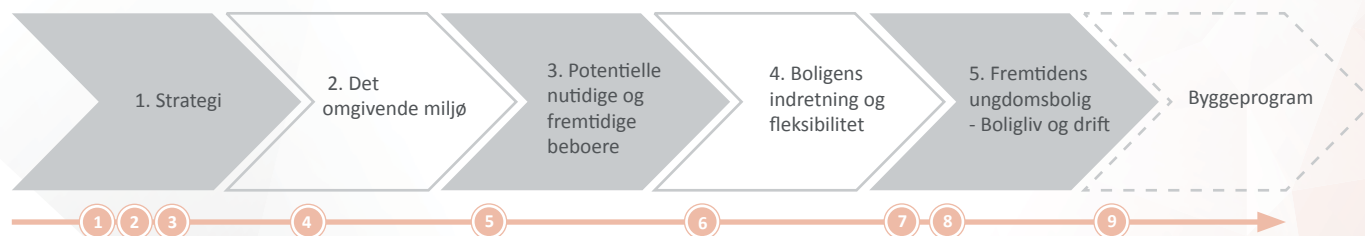
På baggrund af projektgruppens arbejde med gennemførte brugerinddragelsesprocesser og efterfølgende analyse anbefales det at følgende overvejes:

Bør indtænkes:

- Mulige synergifællesskaber med øvrige aktører (cafeer, sportsklubber mv.)
- En klar identitet (særlige kendetegn, stolthed for stedet, ejerskab)
- Digital aflæsning af el, vand og varme
- Tænk totaløkonomisk mht. materialevalg, forbrug, 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
- Inviterer ventelisten til indretnings-workshop



1. Afklaring af krav fra lokalplan m.v.

2. Spørgeskemaanalyse til potentielle beboere.

3. Indledende idéworkshop med relevante interessenter

er f.eks. Kommune, uddannelsesinstitutioner ungerepræsentanter m.v.

4. Analyse af området
-Indkøb, Offentlig transport, trafik, støj,

Afstand til uddannelse 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 fem fokusområder for relevante parter og de unge.

9. Nedsættelse af reference-gruppe - med ungedeltagelse

Mobilisering af aktører ift. at sikre socialrobusthed
- koncept for udvalg, involvering, Viceværterens rolle m.v.

STØTTEVÆRKTØJER

Selvtest (se indledning)

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 sammenhæng mellem proces, støtteværktøjer og metode i forhold til de fem fokusområder

Foregående diagram viser de fem områder vi anbefaler, man gennemgår i forbindelse med afklaringen inden byggeprogrammet påbegyndes. Processen sørger for at den kvalificerede viden, brugerne har, også kommer med og dermed styrker byggeprogrammet.

I de fem områder er der en række værktøjer, der med fordel kan anvendes. Eksempler på disse værktøjer har vi beskrevet i det kommende afsnit Cases. I en række af de værktøjer, vi anbefaler er brugerinddragelse en afgørende faktor.

BRUGERINDDRAGELSE

I dag udvikles stort set alle ungdomsboliger ud fra hvordan vi tror, vi ved unge gerne vil bo. Vi trækker på erfaringer fra da vi selv var unge og studerende og vi kigger på hvordan andre (attraktive) ungdomsboliger ser ud og så ender vi med, at lave noget der ligner. En kopi af noget vi har set før. Fremtidens ungdomsboliger er baseret på brugerens behov – det er bruger-drevet design. Brugerdrevet design lytter til den specifikke målgruppes specifikke behov i forhold til den specifikke udfordring på det specifikke sted. I stedet for udelukkende at udvikle på baggrund af gisninger og forældet viden baseret på "gamle dage", får man direkte viden og oplysninger fra dem vi gerne vil leje vores boliger ud til.

Målgruppen påvirker vores design og i stedet for en kopi-bolig, får vi udviklet en ny og unik bolig der vil være langt mere attraktiv. Denne bolig er anderledes end de andre, den skiller sig ud og den vil dermed gøre sig godt i konkurrence med andre ungdomsboliger. Boligen skaber værdi for den kommende beboer.

Brugerinddragelse er en metode og en række af forskellige værktøjer, der kan bruges til at inddrage brugerne og dermed opnå det brugerdrevne design. Set i forhold til ungdomsboligerne, er brugerne de unge der skal bo i boligerne. Det er sjældent muligt at få de unge, der skal bo i boligerne til at deltage i de tidlige faser af brugerinddragelsen, da de oftest er færdige med at studere, når boligerne er indflytningsklar. Forgængerne til de studerende der skal bo i boligen, er stadig en del af målgruppen og vil have givtige input og være et stort aktiv for processen. Brugerinddragelse er essentielt, når man vil lytte til brugerne og bruge brugernes behov, ønsker og prioriteringer som afsæt for sin idé, sin vision og sit design.

Brugerinddragelsen tilrettelægges som en proces hvor igennem der kommer fokus, og dermed svar, på de udfordringer og spørgsmål det givne projekt har. Det er vigtigt, at det er repræsentanter fra den rigtige målgruppe der inviteres, hvad enten det er et kortere eller længere forløb og uanset værktøjet der skal anvendes. Det giver de mest præcise svar og dermed det bedste resultat på både kort og langt sigt.

Man kan ikke på forhånd vide hvad brugerne vil svare, men man kan have en klar forventning til deres svar. Det er vigtigt at evt. teser afprøves, men man skal være oprigtig interesseret i at høre det ærlige svar og ikke kun det svar brugeren tror, man gerne vil høre. Det kan være vanskeligt at få tilrettelagt interviews, workshops mv. i forhold til dette.

Metoden og gennemgang af et udvalg af værktøjer og redskaber er her medtaget. Især idéfasen/programmeringsfasen kan få meget nyttig viden samt mulighed for en forankring af projektet.

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 hvorvidt den givne placering lever op til de unges forventninger, graden af fællesskaber (ønsker de unge der skal bo der meget eller lidt fællesskab?), boligens indretning (lever den skitserede bolig op til forventningerne?) eller andet.
- Fremtidssikring af et projekt

Når man inviterer brugere/interessenter ind i en udviklingsproces, skal man være meget bevidst om hvilket output man ønsker. Er det for at få idéer? Er det for at forankre projektet i en målgruppe eller i et område? Er det for at opstarte et socialt fællesskab i den kommende beboergruppe? Eller for at få feedback på projektet og projektets idéer? Jo mere bevidst man selv er om hvilket mål man vil opnå med brugerinddragelsesprocessen, des nemmere bliver det at stille gode og præcise opgaver der giver brugbare og interessante svar. Brugerinddragelse er anvendeligt i mange af idéudviklingens

og byggeriets faser. De 3 cases vi har arbejdet med, har alle taget udgangspunkt i idéfasen – der hvor den første idé opstår og udvikler sig, hvor de første økonomiske overslag laves og hvor visionen skal tage form. Senere i et projekt giver det god mening at inddrage brugerne igen på forskellig vis. Både for at idéudvikle, dvs. for at gøre idéerne endnu bedre, men også for at "screene" egne idéer og tanker.

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



SPØRGESKEMA

Spørgeskema er den brugerinddragelsesform der når ud til flest brugere. Man kan selv sammensætte spørgeskemaet eller få professionelle til det. Blot skal man være opmærksom på, at der kun kan gives entydige svar på spørgsmålene, samt at der kan være en tendens til at brugere svarer "rigtigt" frem for ærligt. Interviewet kan afdække grundlæggende behov og ønsker fra de unge, ligesom man kan stille meget specifikke spørgsmål til enkelt detaljer alt efter behov. Det er en god idé at sende spørgeskemaet til minimum dobbelt så mange, som man ønsker svar fra, idet mange ikke svarer eller fuldfører. Man skal også overveje, hvor mange svar man har brug for, for at undersøgelsen giver en regulær og brugbar rettesnor for projektet. I forhold til en brugergruppe af unge mennesker, er det udelukkende de digitale medier der skal bruges, når undersøgelsen sendes ud. Man kan evt. overveje at udseende undersøgelsen via f.eks. uddannelsesinstitutionerne – hvis et sådan samarbejde er muligt (se eksempel under bilag).

WORKSHOPS

En workshop er et møde hvor man i en eller flere grupper samles for gennem opgaver, "spil" og dialog at udvikle løsninger eller retningslinjer indenfor et givent område eller for en given udfordring. Man kan have en enkelt workshop eller et længere forløb bestående af flere workshops. Workshops kan inddrage mange eller få personer. I arbejdet med workshops er det vigtigt, at der sættes helt faste rammer. Hvad er det workshoppen skal afklare og hvilke delopgaver/del-

svar skal der være undervejs. Opgaverne skal være tydelige og klare ligesom præsentationen og faciliteringen skal være tydelig, anerkendende og rummelig. Deltagerne skal føle sig trygge og de skal vide, at de er med fordi netop deres mening gør en forskel.

I et workshopforløb vil man typisk møde både begejstring og bekymring. Begge dele skal håndteres respektfuldt og anerkendende. Styrken ved workshops er, at man mødes fysisk og bruger tid sammen. Man kan nå at få rigtig meget viden – ikke kun gennem det sagte, men også gennem gruppens dynamik, brugernes fremtræden mv.

I en workshop vil der oftest opstå en synergieffekt deltagerne imellem og indenfor de områder/emner de arbejder med – på denne måde opnås mere (nuanceret) viden og yderligere forankring af projektet. Processen og resultaterne kan endvidere offentliggøres for at visualisere, at dele af projektet har været brugerdrevet (se eksempel under bilag).

FOKUSGRUPPE

En fokusgruppe er en gruppe hvor deltagerne er udvalgt således, at de dækker brugergruppen bedst muligt, uden nødvendigvis at være en del af brugergruppen. De kan indgå i workshopforløb, interviews o. lign og kan give et billede af, hvad brugerne har af ønsker og behov – i dette tilfælde de unge der skal bo i ungdomsboligerne. Fordelen ved en fokusgruppen er, at den ikke er så stor (f.eks. 4 – 8 personer) hvilket giver mulighed for at komme i dybden. Det er vigtigt at sikre god bredde i gruppen, da resultaterne ellers kan blive misvisende.

MOCK-UPS

En mock-up er en model af f.eks. en bolig i 1:1. Altså en model-bolig man kan gå rundt i og som kan bruges til at inddrage kommende beboere/interessenter. Ved at komme beboere kan bevæge sig rundt i en (møbleret) prøvebolig, får man mange umiddelbare kommentarer, holdninger og spørgsmål der kan være med til at forme og udvikle boligen. Desuden kan mock-uppen være med til at informere de kommende beboere samt at forankre projektet hos beboere og i lokalområde. Mock-uppen kan med fordel bruges til at undersøge og visualisere f.eks. dagslysforhold, rummelighed sammenhænge mv. Mockuppen bruges i de tidlige udviklingsfaser, hvis man har en meget klar idé om en eller flere boligtyper, man gerne vil afprøve ellers vil værktøjet oftest ligge omkring skitseringsfasen/projekteringsfasen.

