



# HVORDAN SKABER VI SOCIALE RENOVERINGER, DER FOREBYGGER ENSOMHED?

En analyse af hvordan fysiske renoveringer kan understøtte det gode boligliv // november 2017

[www.socialerenoveringer.dk](http://www.socialerenoveringer.dk)



# **HVORDAN SKABER VI SOCIALE RENOVERINGER, DER FOREBYGGER ENSOMHED?**

**En analyse af hvordan fysiske renoweringer kan understøtte det gode boligliv // november 2017**

## **HVORDAN SKABER VI SOCIALE RENOVERINGER, DER FOREBYGGER ENSOMHED?**

En analyse af hvordan fysiske renoveringer kan understøtte det gode boligliv.

1. udgave, 1. oplag 2017

**Analysen er udarbejdet af** Rambøll Arkitekter  
for Realdania, BL - Danmarks Almene boliger og Landsbyggefonden.

### **Styregruppe:**

Bent Madsen, adm. direktør i BL - bma@bl.dk  
Birger R. Kristensen, sekretariatschef i Landsbyggefonden - brk@lbf.dk  
Per Schulze, Programchef i Realdania - psc@realdania.dk  
Mette Margrethe Elf, Projektchef i Realdania - mel@realdania.dk

Foto, grafik, skitser og andet projektmateriale er udarbejdet af Rambøll Arkitekter,  
hvis ikke andet er nævnt.

Læs mere på  
[www.socialerenoveringer.dk](http://www.socialerenoveringer.dk)

For- og bagside: Tingbjerg. Fotograf: Mikal Schlosser





Forord	6
Læsevejledning	7
Introduktion	8
Opsummering af konklusioner	9
<b>KAPITEL 1: FRA RENOVERING TIL SOCIAL RENOVERING</b>	<b>11</b>
RENOVERING I DEN ALMENE BOLIGSEKTOR	12
• Hvad er den almene boligsektor?	12
• Hvem bor i almen bolig?	12
• Renoveringsbehov og renoveringsstøtte	12
• Hvad er en helhedsplan?	14
• Hvilken rolle spiller Landsbyggefonden?	14
• Landsbyggefondens renoveringsstøtte	16
• Landsbyggefondens boligsociale indsats	17
ENSOMHED VS. FÆLLESSKAB	19
<b>KAPITEL 2: INSPIRATIONSKATALOG FOR SOCIALE RENOVERINGER</b>	<b>20</b>
Introduktion til kataloget	21
BOLIGEN	24
• Flexibilitet og tilgængelighed	26
• Plads til overnattende gæster	28
• Variation i boligtyper	30
• Fælles adgangszone som muligt mødested	32
BOLIGENS KANTZONE	34
• Facadens åbenhed	36
• Facadens udvendige elementer	38
• Kantzoner i stueetagen	40
• Arkitektonisk identitet	44
FÆLLES AREALER	46
• Semi-private udearealer	48
• Semi-offentlige udearealer	50

• Fælleslokaler og fælles faciliteter	54
• Fælleshaver	60
FORBINDELSE TIL OMGIVELSERNE	62
<b>KAPITEL 3: PERSPEKTIVER, HELE VEJEN RUNDT OM DEN SOCIALE RENOVERING</b>	64
SAMMENHÆNG	66
• Det fysiske kan ikke stå alene	66
• Fysiske og sociale tiltag understøtter hinanden	66
SAMVÆR	67
• Sociale relationer er bygget op over tid	67
• Hver beboer skal have mulighed for at deltage i forskellige fællesskaber	69
• Praktiske fællesskaber kan tiltrække beboere, som typisk ikke deltager i sociale arrangementer	70
• Klare regler og rammer kan understøtte fællesskabet	71
• Hunden er menneskets bedste ven	71
• De ældre er en social ressource	72
• Balance mellem fra- og tilflytning er vigtigt	72
VARIATION	73
• Forskellige boligtyper skaber social mangfoldighed	73
• Renovering giver nye muligheder for variation i afdelingen	74
SAMARBEJDE	74
• Deleøkonomi kan generere sociale netværk	74
• Gentænk driften for at understøtte forandringen	75
• Nye fællesskaber og bedre identitet kan skabes under renoveringspro- cessen	76
• Sociale renoveringer udføres i et bredt samarbejde	76
Appendix: Cases	78
Kilder og links	92

## **Hvordan skaber vi sociale renoveringer, der forebygger ensomhed?**

Ensomhed er et samfundsproblem, der rammer mennesker på tværs af aldersgrupper. Det anslås, at ensomhed koster samfundet 7 milliarder kroner årligt. Ensomhed rammer ikke mindst den ældre befolkning, hvor 104.000 føler sig ensomme.