PRØVEINDRETNING AF BOLIG

Når byggeriet er tæt på at være indflytningsklart, kan det være en mulighed at indrette en prøvebolig. Så snart det er muligt, færdiggøres en bolig og indrettes (evt. flere hvis der er flere typer). Kommende beboere, interessenter m.fl. inviteres til at besigtige boligen. Besigtigelsen er en forsmag på boligen og en mulighed for at møde andre kommende beboere. Når prøveindretningen planlægges, kan det være en mulighed at inddrage kommende beboere i en indretningsskole, hvor hovedformålet er at kickstarte de unges sociale fællesskab(-er) i den kommende bebyggelse, samt at afklare indretningsmuligheder i forhold til de unges

behov. Prøveindretningen af boligen vil stort set altid ligge i byggeriets sidste faser, men er det et projekt der omdanner et eksisterende bygningsvolumen til ungdomsboliger, kan det være meningsfyldt at benytte prøveindretningen allerede under idéfasen evt. i en mock-up.

INDFLYTNING

Man kan overveje at arrangere events i forbindelse med indflytning og ibrugtagning af de nye ungdomsboliger. Ved som bygherre at forholde sig til de unge, byde dem velkommen og imødekomme dem med forståelse for deres behov, vil man danne grundlag for nogle gode værdiskabende traditioner.

Ved fastholdelse af velkomst og traditioner i forbindelse med at nye unge flytter ind i bebyggelsen, vil de unge opleve nogle tydelige værdier og vil derigennem hurtigere kunne føle tilhørsforhold til det at bo i bebyggelsen. Håndtering af velkomstraditionerne kan varetages af en ejendomsfunktionær, men det kan også overvejes om man skal tilknytte en social vicevært til bebyggelsen.



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



ÅBENT HUS

Åbent hus arrangementer kan gribes an på flere måder og i flere faser af processen. Tidligt i processen kan der laves områdevandring for eventuelle kommende beboere, hvor man inddrager til en snak om mulighederne i området og ønsker til ungdomsboliger i det specifikke lokalområde (områdets styrker og udfordringer udpeges). Når projekteringen er afsluttet, kan der inviteres til 1.spadestik og præsentation af tegninger mv. evt. med tilknyttet workshop med formål at idéudvikle det skitserede. Åbent hus kan også være med udgangspunkt i en mock-up af en bolig eller prøveindretning af boligerne (se nærmere beskrivelse af disse). De nævnte muligheder er et lille udpluk af de mange muligheder, der er for at inddrage kommende beboere til arrangementer. Arrangementer der giver mulighed for at informere, indsamle viden og opstarte sociale fællesskaber.

AKTIVITETER PÅ VENTELISTEN

For boligorganisationen kan det være en fordel at lave aktiviteter for de unge, der står på venteliste til de kommende ungdomsboliger. Dette både for at kickstarte de unges sociale fællesskab i forbindelse med de kommende boliger, men også for at høre de unges holdninger og ønsker til boligerne undervejs. F.eks. gennem områdevandring, åbent hus eller som prøvebolig. De unge på ventelisten vil også være oplagte, som deltagere i en eller flere workshops, der har til hensigt at kvalificere projektet yderligere. Hvilke typer af de skitserede fællesskaber foretrækker de unge på ventelisten? Skal der være flere typer af boliger og hvordan skal forde-

lingen være? Er de skitserede boliger interessante eller skal de justeres? Osv.

En del af venteliste-aktiviteterne kan derudover være gennem de sociale medier. Man skal være opmærksom på, at der vil være en naturlig begrænsning i hvor længe de unges interesse kan være fanget. I løbet af måneder eller få år, har de fleste fundet en bolig eller er færdige med at studere og er dermed ikke interesserede i det givne projekt.

FACEBOOK GRUPPE/HJEMMESIDE

En hjemmeside kan være med til at reklamere for projektet. Udviklingsprocessen og byggeriet kan følges og der kan være information om, hvordan man søger bolig, hvornår der er evt. arrangementer mv. På denne måde opstartes en interesse og et tilhørsforhold til projektet før man kan flytte ind og reelt kan blive en del af fællesskabet. Har man fået anvist en specifik bolig, kan man blive optaget i en facebook gruppe eller lignende på andre sociale medier. Her kan der inviteres til kommende arrangementer for beboere, byggeprocessen kan følges og der kan være spørgeskemaer o. lign. der kan besvares. Gruppen kan fint leve videre, når byggeriet er indflyttet og beboerne bliver den drivende kraft i de sociale arrangementer.

Både hjemmeside og facebook gruppe kan være oplagte steder at finde deltagere til workshops, interviews mv. Som ved aktiviteterne på ventelisten, vil der også her være en grænsning i tid i forhold til hvor længe de unge på ventelisten kan holdes interesserede.

VÆRKTØJER

Man skal generelt være opmærksom på, at det kan være en stor udfordring at samle de unge til workshops o.lign. Mange tilmelder sig, men dukker ikke op. Man skal overveje, om man kan alliere sig med en eller flere uddannelsesinstitutioner eller om man vil "lønne" de unge med aftensmad eller biografbilletter for deres deltagelse.

“

God placering tæt på centrum og tæt på studie

”



København



Køge



Gentofte

3 CASES

3 CASES - KØGE, KØBENHAVN OG GENTOFTE

I gennem arbejdet med projektet "Boliger for Fremtidens Unge", har vi haft muligheden for at inddrage 3 cases- henholdsvis Køge, København og Gentofte. De 3 cases har det til fælles, at det alle er ungdomsboligprojekter under DOMEA.dk, der i projektperioden har været under udvikling. Projekterne har kørt og kører stadig i forskellige faser. Køge er på idéniveau, København har et skitseprojekt og et udfyldt skema A og Gentofte er som Køge, på idéniveau.

Årstiderne Arkitekter har planlagt og faciliteret et brugerinddragelsesforløb for hver af de tre cases. Cases og uddrag af workshopforløbene er vist i det følgende. (se desuden bilag for afrapportering på hver af de 3 workshopforløb).

“

For di vi er nye og ikke kender så mange. Brug for at socialisere for at få tillidsforhold til byen og for at skabe relationer

”

3 CASES

CASE 01 - CAMPUS KØGE



Campus Køge er placeret i Køges periferi nær den lille by Ølby. I dag ligger der en række ungdomsuddannelser som en del af Campus og det planlægges at flere uddannelser skal flytte dertil. Udenom Campus-området, er der hovedsageligt bare marker og nærmeste nabo et stort transportcenter. Mod øst ligger motorvejen og den kommende jernbane tæt på. I dag gennemskæres området af Lyngvej, der omlægges, således at den føres udenom Campusområdet. Den nuværende Lyngvej omdannes til busvej og planen er, at etablere et fælles torveområde i midten af Campus.

Et ønske fra Kommunens side er at have ungdomsboliger beliggende i Campus Køge-området for at tilføre liv til området, der dermed kan være aktivt hele døgnet.

Bygningerne skal opføres som minimum 3 etager høje bygninger i et nordsydgående bånd for at afskærme mod støj fra motorvejen og banen. Alle boliger skal, af samme årsag, orienteres med opholdsrum mod vest (væk fra støjkilderne) med kig over det kommende Campus. Indgang, åbne altangange mv. må kun ligge på vestsiden.

Boligerne får adgang til de fælles campus-udearealer "torvet"

3 CASES

Udgangspunktet for ungdomsboligerne er:

Etape 1 og 2: 100 boliger (fordelt på 1- og 2-værelses boliger)
Evt. etape 3 efter etablering af Campus: 100 boliger (fordelt på 1- og 2-værelses boliger)

Gældende for alle 3 etaper:

- 4 etager
- Alle boliger får et fælles adgangsareal (samt yderligere et par "bitrapper")
- Boligerne samles i bogrupper af 10-12 boliger blandet mellem 1-værelses og 2-værelses boliger
- Alle etager rummer boliger – dvs. at der også er boliger i stueetagen
- Der etableres pulterrum og fællesvaskeri i kælder. En mulighed for at indrette motionsrum og festlokale i kælderen.
- Det overvejes endvidere, om en del af boligerne skal udlægges som studie-familieboliger til lægestuderende, sosu-studerende og andre der typisk studerer, efter at have stiftet familie.
- Campus Køge ligger i rimelig afstand til offentlig transport, men et stykke fra dagligvareindkøb. Som området er i dag, er der øde og stille. Der er ikke andre boliger i området og der mangler mulighed for fritidsaktiviteter.
- Desuden er der mulighed for at indrette motionsrum og festlokale i kælderen.

“

Vigtigt at være placeret mellem uddannelse og byen hvor man laver alt det sjove, så man kan komme hurtigt frem og tilbage

”

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØGE

De unge der deltog i workshoppen, boede alle hjemme. Alligevel er de allerede meget bevidste om, at den billige bolig er absolut vigtigst for dem, da SU'en ikke rækker langt. Da Campus Køge for det meste består af ungdomsuddannelser er SU-mulighederne mere begrænsede end for studerende på de videregående uddannelser. Derfor er en billig bolig, når man går på en ungdoms- uddannelse, en meget billig bolig.

”Placering” og ”Offentlig transport” er begge valgt selvom placeringen er kendt. Dette begrundes af de unge med, at det i dag udelukkende er et studieområde og det ses på transportmulighederne samt selve området med motorvej, jernbane og transportcenter som nærmeste nabo.

”Tryghed” drejer sig ikke kun om belysning og kendskab til naboerne, men også om et nærvedliggende ”bandemiljø”.

De unge er meget traditionelle i forhold til deres ønsker til indretning af boligen. Det er traditionelle møbler i traditionelle konstellationer og skal en bolig deles, er det vigtigt at værelserne er ens, så begge/alle får ”lige meget”. De unge kan godt se fordelene ved at bygge boliger på Campus-området, men mener at områderne ”Forbindelser” og ”Tryghed” er markante værdier, der skal sikres for at skabe attraktive ungdomsboliger. Samspillet med Campus-arealerne og -miljøet giver muligheder for sociale aktiviteter og mødesteder ude og inde, som de unge finder interessante. Desuden er forbindelser og området som sådan værdier der betyder meget for de unge, for at området bliver attraktivt.

Med hensyn til det sociale fællesskab i selve boligsituationen er der meget blandede holdninger til om den ene fællesskabsform er at foretrække frem for den anden. De unge ønsker at indgå i et fællesskab og fremhæver trygheden ved at kende de øvrige beboere, men når de skal prioritere, foretrækker de flest mulige kvadratmeter til sig selv og ikke for meget til deling. Deciderede deleboliger er stort set kun interessante, hvis man ved hvem man bor med og dette kun for nogen. Generelt er det de færreste, af de unge der deltog, der er interesserede i at dele bad/toilet og mange heller ikke køkken. I workshoppen nævnte de unge ikke muligheden for boliger til par.