Den almene sektor er karakteriseret af, at flere bor alene og at gennemsnitsalderen er højere sammenlignet med resten af befolkningen, der bor i andre boligformer. Der er endnu ikke konkrete tal for omfanget af ensomhed i den almene sektor, men vi har en klar formodning om, at en væsentlig del af ensomhedsproblemstillingen også gælder mennesker, der bor i almene boliger.

Biformen kan afhjælpe følelsen af ensomhed - fx kan seniorbofællesskaber øge livskvaliteten markant blandt ældre. Det er oplagt at antage, at en klog udvikling og renovering af det almene boligmiljø derfor kan afhjælpe ensomhed.

BL, Landsbyggefonden og Realdania har derfor indgået et samarbejde om at undersøge potentialerne ved de mange renoveringer af de almene boligområder til at forebygge ensomhed i videst muligt omfang. Det handler om at fremme *social*

*renoveringer*. En social renovering er en fysisk renovering, der tager ansvar for det kommende liv i afdelingen. Social renovering gør mere for en afdeling end blot tekniske tiltag, energioptimering og æstetiske opgraderinger.

I årene 2016-2020 er der efter boligaftalen fra 2014 afsat ca. 14 mia. kr. til renovering og opdatering af bygningsmassen i den almene sektor. Værdigrundlaget i dagens renoveringer er typisk koblet sammen med energioptimering og forbedringer af tilgængeligheden i boligområdet. Der er et yderligere potentiale for at tænke den sociale sammenhængskraft bedre ind i traditionelle renoveringsprojekter og skabe en tredobbelt bundlinje, hvor både renovering med fokus på tilgængelighed og energioptimering samt fokus på sociale fællesskaber indgår.

BL, Landsbyggefonden og Realdania ønsker med denne publikation at få de gode erfaringer bragt frem i lyset - og komme med konkrete forslag til, hvordan renoveringer kan understøtte sociale relationer. Der er allerede gode eksempler, men der er også et stort potentiale for at prøve nye løsninger af. Når vi nu alligevel skal renovere - hvorfor så ikke få endnu mere ud af det?

God læselyst.

Med venlig hilsen  
BL - Danmarks Almene boliger  
Landsbyggefonden  
Realdania



Publikationen består af

## Kapitel 1, 2 og 3

**Kapitel 1:** Giver en introduktion til, hvad den almene sektor er, og til hvilke procedurer der er for renoveringer i den almene sektor samt en introduktion til analysens emner - ensomhed og fællesskab.

**Kapitel 2:** Her fremhæves de forskellige elementer i boligen og udearealerne, der understøtter social interaktion i de udvalgte cases.

**Kapitel 3:** Består af refleksioner over, hvordan vi skaber sociale renoveringer i almene boligafdelinger.

Publikationen har

## Fokus på

**Sociale relationer** - Fokus på hvordan arkitektur understøtter sociale interaktioner.

**Ældre** - Fokus på hvordan fysiske renoveringer kan understøtte naboskab blandt ældre og det gode seniorliv.

Publikationen kan læses på

## Tre måder

**Den grundige** - Læse hele publikationen fra start til slut.

**Den hurtige** - Kapitel 2 - Du kan læse om de elementer, der har særlig relevans for dig.

Kapitel 3 - Du kan læse spørgsmålene markeret med gråt, og ud fra disse finde de refleksioner, der har særlig relevans for dig.