“

Fast møblering er godt for udenlandske studerende. De kan ikke have så mange ting med og har ikke muligheden for selv at købe en masse

”

3 CASES

De unges supplerende kommentarer

- Åben og lyst, moderne
- Opbevaringsplads
- Egne møbler, eget præg (male væg)
- Rum skal være til at indrette
- Privat liv – god isolering (lyd)
- Vinduer, naturligt lys
- Inde miljø – udluftning, lys
- Altan er ikke nødvendig, men kunne være lækkert
- Minimum – fransk altan eller åbne større vinduespartier op (Inde plads prioriteres)
- Fælles altan/tagterrasse
- Eget køkken, toilet og bad (man skal ikke dele bad/toilet)
- Fælles køkken men eget bad vigtigt
- Minimum te-køkken
- Hyggeligt med fælles køkken – afhænger af hvor mange, max 3-4 andre
- Bo sammen – max 1 anden i samme lejlighed
- Hvis flere, skal der være mere plads i lejligheden men helst ikke, kun hvis man selv kan vælge hvem man skal dele med
- Fælleslokaler og sociale fællesskaber er vigtige, men en stor del af de unge går nødt på kompromis med egne kvadratmeter
- Boligerne må gerne være tilknyttet en "fritvalgs-ordning" på køkkendame og vicevært- evt. med hjælp fra beboerne
- Vaskeri i kælder – fleksibel – skal være respekt om andres brug af vaskemaskine og andres vasketøj
- Vaskeri i fællesrum/stue ok
- Et fælles vaskerum er bedre end at bruge plads i egen bolig, hvis vaskerummet ligger trygt og der er ordentlige forhold
- P-plads til bil (pt. bor alle hjemme og har forholdsvis langt til skole)
- Cykelparkering – indendørs og trygt udemiljø
- Bustransport, busstop - mere centralt
- Wifi for hele campus
- Identitet (vigtigt med et særpræg man selv kan vælge)
- De sociale relationer er vigtige for de unge både inde og ude- evt. på campus som arealer for alle
- Mulighed for ro selvom der er larm (vigtigt at man ikke kan høre, hvad der foregår på den anden side af væggen)
- God ide at bevare den parkering der allerede er, i stedet for at lave den om igen. Nu fungerer den, lige som den skal og vi er mange, der bruger den

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØGE

Beskrivelse	FÆLLESSKAB 1 5-værelses delebolig med 4 ens små værelser 2 toilet/bad samt 1 stue/køkken og entré		FÆLLESSKAB 2 1 mindre bolig med eget toilet/bad Flere små fællesrum pr. etage		FÆLLESSKAB 3 Flere fritliggende blokke (evt. i flere etager) 1 mindre bolig med eget bad/toilet 1 fritliggende fælleshus	
Gruppe 1 Fordele og ulemper	FORDELE Fællesskab/Familie Sammen om at leje Kort ventetid til toilet og bad	ULEMPER Mindre privatliv Forpligtet til rengøring samt fællesskab For mange mennesker	FORDELE God balance mellem privat og fællesskab Fællesrum som køkkenalrum Flere relationer	ULEMPER Kaos, for mange personer pr. køkken Mindre lejligheder For meget fællesareal	FORDELE Frit valg mellem privatliv og fællesskab Ikke genereret af fælleshus	ULEMPER Ikke samme bygning Mindre tendens til at deltage i fællesskabet
Prioritet	3		4		5	
Gruppe 2 Fordele og ulemper	FORDELE Fællesskab Tryghed Fælles om oprydningen	ULEMPER Akavethed (hvis der er nogle du ikke kender) Larm Manglende privatliv	FORDELE Mere privatliv Mere stilhed Mindre hensyn	ULEMPER Ikke eget køkken Spildt areal (måske for meget fællesareal)	FORDELE Godt privatliv Fred når man har brug for det Mindre larm	ULEMPER Fælleshus ligger uden for boligblokken (man er nødt til at bevæge sig udenfor) Måske isoleret
Prioritet	4		6		5	
Gruppe 3 Fordele og ulemper	FORDELE Sociale relationer	Toiletdeling Intet privatliv Fælleskøkken	FORDELE Eget toilet og bad Sociale relationer Mange små fællesrum (f.eks. vaskeri)	ULEMPER For mange små fællesrum Distance til fællesrum	FORDELE Eget toilet og bad Fællesrum som værksted eller til fester (+ sociale relationer) Adgang til hjælp	ULEMPER Fællesrum som køkken Distance til fællesrum
Prioritet	6		4		2	

Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til graden af ønskede fællesskaber.

3 CASES

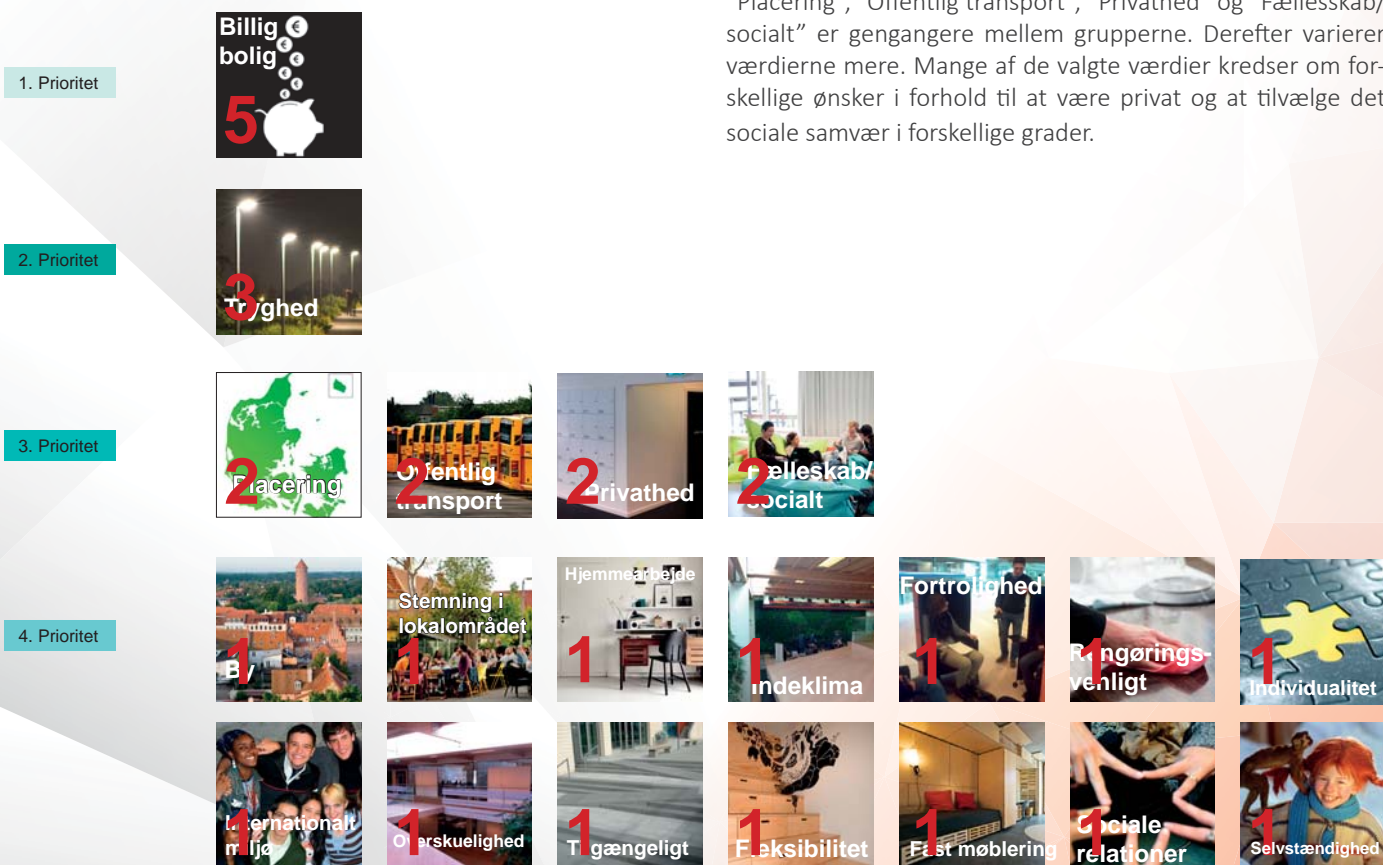
EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØGE

Beskrivelse	FÆLLESSKAB 4 1 mindre bolig med eget toilet/bad 1 fællesrum pr. etage		FÆLLESSKAB 5 1 bolig med eget toilet/bad 1 fællesrum (i kælderen)		FÆLLESSKAB 6 1 større bolig med eget toilet/bad Ingen fællesrum	
Gruppe 1 Fordele og ulemper	FORDELE Alle er ikke generet af fællesrummene Privatliv Flere relationer	ULEMPER Langt for nogle til fællesrum Krav om større køkken evt. eget lille køleskab i lejlighederne	FORDELE Ikke generet af fællesrum Fællesrum i bygningen Privatliv	ULEMPER Ingen lyst til at sidde i kælderen Kvadratmeter går tabt Mangel på lys i kælderen	FORDELE Større bolig Eget køkken Mere privat	ULEMPER Intet fælles køkken Mindre tryghed Færre relationer
Prioritet		2		6		1
Gruppe 2 Fordele og ulemper	FORDELE Ikke for isoleret Mindre larm (Hvis) eget køkken	ULEMPER Måske for tynde vægge	FORDELE Privatliv Man er social Eget køkken	ULEMPER Gå langt for at være social	FORDELE Meget privat Eget køkken	ULEMPER Intet fællesrum
Prioritet		2		3		1
Gruppe 2 Fordele og ulemper	FORDELE Større fællesrum + ét fællesrum pr. etage Eget bad og toilet Eget køkken (under trappe)	ULEMPER For mange mennesker på ét sted	FORDELE Opbevaring Stort fællesrum (som ikke er et køkken) Eget toilet og bad	ULEMPER Kaotisk med et stort fællesrum	FORDELE Eget toilet, bad og køkken	ULEMPER Mangler sociale fællesrum
Prioritet		3		1		5

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØGE

Når man sammenfatter de 5 grupper der deltog i opgaven, er de vigtigste prioriteter for de unge "Billig Bolig" og "Trykthed" (set som f.eks. belysning og dørtelefon i det der i nærheden af Campus er utrygge områder og med utrygge miljøer). "Placering", "Offentlig transport", "Privathed" og "Fællesskab/socialt" er gengangere mellem grupperne. Derefter varierer værdierne mere. Mange af de valgte værdier kredser om forskellige ønsker i forhold til at være privat og at tilvælge det sociale samvær i forskellige grader.



Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til værdier i bolig og bebyggelse

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØGE

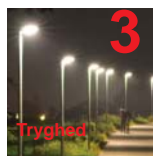
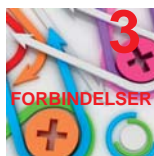
I denne opgave blev der dykket ned i stedet. Alle grupper var stort set enige om at der skulle arbejdes med den offentlige transport og stiforbindelser for at danne basis for boliger i området- i dag ligger der kun uddannelser og transportcenter. De unge er også optaget af trygheden i almindelighed. Både i forhold til at kende dem man bor sammen med, men

også i forhold til et utrygt "bandemiljø" i området.