**Den lynhurtige** - Du kan læse om konklusionerne fra hvert kapitel på de næste tre sider.

Kapitel 1:

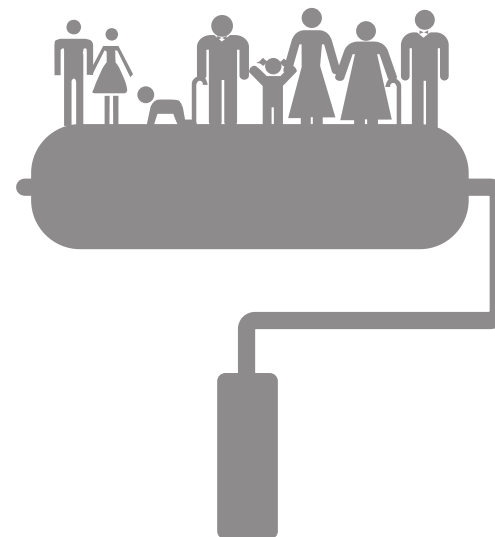
### **FRA RENOVERING TIL SOCIAL RENOVERING**

En almen renoveringssag bundet som oftest i en række tekniske udfordringer, der skal afhjælpes, for at boligafdelingens drift kan hænge sammen, og for at boligerne fremover kan udlejes. En almen renoveringssag løses i et samarbejde mellem en boligorganisation, dens beboere, administration, drift og rådgivere, og den tager udgangspunkt i en specifik kontekst: Et byggeri med en årrække på bagen, en række beboere, et lokalt miljø og det image, som bebyggelsen har indadtil og overfor omgivelserne.

En almen renoveringssag har i nogle tilfælde mulighed for at få økonomisk støtte igennem Landsbyggefonden (LBF) og kommunerne. I den forbindelse er der krav til, hvordan sagen skal gribes an. Der skal kigges på parametre udover det tekniske. Der skal kigges ud i fremtiden. Det skal sandsynliggøres, at den kommende renovering vil efterlade en bebyggelse, hvor folk vil bo og trives i mange år frem. I særlige tilfælde kan renoveringssagen gå hånd i hånd med andre indsatser for at forbedre trivsel og de sociale forhold omkring bebyggelsen og dens beboere. I andre tilfælde står de fysiske forbedringer alene.

Indeværende inspirationskatalog handler om forebyggelsen af ensomhed, særligt hos de ældre gennem de fysiske tiltag i en renovering. Der er ingen støttepulje med fokus på ensomhed i Landsbyggefonden, og ensomheden er ikke en teknisk udfordring, som kan afhjælpes igennem udskiftning af en bygningsdel. Derimod er der en række af de fysiske arbejder i en renovering, som uden de store justeringer kan påvirke livet i en boligafdeling i en mere social retning.

Det er publikationens påstand, at en renovering med forholdsvis simple greb i højere grad kan forebygge ensomhed. Og at der er yderligere muligheder for at tænke sociale elementer ind i en fysisk renovering. Herunder fysiske tiltag, som kan gøre det nemmere at bo, færdes og mødes i sit nærmiljø, også når man er gammel.



Det er publikationens påstand, at en renovering med forholdsvis simple greb kan blive en social renovering

Kapitel 2:

**INSPIRATIONS KATALOG FOR SOCIALE RENOVERINGER**

Renoveringens fysiske elementer kan bidrage til et bedre liv i afdelingen ved at skabe tryghed og øge mulighederne for at deltage i fællesskaber. Her er de centrale konklusioner på kapitlets fire kategorier:

**BOLIGEN**

- Livsglæde og trivsel i boligen er et essentielt grundlag for den enkeltes deltagelse i fællesskaber
- Tilgængelige boliger med fleksible indretningsmuligheder understøtter beboere på flere forskellige stadier i livet
- Et varieret boligudbud skaber bedre muligheder for, at den enkelte beboer kan blive i sit nærmiljø og beholde sit sociale netværk
- Plads til ophold i og omkring den fælles ankomstzone understøtter godt naboskab
- Mulighed for overnattende gæster understøtter de nære, sociale relationer

**BOLIGENS KANTZONE**

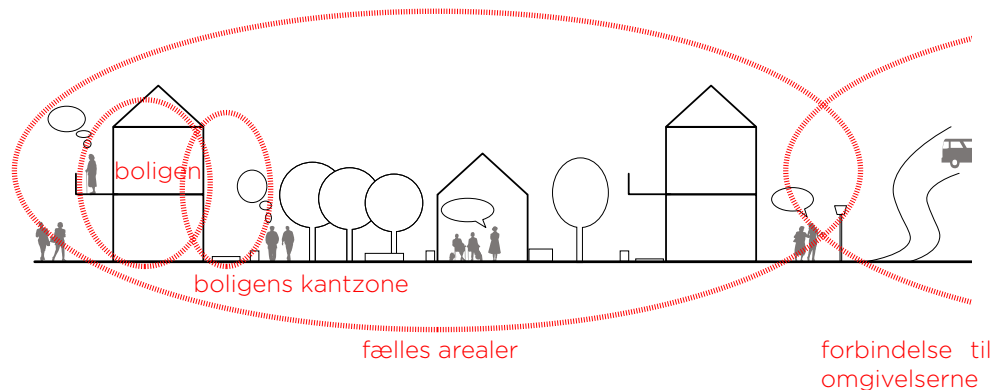
- Altaner og vinduer kan skabe en forlængelse af den private stemning ud i fællesarealerne, hvilket øger trygheden
- Gode kantzoner i stueetagen skaber liv langs bygningen, som aktiverer udearealerne og giver muligheder for spontane møder