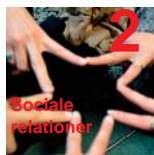
Flere af de unge nævner også udearealerne samt lyden fra og udsigten til jernbane og motorvej som et område der skal være opmærksomhed på for at det bliver et attraktivt område at bo i.

De unge vil hellere have fælles vaskeri end egen vaskemaskine og meget gerne en vicevært (evt. med en form for hjælp fra beboerne).

1. Prioritet



2. Prioritet



Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til boligområdet

3 CASES



“

Vigtigt når du kommer som udvekslingsstuderende at du får den der 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.

”

3 CASES

CASE 02 - KØBENHAVN



Byggegrunden i Rovsingsgade er beliggende i udkanten af et større etage-boligområde og støder op til et blandet erhvervsområde på Ydre Nørrebro. Rovsingsgade er en temmelig trafikeret vej og er beliggende tæt ved og parallelt med jernbanen.

Der er indkøbsmuligheder i området, om end ikke mange, og der er gode forbindelser med offentlig transport.

Grunden er langstrakt og ligger parallelt med Rovsingsgade. Bygningen skal dermed orientere sig og opføres til at afskærme for støjgener fra vej og jernbane og boligerne skal orienteres mod gården. Der skal opføres 3 – 4 ½ etager som "sluttet randbebyggelse" og der er tvungen facadelinje mod Rovsingsgade.

Opgangen skal have adgang både fra gård og gade og boligerne skal i videst mulig omfang have altaner eller terrasser. Der er særlige krav til materialevalg.

Husdybde må max være 12 m, evt. med karnapper o.lign. der er særlige krav til udførelsen af karnapper og tagetage.

Friareal skal være min. 40 % af boligetagearealet og må ikke indhegnes. Der kan være en offentlig sti, der skal videreføres gennem friarealet.

Der skal være 1 parkeringsplads og 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² bebyggelse. Parkering kan indrettes i stueetagen mod Rovsingsgade eller på terræn hvor det skal integreres i friarealet og etableres med træbeplantning. I stueetagen forventes det at evt. fællesfaciliteter skal være beliggende.

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

De unge fra København der deltog i workshoppen, er alle udeboende og tilknyttet en videregående uddannelse. Ønsket om en billig bolig går igen i 4 ud af 5 grupper. De vægter det sociale fællesskab højt (man skal kunne bo der for en SU + evt. supplerende SU og/eller studiejob). Både internt i boligen, i ejendommen og det lokale område man bliver en del af. Desuden vægter de også højt, at kunne trække sig fra det i form af et privat sted med tryghed og med følelsen af at føle sig hjemme.

De unge påpeger vigtigheden af dagligvarebutikker tæt på. Der blev generelt snakket meget om, hvad nærområdet kan tilbyde, stemningen i lokalområdet og om hvordan man er en del af den by/det område man bor i. Under dette emne blev vigtigheden af offentlig transport og gode, trygge cykelforbindelser også nævnt. I forhold til indretning af egen bolig var de unge både idérige og nøjsomme. Der kom mange kreative idéer frem til, hvordan pladsen kan udnyttes optimalt og dermed give plads til meget på få m².

De unge kan sagtens se mulighederne for, at der kan ligge ungdomsboliger på Rovsinggade. De udfordringer der er i forbindelse med det "industriagtige" område, mener de sagtens kan løses ved at lave udeområder med aktiviteter og beplantning der har adgang for offentligheden. Dette vil endvidere være med til at øge trygheden i området, som de unge frygter kan blive stille og tomt om aftenen. Larm og liv fra vejen bekymrer ikke umiddelbart, men de unge vil gerne have sikre cykelforbindelser og beplantning. Jernbanen bekymrer en smule, både i forhold til støj og som barriere i området.

I selve boligen er det attraktivt at dele bolig eller fællesarealer, helst med en ven/bekendt eller kæreste- dog ikke et krav for alle. Helst i mindre fællesskaber. Den klassiske kollegiegang og "aleneboligen" uden fællesskaber er mindre attraktiv for dem.

Ligesom fællesskaberne er vigtige for dem, er muligheden for at trække sig fra det fælles og at have et privatliv meget vigtig, hvorfor der skal være en hel privat del i boligen.

De unges supplerende kommentarer:

- Kombinere arbejds- og soveværelse
- Hems til seng, opbevaring eller andet
- Opbevaringsplads er vigtig (mere plads til opbevaring når man er to)
- Plads til overnattende gæster
- Fedt med store vinduer
- Gerne terrasse, altan eller fransk altan
- Vil gerne indrette sig med "nye idéer"
- Vigtigt med rumlighed
- Gerne delvist fast inventar der kan "customizes" med egne ting (reol-/opbevaringsystem)
- Møbler som rumdelere
- Mulighed for eget præg på indretning af bolig - mobile vægge
- Der må gerne være mange indretningsmuligheder - boligen må gerne være fleksibel, åben for muligheder i boligen
- Der skal være fokus på lyd- værelserne/boligerne imellem

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

- Private uderum
- Aktiviteter i uderum og inde – i fællesskabet
- Omgivelser – park, butiksgade eller lign.
- Hellere altan/fransk altan end gennemlysning, men gennemlysning er rart
- Gerne dele hvis værelser er ligeværdige
- Ok at man ikke ved hvem man bor sammen med, men rart hvis man kan søge med en ven
- Hvis dele køkken i større fællesrum, gerne tekøkken på værelse/i egen bolig
- Tilbud om boliger til 1 og 2 i samme ejendom
- Bor man som par, har man ikke samme behov for at være en del af et fællesskab
- Det er attraktivt, hvis der er et lokale tilknyttet, hvor der er mulighed for at kunne være mange- f.eks. til en fest
- Der er ikke det store behov for bilparkering, men tryk og sikker cykelparkering er vigtig
- Det er attraktivt med vaskeri i tilknytning til boligen (med enkelt vaskesystem- evt. vaske-app i stedet for "poletter"?)
- Beliggenhed må gerne koste mere – prioriteres af mange i forhold til areal


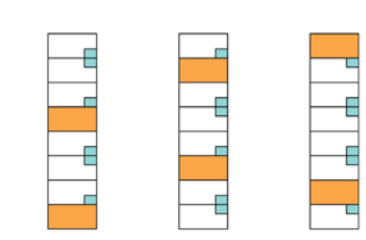
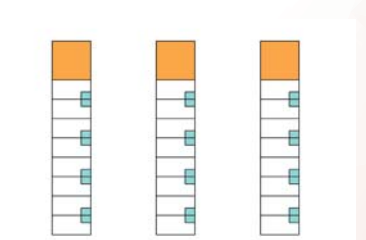
“

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

”

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

						
Beskrivelse	FÆLLESSKAB 1 1 mindre bolig 2 boliger fælles om et mindre fællesrum med fælles toilet/bad		FÆLLESSKAB 2 1 mindre bolig med eget toilet/bad Flere små fællesrum pr. etage		FÆLLESSKAB 3 1 mindre bolig med eget toilet/bad 1 fællesrum pr. etage	
Gruppe 1 Fordele og ulemper	FORDELE Får en større bolig Fedt hvis man kan søge to sammen (ikke en nødvendighed) God blanding af privat-hed og fælles	ULEMPER Bliver det for klemt? Bekymret for køkkenet Mangel på større fællesarealer	FORDELE Fællesarealer, men relativt privat Egen lejlighed og toilet Større køkken (Krav: indvendig gang)	ULEMPER Køkken kan blive trangt til 6 personer Mangel på privatliv	FORDELE Kæmpe køkken i stuen Mulighed for fest Egen lejlighed	ULEMPER Stor afstand til stue (risiko for tamt) Risiko for, for mange mennesker Succes afhængig af folk der bor der
Prioritet	1		1		3	
Gruppe 2 Fordele og ulemper	FORDELE Mulighed for at bo med kæreste/ven Man kan lære en ny at kende Flere muligheder for at indrette selve boligen til ens behov	ULEMPER Man er ikke helt privat Svært at være social med andre i ejendommen.	FORDELE Mindre, "hyggelige" fællesarealer Bedst med 1 stort køkken og 1 stor stue Helst gang indendørs	ULEMPER Svært at være helt privat Svært med mange gæster samtidigt	FORDELE Vælg mellem privat og meget socialt Fordel med tekøkken i egen lejlighed Helst gang indendørs	ULEMPER Med tekøkkener forsvinder noget af det sociale
Prioritet	2		1		4	

Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til graden af ønskede fællesskaber.

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

Beskrivelse	FÆLLESSKAB 4 1 bolig med eget toilet/bad 1 fællesrum (i kælder)		FÆLLESSKAB 5 1 større bolig med eget toilet/bad Ingen fællesrum	
Gruppe 1 Fordele og ulemper	FORDELE Stor privathed Mulighed for større arrangement Større lejlighed (Krav: Køkken i lejlighed)	ULEMPER Mindre Social fælleskab Mangel på stort køkken til dagligdag Stor afstand til fælles/storkøkken.	FORDELE Stor lejlighed Privat Stort eget køkken	ULEMPER Mangel på fælleskab/lokale Ingen mulighed for stor fest
Prioritet	4		5	
Gruppe 2 Fordele og ulemper	FORDELE Kan blive billigere Mulighed for stor fest Lukket/indendørs gang til fællesrum	ULEMPER For langt til fællesrum Lægges ikke op til det sociale i hverdagen	FORDELE Mulighed for privatliv Plads til flere gæster i eget hjem Mulighed for at bo med kæreste	ULEMPER Intet socialt med andre i ejendommen
Prioritet	5		3	

Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til graden af ønskede fællesskaber.

3 CASES

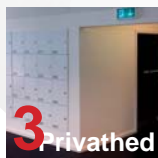
EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

For 4 ud af de 5 grupper, er "Billig Bolig" en af de vigtigste værdier for ungdoms-boligen. "Privathed" og "Tilhørsforhold" går ligeledes igen i mange af grupperne og handler meget om at kunne trække sig fra byen og det sociale, ligesom det handler om behovet for at føle sig hjemme, tryk og godt tilpas i sin bolig og det område den ligger i. Generelt er der en del af værdierne der omhandler muligheder for forskellige grader af socialt samvær samt muligheden for at trække sig fra det. "Placering", "By", "Offentlig transport", "Butikker i nærheden", "Nære udearealer" og "Stemning i lokalområde" er alle værdier der knytter sig ønsket omkring hvad lokalområdet skal kunne tilbyde og går igen på forskellig vis i grupperne.