**FÆLLES AREALER**

- Fællesarealer med forskellige funktioner understøtter en levende afdeling og skaber derfor tryghed
- Udearealer, der giver plads til varierede aktiviteter, bliver brugt oftere og af flere
- Gode fælleslokaler understøtter en fælles identitet i afdelingen
- Praktiske fællesfunktioner skaber flere sociale netværk på kryds og tværs af beboergrupper

**FORBINDELSE TIL OMGIVELSERNE**

- Nemme forbindelser til lokalområdet er vigtige for en velfungerende hverdag i den enkelte afdeling
- Gode opholdsmuligheder langs stier og kanter kan inspirere til møde og udveksling



Kapitel 3:

**PERSPEKTIVER: HELE VEJEN RUNDT OM DEN SOCIALE RENOVERING**

De fysiske indsatser kan ikke stå alene. Der er et samspil mellem de fysiske forandringer, livet i afdelingen og måden hvorpå en afdeling administreres og drives før og efter renovering.

**SAMMENHÆNG**

- Sammenhæng mellem det fysiske, det sociale og det organisatoriske skaber de bedste, langtidsholdbare løsninger
- En god renoveringsproces består af fysiske og sociale tiltag, der understøtter hinanden

**SAMVÆR**

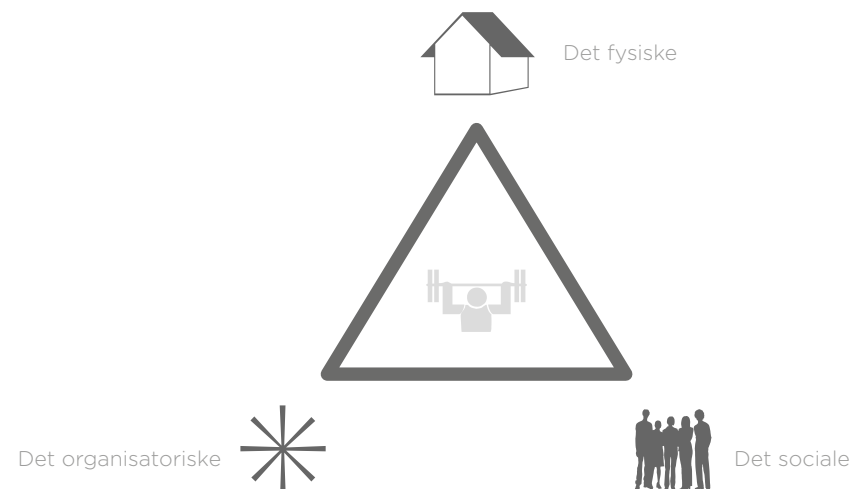
- Det gode liv i afdelingen er afhængigt af sociale initiativtagere og kan involvere alle beboere i forskellige fællesskabsgrader, aktivitetstyper og tidspunkter

**VARIATION**

- En mangfoldig afdeling understøttes af variationen af boligtyper, funktioner, byrumstyper og fælles faciliteter. En renovering kan være startskuddet til at skabe en mangfoldig afdeling

**SAMARBEJDE**

- Gode renoveringer er resultatet af et bredt samarbejde mellem boligorganisationen, kommunen, beboerne og rådgiverne
- Manglende opbakning fra organisationen (og driften) kan spænde ben for de gode tiltag



Sammenhængen mellem det fysiske, det sociale og det organisatoriske løfter renoveringens resultater

kapitel 1:

FRA RENOVERING TIL SOCIAL RENOVERING

## Hvad er den almene boligsektor?

Den almene boligsektor dækker over 21 % af Danmarks boligmasse. Næsten 1 mio. danskere bor i en almen bolig. En almen bolig er en bolig, der er drevet af en almen boligorganisation. En almen bolig er opført med offentlig støtte, og den drives uden fortjeneste. En almen bolig er stramt reguleret af et regelsæt, der skal sikre en bæredygtig økonomisk drift. Huslejen er omkostningsbestemt, dvs. at den er sat efter afdelingens udgifter.

De almene boliger drives i et beboerdemokratisk system, hvor boligafdelingerne administreres i samarbejde mellem en beboervalgt afdelingsbestyrelse, en organisationsbestyrelse og et administrerende boligselskab. Det er en unikt system i international sammenhæng.

En almen bolig falder i en af tre kategorier: Almen familiebolig, almen ungdomsbolig eller almen ældrebolig. De enkelte kommuner har, via anvisningsret, mulighed for at disponere over et antal boliger (typisk hver 4. almene bolig). Kommunerne benytter denne anvisningsret til personer eller familier med særlige boligbehov, eller med få økonomiske og sociale ressourcer. For nogle beboere er en almen bolig således tit den eneste mulighed.

Den almene sektor er således med til at løse en vigtig velfærdsopgave: Den skal skaffe gode og trygge boliger til en rimelig husleje, hvor alle kan være med. Samtidig skal den almene bolig være konkurrencedygtig på kvaliteten af boligen, boligmiljøet og de driftsmæssige "services", som følger med det at bo alment.

## Hvem bor i almen bolig?

En sjettedel af den danske befolkning bor alment. Ifølge en Realdania-undersøgelse står den almene sektor særligt overfor tre udfordringer med beboersammensætningen: Der er flere, der bor alene, der er flere ældre og der er flere ensomme, end der er i andre boligformer.

Antallet af mennesker, der bor alene, er stigende i Danmark. Antallet af husstande bestående af kun en person er således steget med 57%

over de sidste 25 år. Den udvikling ses især i den almene boligsektor, hvor 56% af husstandene i dag bebos af en enkelt beboer, hvorimod tallet for den resterende befolkning er ca. 38% enlige, kombineret af enlige med eller uden hjemmeboende børn.

I den almene sektor er 22,2 % af beboerne over 65 år, hvor det for resten af befolkningen er 18,8 %. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose forventes andelen af 65-årige og derover at stige fra 15,9 % af hele befolkningen i 2009 til 25 % i 2035. Derudover forventes det, at fremtidens ældre kommer til at leve længere.

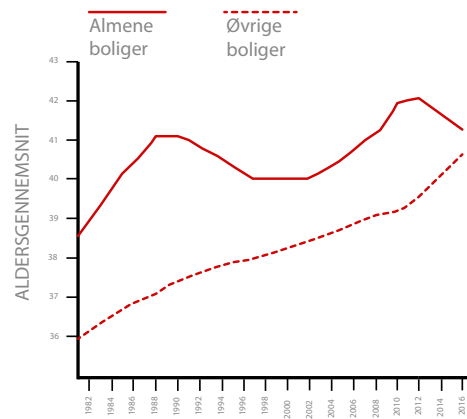
I de senere år har flere forskningsprojekter dokumenteret, hvordan ældre, der bor alene, har større risiko for at blive ensomme, og hvordan ensomhed har betydelige konsekvenser for menneskers sundhed og trivsel (læs mere under afsnittene Ensomhed og Ensomhed i Danmark). Den voksende forskningsmæssige dokumentation har medvirket til igangsættelsen af en række nye initiativer som f.eks. Folkebevægelsen mod ensomhed og indeværende publikation, som har til formål at gøre opmærksom på forebyggelse og afhjælpning af ensomhed.

## Renoveringsbehov og renoveringsstøtte

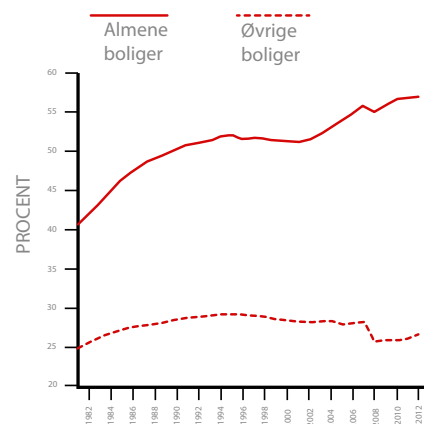
Den almene boligsektor i Danmark har stået for opførelsen af en lang række boligbyggerier af høj arkitektonisk kvalitet. Det er bebyggelser, som på mange måder har været bannerførere for deres tid. I disse år er der imidlertid et massivt behov for renovering af den almene boligmasse, som naturligvis bør angribes under hensyntagen til boligernes arkitektoniske og tidsmæssige egenart.