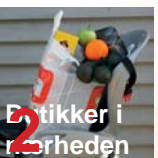
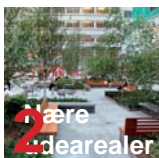
1. Prioritet



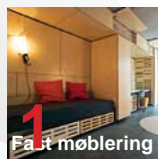
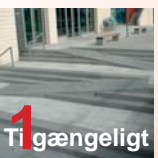
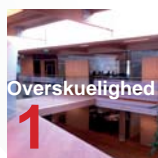
2. Prioritet



3. Prioritet



4. Prioritet



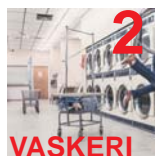
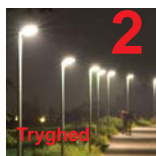
Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til værdier i bolig og bebyggelse

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

Grupperne er enige om at indkøbsmulighederne i området er begrænsede og at der skal arbejdes med de nære udearealer for at skabe mødesteder, aktiviteter og grønne områder - gerne med offentlig adgang for på denne måde at skabe mere liv og dermed tryghed i området. Grupperne var endvidere enige om at et fælles vaskeri er attraktivt når man bor i ungdomsbolig.

1. Prioritet



2. Prioritet

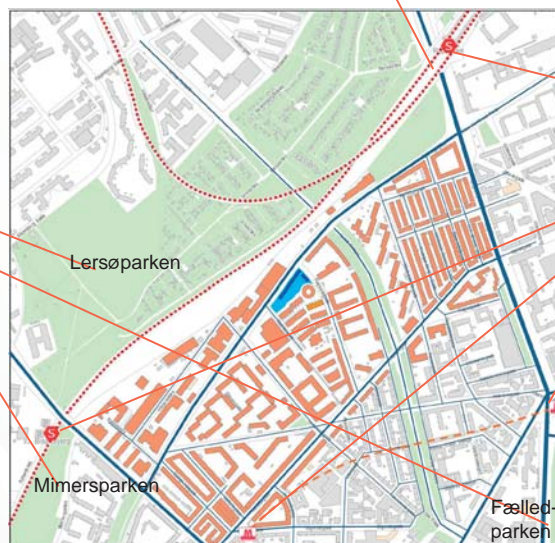


Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til boligområdet

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

Projektet kan ikke imødekomme brugerens ønsker om rekreative arealer, parker lige ved, men indenfor en radius af ca. 2 km. er der flere parker.



Jernbanen er en fysisk barriere, når man skal mod nord fra området, hvilket bekymrer de unge. Der er god forbindelse mod nord via Lersø Park Allé.

2 S-stationer og 2 kommende metrostationer ligger indenfor 1 km fra grunden og busser indenfor ca. 0,5 km, hvilket de unge er meget tilfredse med.

Dagligvarer handles lokalt indenfor 0,7-2,0 km, og bydelscenteret Nørrebrogade/Jagtvej, afstand 1,2-2,0 km, hvilket er en ok afstand for de unge.

Planerne er ikke målfaste

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN



De unge er bekymret for støj fra banen. Bygningen vil i sig selv danne en støjskærm både til vejen og banen. Altangangene og friarealet mod syd er skjærmet.

De unge ønsker rigelig cykelparkering og gerne inde. Her er det som overdækninger i forbindelse med udearealerne - synlige fra boliger og altangange.

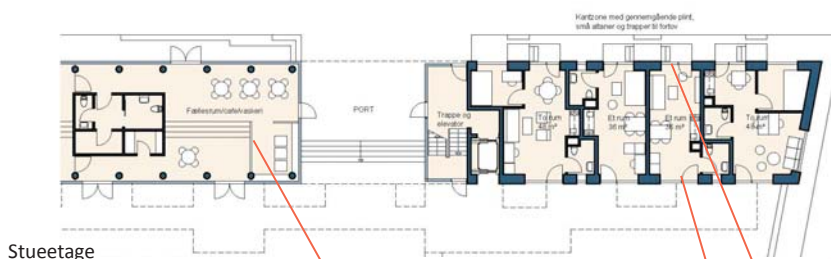
Udearealerne er gjort attraktive og offentlige tilgængelige som de unge mener kan være med til at øge trygheden

Tryghed er en vigtig parameter for de unge. Ungdomsboligprojektet vil i sig selv i høj grad være med til at definere området og trække det i en positiv retning.

Planerne er ikke målfaste

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN



Stueetage

De unge ønsker fællesarealer udenfor boligen. Der er et fælles lokale i stueetagen. Her giver det liv til gaden og dermed tryghed, hvilket de unge også ønsker.

Under workshoppen kom det frem, at vaskeri og fælleslokaler gerne må ligge sammen for at skabe uformelle møder og liv.

Store vinduer mod både gade og have giver masser af lys i boligen, hvilket de unge nævner er vigtigt for dem.

Planerne er ikke målfaste

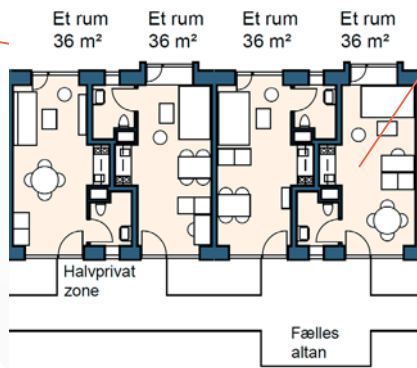
3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN

Den mindste bolig (1 rum) er på 35 m² brutto. Minimum, når Kommunens krav om et min. opholdsrum på 14 m² (når køkkenet er udenfor opholdsrummet).

Huslejen forventes at ligge på omk. 3.100,- pr. måned ekskl. forbrug for en bolig på 35 m² brutto, hvilket svarer godt overens med de unges udsagn om boliger til SU-budget.

Et-rums boliger

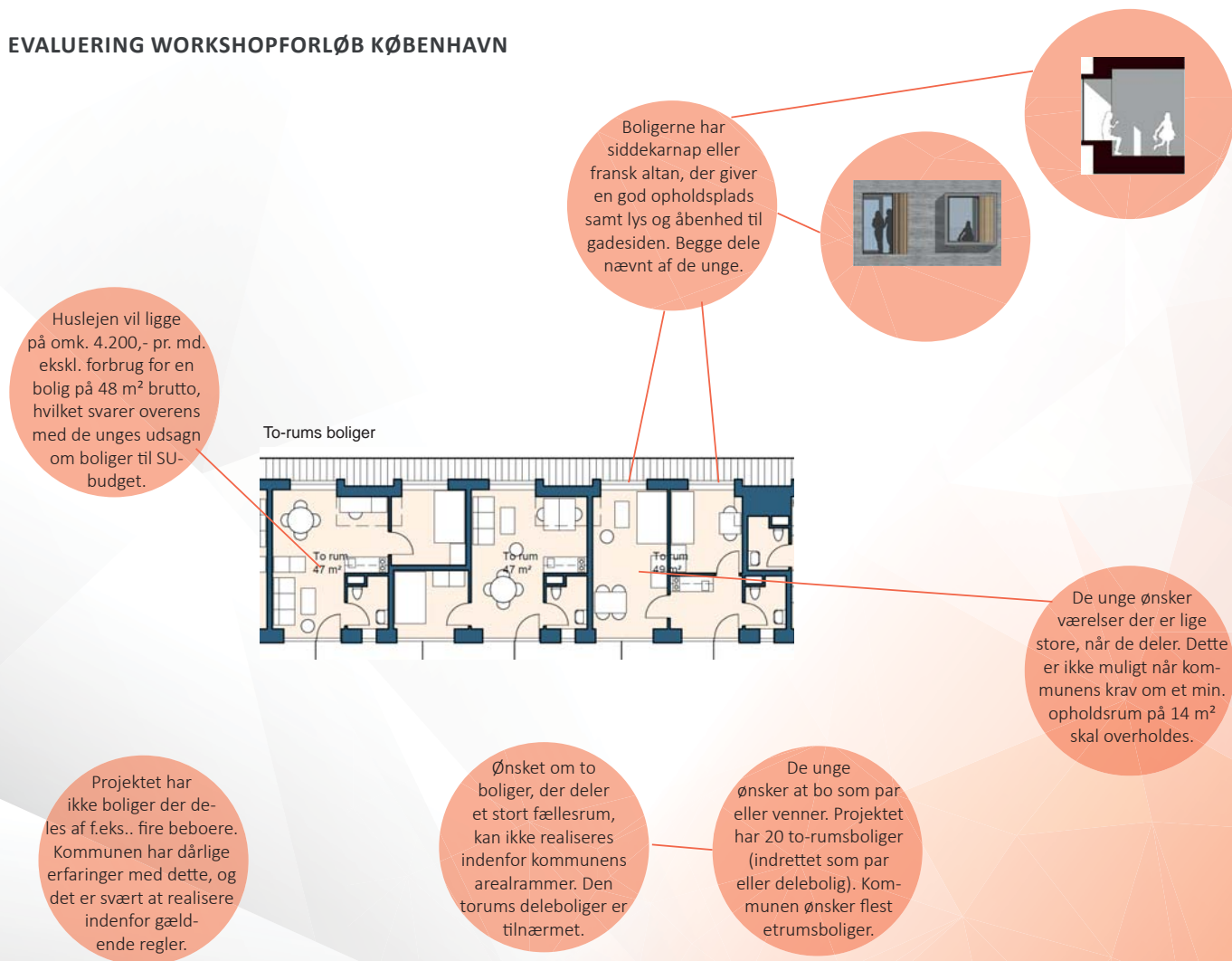


De unge ønsker fleksibel indretning. Det gennemgående rum i fuld bredde (2,7 m) kan deles med skærm eller flytbare skabe og indretningen kan dermed nemt ændres.

Planerne er ikke målfaste

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB KØBENHAVN



Planerne er ikke målfaste

3 CASES

CASE 03 - GENTOFTE



Byggefeltet til ungdomsboligerne i Gentofte ligger midt i Gentofte Sportspark. Mellem boldbaner og haller ønskes opført omkring 250 ungdomsboliger af varierende typer. Ungdomsboligerne skal være med til at skabe mere liv og flere aktiviteter i området og dermed transformere stedet til Gentofte Sportsby. Ønsket er, at området skal være et aktivt og attraktivt sted for beboere, besøgende, og udøvende.

Til den ene side skal bygningen forholde sig til/integrere tribuneanlæg til opvisningsbanen, ligesom bygningen skal orienteres i forhold til belysning og lydanlæg på opvisningsbanen.

Derudover skal der indarbejdes klubfaciliteter o.lign. i bebyggelsen. Samt evt. café og fitness. Ungdomsboligerne ligger i nærheden af offentlig transport og indkøb og der er gode stiforbindelser i området.

Parkeringen deles med den øvrige Sportspark og bliver ikke beliggende lige udenfor døren. Der skal planlægges med 1 parkeringsplads for hver 5. bolig og 1 parkeringsplads pr. 200 m² erhvervsareal. Desuden skal der anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. bolig (på egen grund). I alt må der opføres 15.500 etagemeter (heraf maksimum 3.000 m²) til liberalt erhverv med en maksimal bygningshøjde på 85 m (26 etager). Materiale-mæssigt skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende.

Der skal anlægges udendørs opholdsarealer i forbindelse med boligen på min. 2.000 m² (altaner/tagterrasser der er over 5 m² kan medregnes) og der skal være opmærksomhed på, at byggegrunden støder op til bevaringsværdige træer.