Boliger, bygget før 1945

I den ældste boligmasse, fra tiden før 1960, er der en generel nedslidning af klimaskærm og installationer. Den ældre bygningsmasse består af mange små, utidssvarende boliger med en rumfordeling og indretning, som ikke svarer til nutidige forventninger. Ofte er adgangsforholdene utilstrækkelige for brugere med fysiske funktionsnedsættelser eller børnefamilier med indkøbsposer og



Gennemsnitlig alder for beboere i den almene sektor og på resten af boligmarkedet



Andelen af enlige beboere mellem 18 og 55 år med og uden børn i den almene sektor og på resten af boligmarkedet. I procent

(Kilde: Danmarks Statistik og LBF)

løbetykter. Endelig dør mange boliger med indeklimaproblemer som følge af støjsmitte, afgang fra miljøfremmede stoffer i byggematerialer, dårlig isolering og ventilation med ophobning af fugt og skimmelsvamp som konsekvens.

#### Boliger, bygget 1945-1975

Bebyggelser fra 1960'erne og 70'erne dør på samme måde med en nedslidning, utidssvarende indretninger og indeklimaproblemer. Tillige kommer byggetekniske udfordringer som følge af en periode med byggetekniske eksperimenter. Særlig for mange af disse bebyggelser er den industrielle montage metode og store skala, med hvilken de er opført. Det giver et monotont udtryk, bebyggelsesplaner med store, mennesketomme arealer mellem husene og en egen intern (infrastrukturel) logik, som isolerer bebyggelsen og giver et dårligt image til omgivelserne.

#### Boliger, bygget 1975-nu

I de nyeste boliger, bygget efter 1975, er mange af forholdene omkring boligstørrelser, indretning og tilgængelighed bedre svarende til vores nutidige behov og forventninger, ligesom der er arbejdet med materialer og byggetekniske løsninger, som bygger på de tidligere erfaringer. Der er dog stadig plads til forbedring omkring indeklima og installationer, ligesom fremtidens krav sandsynligvis vil indhente selv den mest moderne bebyggelse.

#### Fremtidige indsatser

For alle bebyggelserne, og særligt etagebebyggelser, oplystes problemer omkring tryghed som et stort emne, hvor der er behov for særlige indsatser.

Fremtidige indsatser vil sandsynligvis, udover en bygningsfysisk restaurering/renovering og modernisering af bygningsdele, også handle om de almene boligers image og tiltrækning, tilvejebringelse af attraktive aktivitetsmuligheder og rumligheder, som skaber de gode rammer for liv og fællesskaber, ligesom krav til optimering af drift, energiforbrug, krav om LAR og tendenser omkring natur og

byøkologi vil gøre sig gældende i renoveringer.

Endelig er der udfordringer omkring bosætningsmønstre (urbanisering), som gør, at efterspørgslen på boliger er stigende i landets "yderdistrikter". Heraf følger en "nedbygning" af almene boliger, hvor de enten rives ned eller omdannes fra etageboliger til rækkehuse. I disse områder er der især tendens til en generel ældning af beboergruppen, hvilket måske kalder på en helt ny model for- og nye samarbejder omkring ældreboliger.

### **Hvad er en helhedsplan?**

En almen boligafdeling er i princippet økonomisk selvstående, dvs. at finansiering af anlægs- og byggearbejder samt udgifter til drift og vedligehold af bebyggelsen sker via husleje og henlæggelser.

Der kan dog opstå situationer, hvor der pga. særlige byggetekniske problemstillinger eller udfordringer af social karakter, kan ansøges om økonomisk støtte/lån til at hæve afdelingens kvalitet og fremtidssikre boligerne. Støtten kommer typisk i en kombination af midler fra kommunen, boligorganisationen (dispositionsfond) og Landsbyggefonden, hvor støtten fra Landsbyggefonden kommer i form af renoveringsstøtte, en boligsocial indsats (tidsbegrænset) eller begge dele.