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB GENTOFTE

For de unge er prisen på boligen den absolut vigtigste faktor. Andre vigtige faktorer er beliggenhed i forhold til offentlig transport og stiforbindelser samt nærhed til indkøb. Alle disse faktorer er i orden i forhold til den givne placering i Gentofte. Derfor har de unge ikke medtaget dette i deres svar. Tryghed er endvidere en vigtig faktor. I forhold til at udeområder og fællesarealer er belyste og i forhold til en social tryghed. At man kender hinanden i beboergruppen f.eks.

De unge er meget traditionelle i deres ønsker i forhold til rum og indretning, men fleksible hvis prisen er rigtig. Det er desuden vigtigt, at de kan identificere sig med beliggenhed, udtryk og graden af det fællesskab der tilbydes.

De unge synes, at beliggenheden mellem sportsarealerne er god. Også selvom man ikke selv dyrker sport. De er glade for nærheden til tog og stier/veje der nemt får dem frem på cykel. De vil gerne indgå i et fællesskab med sportsklubberne hvor man trækker på hinandens faciliteter- forudsat at der er klare grænser mellem privat og fælles. Det er vigtigt for de unge, at der er liv, hvor de bor. Både i kraft af de andre beboere, men også i kraft af områdets liv. Det skaber tryghed.

Der er ikke klare favoritter blandt de 6 bolig- og fællesskabsprincipper, vi præsenterede de unge for. De forskellige deltagere havde forskellige præferencer og ønsket om graden af fællesskab varierede meget. Der må gerne kunne tilbydes forskellige typer og størrelser af boliger, så man kan skifte, hvis ens livssituation ændrer sig. At bo alene, at bo med en

ven eller at bo som kærestepar, som nyttilflytter eller som Gentofteborger. Generelt er de unge villige til at dele det meste, hvis de kan bo med en de kender - dog er der mange af de unge, der helst vil have eget værelse og eget bad/toilet hvis muligt.

De unges supplerende kommentarer:

- Gerne et "større" køkken i egen bolig – hyggeligt at kunne lave mad med venner. Evt. afgrænset fra stue.
- Der skal være køleskab i hver bolig
- Ved enmandsboliger er en sovesofa en mulighed for at spare plads og for at få mere rum/luft i boligen
- Boligen må meget gerne være opdelt i rum (værelse, stue, køkken)
- Vigtigt med en ordentlig arbejdsplads med bord (kan være spisebord), godt lys. Det må gerne være der fra starten
- De indbyggede rummøbler er superfine (hems, opbevaringsvæg, hævet gulv m.fl.)
- Gerne indbyggede skabe, bøvlet at skaffe dem selv. Vigtigt at de indbyggede møbler er pæne og vedligeholdte. Evt. erstatningspligt.
- Ønske om at have så store værelser som muligt med så stort et fællesareal som muligt
- Eget toilet er vigtigt
- Det er attraktivt med en form for festlokale/fællesrum
- Meget gerne dele med en ven/en man kender
- Problematisk at dele med flere end 1, hvis man f.eks. ikke har samme døgnrytme. Nærmere at få fællesskabet mellem 2 til at fungere

3 CASES

- Kedeligt når der ikke er fællesskab – kender ingen. Man forbinder ungdomsboliger med, at der er et fællesrum
- Kollegiegangen (det sociale), mere privatliv uden at være helt alene, men ikke for mange om fællesskabet. Risiko for at fællesskabet ikke lykkes, hvis det er for stort
- God idé med fælles aktiviteter som f.eks. motion, klatring el...
- Det er vigtigt, at boligerne er billige og at de boliger der bliver dyrere, tilbyder noget særligt
- En bolig i Gentofte bliver nemt midlertidig (før man får en bolig i København), medmindre den tilbyder noget særligt
- Mulighed for leje-/lånebil kunne være fedt
- Parkering er rar at have til gæster eller hvis en enkelt har bil
- God og rigelig cykelparkering er nødvendig og skal være tryk
- Meget gerne altan – evt. blot fransk altan. Evt. en større fælles altan
- Udenfor må der meget gerne være offentlige arealer (hvis der er mindre private arealer som f.eks. altan eller fælles tagterrasse)
- Sociale medier a la Facebook for dem der bor der og dem der gerne vil bo der, så det er nemmere at vælge stedet til (stedet bliver mere attraktivt)

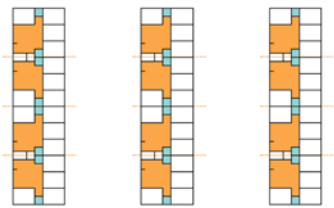
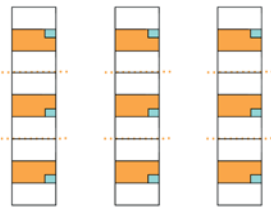
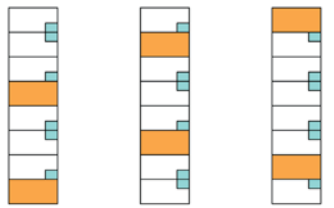
“

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

”

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB GENTOFTE

						
Beskrivelse	FÆLLESSKAB 1 5-værelses delebolig med 4 ens små værelser 2 toilet/bad samt 1 stue/køkken og entre		FÆLLESSKAB 2 3-værelses delebolig med 2 ens små værelser 1 toilet/bad og 1 stue/køkken og entre		FÆLLESSKAB 3 1 mindre bolig med eget toilet/bad Flere små fællesrum pr. etage	
Gruppe 1	FORDELE Større fællesskab hvis man kender hinanden	ULEMPER For mange til at dele fællesrum og køkken + toilet hvis man ikke kan sammen. Små værelser Mindre privatliv	FORDELE - Ingen kommentarer noteret	ULEMPER - Ingen kommentarer noteret	FORDELE - Ingen kommentarer noteret	ULEMPER - Ingen kommentarer noteret
Fordele og ulemper						
Prioritet			6		5	2
Gruppe 2	FORDELE Fællesskab Stort fællesrum Køkken	ULEMPER Små værelser Forskellige typer Tæt rumfordeling	FORDELE Store værelser Fællesrum Mindre ind/ud - trafik	ULEMPER Ikke lige så stort fællesskab Kun en anden, hvis man ikke har samme døgnrytme	FORDELE Mere fællesskab Toilet på hvert værelse Flere bekendte	ULEMPER Rod i værelsesfordelingen Mindre privatliv Måske mere larm
Fordele og ulemper						
Prioritet			2		1	3

Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til graden af ønskede fællesskaber.

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB GENTOFTE

Beskrivelse	FÆLLESSKAB 4 1 mindre bolig med eget toilet/bad 1 fællesrum pr. etage		FÆLLESSKAB 5 1 bolig med eget toilet/bad 1 fællesrum (i kælder)		FÆLLESSKAB 6 1 større bolig med eget toilet/bad Ingen fællesrum	
Gruppe 1	FORDELE Man har hver sit toilet, skal ikke gøre sig "klar" for at gå på toilettet Mere privatliv samtidig med det er fælles Mere socialt fællesrum	ULEMPER Mindre privatliv	FORDELE Større værelser og eget bad Man møder flere mennesker	ULEMPER For mange om at dele et fællesrum og køkken For langt væk fra eget værelse hvis man vil have en kop kaffe f.eks. Måske for upersonligt	FORDELE - Ingen kommentarer noteret	ULEMPER - Ingen kommentarer noteret
Fordele og ulemper						
Prioritet	1		4		3	
Gruppe 2	FORDELE Stort fællesrum Meget fællesskab Toilet på eget værelse	ULEMPER Rod i værelsesfordelingen Værelserne ligger for tæt	FORDELE Stort fællesskab - kælderen Store værelser	ULEMPER Intet fællesrum i nærheden	FORDELE Meget store værelser	ULEMPER Intet fællesrum Intet fællesskab
Fordele og ulemper						
Prioritet	4		5		6	

Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til graden af ønskede fællesskaber.

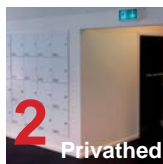
3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB GENTOFTE

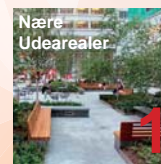
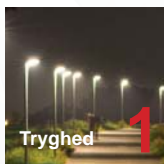
Sammenfattet med vores erfaring og øvrige resultater fra tilsvarende workshops er de vigtigste prioriteter for de unge "Billig Bolig", "Privathed" og "Tryghed". Derefter varierer det

mere hvad de unge prioriterer, men "Fællesskab/Socialt" og "Nære udearealer" går igen. I dette projekt er der en placering givet, hvor indkøb, offentlig transport og stiforbindelser er nær ved og velfungerende, derfor har de unge ikke prioriteret det i denne opgave.

1. Prioritet



2. Prioritet



Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til værdier i bolig og bebyggelse

3 CASES

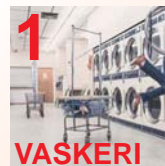
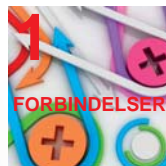
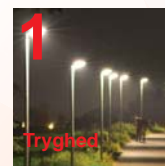
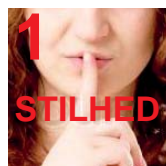
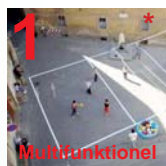
EVALUERING WORKSHOPFORLØB GENTOFTE

I denne opgave blev der dykket ned i stedet. De unge var meget positive overfor beliggenheden der kan give muligheder man ikke finder andre steder. De er generelt meget positive overfor dele- og fællesskabstanken, hvor ungdomsboligens faciliteter kan bruges af andre, ligesom de unge kan anvende de muligheder det kan give at bo midt i Gentoftes sportsområde.

Dog påpeger de unge at det er vigtigt at noget er privat (den enkeltes bolig), semiprivat (noget man deler med de andre boliger) og offentligt (noget man deler med folk udefra).

Det er vigtigt for de unge at der tænkes fornuftigt og langsigtet mht. materialer mv., men uden at give køb på æstetikken og eksponeringsmuligheden - dvs. den identitet og "hjemfølelse" de unge får ved at stedet er veldesignet.

1. prioritet



Resultaterne fra en opgave, der omhandlede de unges ønsker i forhold til graden af ønskede fællesskaber.

3 CASES

KONKLUSION

I de 3 cases er der sammenfald i ønsket om billige boliger og ønsket om tryghed. Ønsket om de billige boliger er afspejlet af den meget lille indkomst, man oftest har som studerende – i særdeleshed i forbindelse med Campus Køge, hvor de unge stort set kun vil være tilknyttet ungdomsuddannelser. Under en ungdomsuddannelse er man kun berettiget til en lille SU eller ingen, hvorfor billige boliger bliver særdeles essentielt. I de to øvrige cases er billige boliger endvidere vigtigt, da den SU man modtager (samt supplerende SU og/eller studiejob) skal dække alle de udgifter man har i forbindelse med at bo, at leve og at studere.

Tryghed går igen i alle 3 cases, men på forskellig vis. Både som trygheden i at komme til sin hoveddør og låse sig ind, trygheden i at bo med andre på forskellig vis og trygheden i at føle sig hjemme i sin bolig.

Forskellene er både affødt af de meget forskellige placeringer de 3 cases har (periferien, centrum, Campus, sportspark, erhvervs-/boligområde mv.), af brugergruppernes forskellige alder samt af de unges forskelligheder generelt.

I Gentofte har workshopforløbet affødt at man nu arbejder med 3 forskellige boligtyper alle tilknyttet et fællesskab i større eller mindre grad. Endvidere har de unge bekræftet at det er en god idé at ungdomsboligerne og sportsparken kan trække på hinandens faciliteter til glæde for begge parter. De unge var generelt meget positive overfor placeringen og den synergi der kan opnås ved samspillet mellem sport og boliger. Især om-

kring udearealerne hvor det offentlige liv kan være med til at skabe et dynamisk og trygt sted.

De unge havde endvidere holdninger til at der skulle anvendes gedigne og robuste materialer der er nemme at holde og forbliver pæne i mange år.

I Køge er de unge ligeledes åbne for at udearealerne deles med det øvrige Campus. De unge har fokus på at området i og omkring Campus skal løftes for at det bliver attraktivt at flytte ud til Campus. Et nærved liggende bandemiljø, beplantning, udsigt mod transportcenter, jernbane og motorvej (samt risiko for støj derfra).

Herunder også at den offentlige transport koordineres i forhold til, at Campus bliver et boligområde til unge mennesker. De unge i Køge var mere interesseret i bilparkering end de unge var i de to øvrige workshopforløb. De har dog stadig fokus på, at der etableres tryk cykelparkering og gerne indendørs. I forhold til fællesskaber, vil de unge i Køge meget gerne være en del af et fællesskab, men vil meget nødig give afkald på egne bolig-m². De vil ikke dele bad og der er ikke mange der er interesseret i at dele køkken.

I workshop 2 undersøgte vi de unges ønske til forskellige former for fællesskaber. De fællesskaber vi viste i opgaven, blev udvalgt på baggrund af mulighederne på den pågældende byggegrund. Det er tydeligt at se hvor forskelligt grupperne svarer. I denne form for opgave er det meget vigtigt at lytte undervejs. Hvordan er dialogen i grupperne og hvad bliver der sagt for og i mod? Er forskellene meget store mellem

3 CASES

grupperne, kan man afslutningsvist bede om en fælles prioritering. I alle 3 cases er det det samme billede der tegner sig.

De unge snakkede ikke meget om deleboliger og slet ikke om boliger til par. I Køge skal der derfor arbejdes for at etablere muligheder for det tilfældige møde og fællesskaber der ikke "belaster" boligerne på m². De er interesseret i et fælles vaskeri, hvor en del af dette fællesskab måske kan skabes? De unge kan sagtens se en fordel i en form for fritvalgs-ordning på en køkkendame eller en "madmor" og på viceværter. De vil gerne have servicen, men mange vil også gerne selv deltage for at holde huslejen nede.

I København var de unge meget imødekommende overfor at dele boliger, både som venner og som par, men helst med nogen de kender. Der skal gerne være et lokale tilknyttet, hvor der er mulighed for at kunne være mange og det er attraktivt med vaskeri i tilknytning til boligen – helst fælles.

De unge fra workshoppen i København er meget åbne overfor utraditionelle boliger, men de skal gerne være fleksible og med mange indretningsmuligheder og der skal være fokus på lyd- værelserne/boligerne imellem. En god beliggenhed må gerne koste mere, men det blev ikke afklaret på workshoppen om Røvsingsgade er en god beliggenhed.

Mht. udearealerne så de unge i København muligheder i at de nærmeste udearealer blev offentlige tilgængelige. Både for at skabe liv og dermed tryghed, men også for at etablere noget grønt og imødekommende på et sted der er præget af trafik og erhverv. Dog skal der være fokus på støjgener fra

vej og bane (ude og inde). Der er ikke et stort behov for bilparkering ifølge workshoppens resultater, men derimod ønske om gode og trygge cykelparkeringsforhold.

Alle 3 workshopforløb har været igangsat på et tidspunkt, hvor der endnu ikke har været skitseret på boligerne. Beliggenhed, omfang og lokalplanforhold har været afklaret, volumenstudier har været i gang og de overordnede rammer har været kendte. Der har i alle 3 cases været opstartet dialog med kommunen. Dvs. at de faktuelle rammer og det meste af strategien/visionen har været på plads. Workshopforløbene har været benyttet for at afklare særlige træk og karakteristika omkring placering og brugergruppen. Der er fremkommet holdninger og ønsker i forhold til lokalområde og udearealer samt indretning og fleksibilitet. Desuden er der kommet input til driftforhold.

De svar der er fremkommet på baggrund af de 3 workshopforløb, bliver efterfølgende indarbejdet i de tre kommende byggeprojekter. Dette giver et projekt, der er forankret i lokalområdet, som imødekommer de unges behov på det sted og som dermed er fremtidssikret. En behovsstyret og dermed anderledes ungdomsbolig, der ikke er en kopi af en ungdomsbolig, men en bolig i sig selv.

3 CASES

CAMPUS KØGE

Faktuelle	
Placering Umiddelbare "karakteristika"	Periferi- Campus ligger udenfor Køge nær Ølby. I Campus er der udelukkende uddannelsesinstitutioner. Nærmeste naboer er: Bar mark, transportcenter, jernbane og motorvej
Brugeres antal og alder	I alt (gennem begge workshops) deltog der omkring 20 brugere i alderen 15- 19 år (ca.).
Omfang / antal boliger	100 boliger i 2 etaper samt evt. 100 boliger i 3. etape, når campus er fuldt etableret
Strategi	Billige, attraktive boliger til de unge tilknyttet Campus samt evt. andre nærvedliggende uddannelsesinstitutioner
Omgivende miljø (Placering, nærområde, transport mv.)	Fokus på offentlig transport- til indkøb, station, Køge by mv. Udfordring med nærmeste naboer (motorvej mv.) og trist område uden aktiviteter og ophold (samt obs på bandemiljø)
Fremtidige beboere	Fortrinsvis unge 15- 19 år. Evt. boliger til studerende med behov for familiebolig (sosu, sygehus-relateret mv.)
Indretning og fleksibilitet	Egne boliger med eget bad/toilet og gerne fællesskaber der ikke tager for mange m ² . Gerne fællesskaber med hele Campus. Eget toilet/bad- ikke dele
Drift	Boligerne skal være billige (de unge har ungdoms- eller ingen SU) Evt. "fritvalgs-ordning" på køkkendame og vicevært- evt. med hjælp fra beboerne
Konklusion (Hvordan kan det inddrages i projektet?)	Boligerne skal være billige. Campusområdet skal have et løft for at være attraktivt (obs. på bandemiljø). Der skal fokus på den offentlige transport Der skal arbejdes med udeopholdsarealer for "alle". Der skal arbejdes med fællesskaber, men uden at boligerne bliver for små. Overvej "fritvalgs-ordning" på køkkendame og vicevært- evt. med hjælp fra beboerne. Hver bolig bør have eget bad/toilet- de unge ønsker ikke at dele. Fælles, trygt og ordentligt vaskerum. Parkeringsmuligheder er interessante og cykelparkering skal gerne være indendørs. Fortrinsvis boliger til at bo alene i samt evt. billige familie-studieboliger

Til sammenligning - se København og Gentofte på de næste to sider

3 CASES

ROVSINGGADE

Faktuelle	
Placering Umiddelbare "karakteristika"	Centrum - Rovsinggade ligger på Ydre Nørrebro. I kvarteret ligger der delvist etageejendomme og erhvervsområde. Indkøb, offentlig transport mv. er i umiddelbar nærhed
Brugeres antal og alder	I alt (gennem begge workshops) deltog der omkring 20 brugere i alderen 19 - 29 år (ca.).
Omfang / antal boliger	Max. 120 boliger (ca. 4.600 m ²)
Strategi	Billige, attraktive boliger til studerende der gerne vil bo i København
Omgivende miljø (Placering, nærområde, transport mv.)	Fokus på at skabe attraktive uderum i forhold til områdets erhvervs karakter Cykelparkering skal prioriteres frem for bilparkering. Tryghed i udearealer - gerne igennem at det er offentligt tilgængeligt
Fremtidige beboere	Fortrinsvis unge studerende (omk. 18-29 år) der gerne vil bo i København
Indretning og fleksibilitet	Gerne deleboliger / fællesskaber på forskellig vis. Gerne udearealer der er offentlige / tilgængelige for andre i bydelen. Boligerne skal være fleksible og "særlige", med mange indretningsmuligheder.
Drift	Boligerne skal være billige (SU + suppl. SU og/ell. studiejob). Evt. "fritvalgs-ordning" på køkkendame og vicevært - evt. med hjælp fra beboerne
Konklusion (Hvordan kan det inddrages i projektet?)	Boligerne skal være billige. Udearealer gøres attraktive og offentligt tilgængelige. Der skal arbejdes med støjgener fra banen og vejen Der skal arbejdes med eneboliger og deleboliger til kærestepar eller vennepar. Der skal være fælles vaskeri i ejendommen (med enkelt betalingssystem - app?). Der skal være et lokale, hvor man kan være flere sammen/mange på én gang. Er Rovsinggade en god/dyr beliggenhed? Hvis ja, må den gerne koste "mere". Boligen skal være fleksibel og med mange indretningsmuligheder. Cykelparkering skal prioriteres frem for bilparkering Der skal være fokus på lyd - værelserne/boligerne imellem.