For at Landsbyggefonden kan behandle en ansøgning om renoveringsstøtte, skal afdelingen udarbejde en helhedsplan, som dokumenterer de udfordringer, der er, samt angiver en helhedsbetragtning på en fuld fremtidssikring af afdelingen, herunder det fremtidige boligudbud, de tekniske og miljømæssige forbedringer, de arkitektoniske betragtninger og de økonomiske konsekvenser af den samlede renovering.

Boligsocial støtte gives til udsatte almene boligområder, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk eller social karakter, som eksempelvis høj husleje, høj flyttefrekvens, stor andel af beboere med sociale problemer, problemer med vold og hærværk

samt nedslidning af bygninger og friarealer som følge heraf.

Helhedsplaner udarbejdes typisk af afdelingsbestyrelsen sammen med en projektleder fra boligselskabet/administrationselskabet samt eksterne rådgivere. Beboerne bliver ofte inddraget i processen i form af workshops og informationsmøder, og den endelige beslutning om gennemførelsen af en helhedsplan sker ved en beboerafstemning. Herefter godkendes helhedsplanen/økonomien i organisationsbestyrelsen og hos kommunen.

Der kan i processen stilles krav om samarbejde og koordinering med andre helhedsplaner eller strategiske indsatser i området.

### **Hvilken rolle spiller Landsbyggefonden?**

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefondens formål er at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Almene boligafdelinger kan gennem Landsbyggefonden søge støtte til renovering, kapitaltilførsel og huslejenedsættelse samt til tidsbegrænsede, boligsociale indsatser.

Landsbyggefonden støtter både fysiske og sociale indsatser. Der findes fire fysiske støtteordninger: Renoveringsstøtteordningen, huslejestøtte, kapitaltilførsel og infrastrukturpuljen (se mere om de sociale indsatser på næste side). Der findes også fire puljer til sociale indsatser: Tryghed og trivsel, kriminalpræventiv indsats, uddannelse og beskæftigelse samt forebyggelse og forældreansvar (se mere om de sociale indsatser på næste side).





Lundevænget. Fotograf: Rambøll Arkitekter

**Landsbygefondens renoveringsstøtte****Opretningsarbejde - udbedring af byggeskader**

LBF kan give støtte til udbedring af byggetekniske problemer, som er opstået ved svigt.

- Ved svigt menes materiale, konstruktioner eller bygningsdele, der ikke har de egenskaber, de bør have i henhold til indgående aftaler eller offentlige forskrifter.
- Vurderingen af svigt skal foretages af byggeteknisk sagkyndige som eksempelvis arkitekter, konstruktører og ingeniører.

**Ombygning - eksempelvis lejlighedssammenlægning og fremtidssikring af boliger**

Der kan gives støtte til sammenlægning af små boliger, der sammenlægges med henblik på at fremtidssikre sammensætningen af lejligheder i afdelingen, så der kan tilbydes forskellige boligtyper i afdelingen.

Der kan gives støtte til sammenlægninger af småboliger for at minimere antallet af meget små eller ensidige boliger på grund af særlige dokumenterede forhold.

Der kan gives støtte til ombygninger, hvor store boliger gøres mindre, eller hvor der skabes et tiltrækkeligt areal ved etableringen af tidssvarende bade faciliteter.

Der kan gives støtte til løsninger, der fokuserer på brugsmæssig kvalitet, planløsninger i boligerne, gennemlysning i boliger, bygningens arkitektur, funktionalitet mv. Denne støtte foretages ud fra en vurdering af hver enkelt sag, foretaget af LBF.

**Tilgængelighed**

Tilgængelighed omhandler støtte til arbejde med adgangsgivende foranstaltninger for ældre og handicappede. Der gives støtte til foranstaltninger, der skaber niveaufri adgang fra fortov til boligen (elevatore og evt. ramper), samt inde i selve boligen (herunder badeværelse og eventuel altan).

LBF stiller særlige krav til tilgængelighedsboligers indretning.

**Miljøforbedringer**

Miljøforbedringer omhandler støtte til arbejde med afdelingens udearealer. LBF har et særligt fokus på kriminalpræventive foranstaltninger, der skaber tryghed mv. Der kan derfor gives støtte til:

- Nye adgangs- og stiforløb
- Imødekomende indgangspartier
- Varieret beplantning
- Opholds- og legepladser
- Elementer, der kan skabe øget tryghed i et boligområde.
- Fælleshuse/beboerfaciliteter i større problemramte afdelinger.