Til sammenligning - se Køge på forrige og Gentofte på næste side

3 CASES

GENTOFTE SPORTSPARK

Faktuelle	
Placering Umiddelbare "karakteristika"	Periferi - Ligger i Gentofte, Københavns periferi Beliggende midt i Sportsparken.
Brugeres antal og alder	I alt (gennem begge workshops) deltog der omkring 7 brugere i alderen 19 - 22 år (ca.).
Omfang / antal boliger	250 boliger (ca. 12.500 m ²) + evt. klubfaciliteter, fitness, café m.m. Fokus på at skabe synergi mellem sportsfaciliteterne og ungdomsboligerne
Strategi	Attraktive boliger til studerende med tilknytning til Gentofte
Omgivende miljø (Placering, nærområde, transport mv.)	Offentlige, halvoffentlige og private uderum der skaber liv, tryghed og stemning
Fremtidige beboere	Fortrinsvis unge studerende (omk. 15-29 år) der har en tilknytning til Gentofte
Indretning og fleksibilitet	Fleire typer af boliger som tiltrækker forskellige typer, så man kan blive boende (f.eks. kollegiet, deleboligen til 2 (venner eller kæresten) og aleneboligen) Der skal være en form for fællesskab uanset boligtype
Drift	Det er vigtigt at boligerne er billige (de boliger der bliver dyrere, tilbyder noget særligt). Der skal arbejdes på deletanken med sportsklubberne (begge veje)
Konklusion (Hvordan kan det inddrages i projektet?)	Der skal være offentlige udearealer der skaber liv, tryghed og stemning Der skal arbejdes videre med deletanken med de forskellige sportsklubber Der skal arbejdes med 3 forskellige boligtyper/fællesskabsprincipper, der kan udvikle sig med de unge Der skal være en form for festlokale/fællesrum tilknyttet alle boliger Det er vigtigt, at boligerne er billige og at de boliger der bliver dyrere, tilbyder noget særligt

Til sammenligning - se Køge og København på de forrige to sider

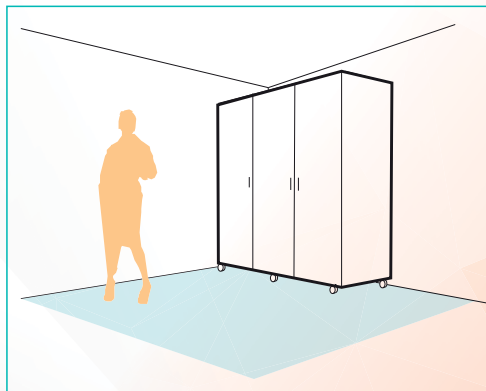
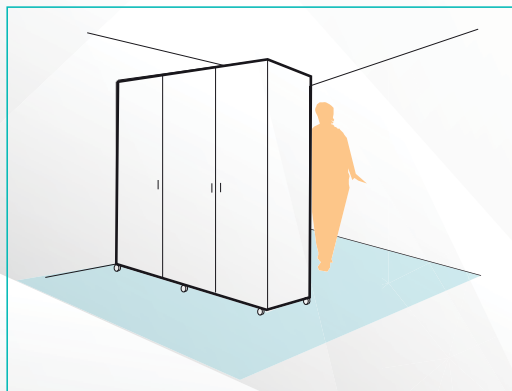
3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB

KØKKEN INTEGRERET I TRAPPE:
Opbevaring, trappe til hems, udnytte "spildplads". Der er dog en begrænsning alt efter trappens længde kontra køkkenets størrelse. Alternativt indbygget opbevaring



MOBIL OPBEVARING:
Flytbar væg, frihed i indretning, dynamisk. Skabe inkluderet i lejen.



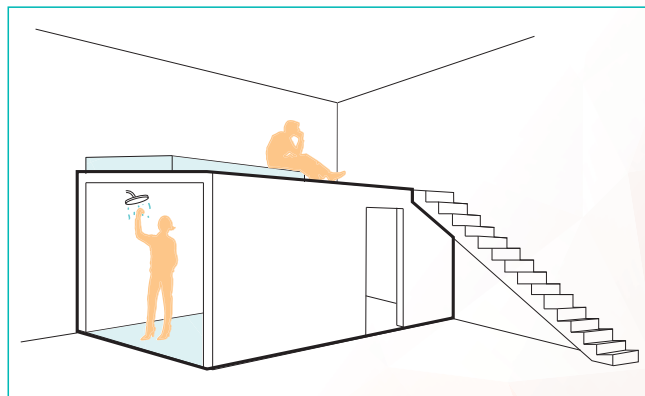
Diagramskitser stammer fra idéer, tanker og udtalelser fremkommet under workshopforløbene

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB

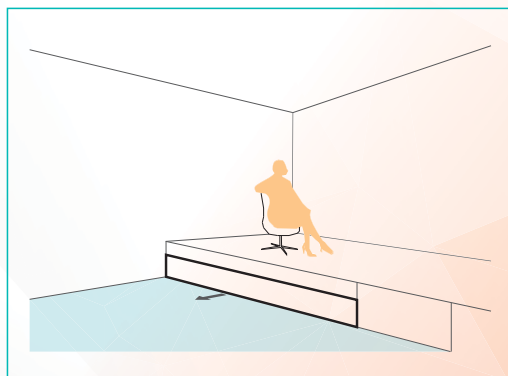
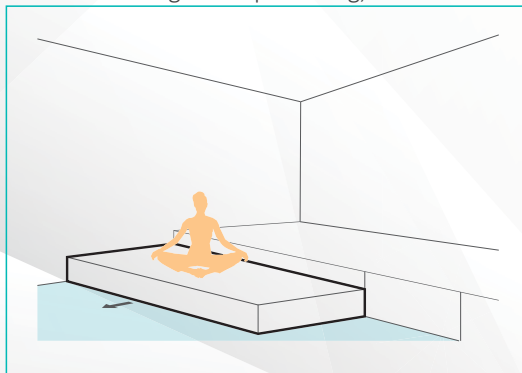
“TOILETKASSE”:

Hems med sovemulighed, udnyttelse af lofthøjde, rumskabende, rumopdelende



OPBEVARINGSREPOS:

Skuffe med seng eller opbevaring, rumdelende

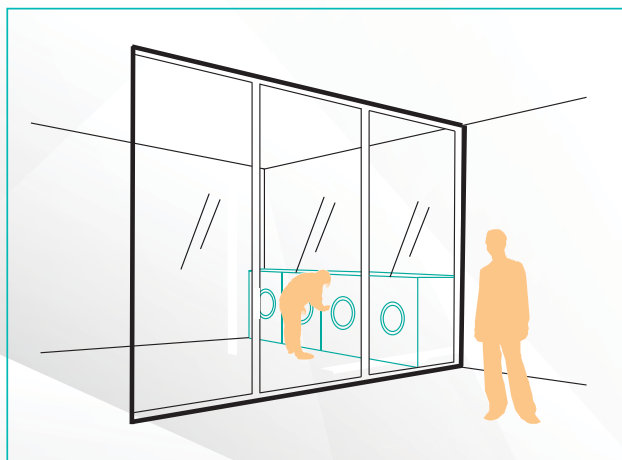
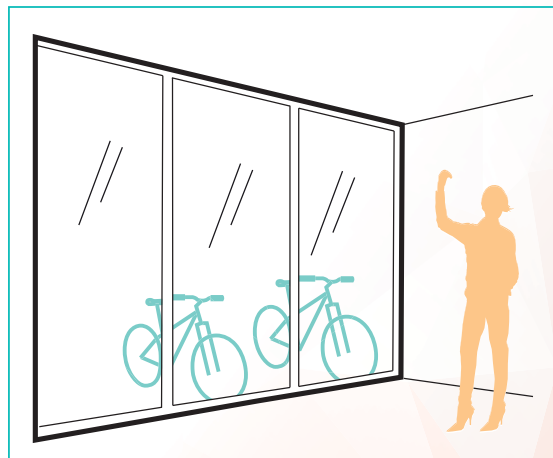


Diagramskitser stammer fra idéer, tanker og udtalelser fremkommet under workshopforløbene

3 CASES

EVALUERING WORKSHOPFORLØB

CYKELPARKERING VED FÆLLES OPHOLD:
Tryghed, fællesskab- socialt, præventivt



VASKERI VED FÆLLES OPHOLD:
Tryghed, fællesskab- socialt

Diagramskitser stammer fra idéer, tanker og udtalelser fremkommet under workshopforløbene

SAMMENDRAG

Vi har uddraget både læring og konklusioner i løbet af arbejdet med rapporten. En del af konklusionerne findes i rapporten; f.eks. i beskrivelsen af processen, i de anbefalinger, der gives i de forskellige afsnit, samt i selvtesten. Underbyggende materiale findes i rigt mål i bilagene.

Af materialet kan konkluderes, at brugerinddragelse er af stor værdi for det forestående byggeri. Brugerinddragelse sikrer, at man ikke bygger på antagelser af brugergruppens ønsker, men bygger på reel, anvendelig viden om de kommende beboere. Brugerinddragelse er en krævende, selvstændig proces, der giver konkret viden om brugergruppen og dens behov og ønsker, og dermed bidrager til at bygherren/projektet rammer beboernes behov præcist, og der bliver udviklet et byggeri, der er attraktivt for målgruppen.

Brugerinddragelsen er væsentlig, da målgruppens ønsker og behov varierer fra projekt til projekt, alt efter hvilken alder målgruppen har, hvilke uddannelser, der er i nærheden, og hvad nærmiljøet kan tilbyde i form af f.eks. sociale aktiviteter, sportslig udfoldelse, indkøbsmuligheder og infrastruktur. Derfor anbefales et grundigt kendskab til den aktuelle brugergruppe, og dette kan opnås f.eks. gennem en traditionel brugerinddragelses-proces, eller andre inddragende processer, der er tilpasset målgruppen, der er karakteriseret ved at være svær at fastholde i et forpligtende brugerinddragelses-forløb.

Fællesskab og beboerdemokrati er parametre, der er væsentlige for netop ungdomsboligbyggeri, både for driften

heraf og for den trivsel og følelse af fællesskab, der udfolder sig her indenfor. Beboerdemokratiet kan sammenlignes med beboerdemokratiet i en boligforening, men processerne, der knytter sig hertil, skal tilpasses målgruppen i ungdomsboligerne, der dels har en anden tilgang til frivilligt arbejde, in-volvering og sociale forpligtelser, dels beboer lejlighederne i en relativt kort periode, men til gengæld har et relativt stort ønske om at indgå i sociale sammenhænge med deres med-beboere.

LOVGIVNING

Lovgivningen er den overordnede ramme, ungdomsboligerne realiseres indenfor. Der er i lovgivningen stramme regler for bl.a. m², udearealer, parkering mv med henblik på at sikre kvalitet i boligerne. Desværre er der ofte et modsætningsforhold mellem beboernes ønsker og de muligheder, der er indenfor den gældende lovgivning. Det kan for eksempel være lovgivningen, der fastlægger antallet af p-pladser pr. beboer. Beboerne i ungdomsboliger har sjældent egen bil, men har

“

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

”

SAMMENDRAG

til gengæld brug for rigelig cykelparkering. Eller det kan være kommunale minimumskrav om frit gulvareal i de enkelte boliger, der er svære at honorere i midtbyerne, hvor de unge allerhelst vil bo.

Dertil kommer at lovgivningen omkring ventelister i det almene boligbyggeri er usmidige i forhold til jævnlige ind-udflytninger og i forhold til at muliggøre beboernes ønske om at dele bolig med en selvvalgt room-mate.

Det kan desuden være problematisk, at de tidlige faser indtil skema A udelukkende skal finansieres af bygherren, da der kan opstå uoverensstemmelser mellem høje kommunale krav til detailprojektering og materialet op til skema A, og bygherrens mulighed for at investere i netop disse tidlige faser. Lovgivningen kan i disse tilfælde forhindre at en optimal projektudvikling, der ville sikre byggeriet, kan finde sted. Der er i visse kommuner en erkendelse af, at det er en udfordring, at der først kan søges støtte fra Skema A, og f.eks. Gentofte Kommune har derfor sat penge af til den indledende, afklarende fase, for at sikre kvalitet og fremtidssikring af det ungdomsbolig-byggeri, der p.t. er under udvikling i Gentofte Kommune.



Rapporten her er et sammendrag af megen viden, der er samlet internt i projektgruppen og eksternt fra andre kilder. Alt anvendt materiale findes i usorteret rækkefølge på www.almennet.dk

SE MATERIALET HER



UDARBEJDET AF