Støtte til miljøarbejde gives primært til større bebyggelser og etageboliger. Der ydes som udgangspunkt ikke støtte til friarealer og fælleshuse i tæt/lave afdelinger.

Maks støtte: 25.000 kr. per bolig

Der er ingen pulje, der direkte støtter forebyggelse af ensomhed eller tiltag særligt for de ældre, men der er derimod en række af de støttede tiltag, som kan virke henholdsvis forebyggende og understøttende.

## Landsbygefondens boligsociale indsats

### Tryghed og trivsel

Under indsatsområdet Tryghed og trivsel findes aktiviteter, som på forskellig vis forsøger at forebygge utryghed og øge trivsel blandt beboerne i de udsatte boligområder. Tryghed og utryghed skal ses som subjektive oplevelser af verden fremfor objektive vurderinger af en eventuel trussel. Indsatserne på det område adresserer derfor trivsel og den oplevede tryghed.

Eksempler på indsatser:

- Motionsaktiviteter
- Bydelsmøder
- Naboambassadører
- Tryghedsvandring
- Værested for udsatte beboere

### Kriminalpræventiv indsats

I udsatte boligområder bor der mange unge, som er i risiko for at ende i kriminalitet, og man har derfor i høj grad arbejdet med tidlige kriminalpræventive indsatser og i nogle tilfælde med mere målrettede kriminalpræventive indsatser for særligt kriminalitetstruede unge.

Eksempler på indsatser:

- Bemandede klubber og væresteder
- Boligsociale familiekurser
- Lommepegeprojekter
- Brobygning til foreningsliv
- Fritidsaktiviteter i boligområdet

### Uddannelse og beskæftigelse

En af de store udfordringer i udsatte boligområder er den høje koncentration af beboere udenfor arbejdsmarkedet, og unge der ikke gennemfører en ungdomsuddannelse. Indsatser under dette fokusområde omhandler dermed både indsatser for børn og unge, der fokuserer på at støtte børn og unge i deres skolegang, samt indsatser for voksne, som kan hjælpe voksne med at komme i beskæftigelse eller tættere på arbejdsmarkedet.

Eksempler på indsatser:

- Brobygning mellem skole og forældre
- Lektiecaféer
- Rollemodelsprojekter
- Beskæftigelsesmentor

### Forebyggelse og forældreansvar

I udsatte boligområder bor der mange familier, som er udfordrede både økonomisk, socialt og mentalt. Det betyder, at det kan være svært for forældrene at støtte deres børn i deres liv og udvikling. Den primære målgruppe for boligsociale familieindsatser er sårbare familier.

Eksempler på indsatser:

- Forældreindsatser
- Inddragende netværksmøder
- Rekruttering og brobygning til kommunale familieprogrammer
- Temaarrangementer for forældre

Vores opgave har været at undersøge, hvordan renoveringer i den almene sektor kan forebygge ensomhed blandt beboerne. Men vi har valgt at dreje vores fokus og undersøge, hvordan fysiske renoveringer kan understøtte samvær og fællesskab. For ensomhed er personligt, ensomhed opleves som socialt stigmatiserende, og det forbindes med skam. Det er derfor næsten umuligt at finde en direkte forbindelse mellem fysiske omgivelser og ensomhed. Vi postulerer, at når renoveringer påvirker afdelingens sociale liv på den positive måde, så forebygger de også ensomhed. Beslutningen om at fokusere på samvær og fællesskab bragte os til at se nærmere på, hvad fællesskab faktisk er. Vi har defineret fire grader af sociale relationer i en boligafdeling: **S, M, L, XL**.

**S** - er det passive og observerende fællesskab, der opstår, når beboere kan se andre beboere i afdelingen, uden nødvendigvis at kende dem.

**M** - er det spontane samspil, der opstår, når naboer hilser på hinanden i opgangen eller over hækken.

**L** - er det ufoplygtende og det mere forpligtende fællesskab, der opstår, når beboere mødes om en fælles aktivitet såsom fællesspisning eller en hobbyklub.

**XL** - er de nære relationer, som beboerne har til familie og venner.

Vores udgangspunkt er, at alle typer af sociale relationer bør understøttes i boligen og det nære boligmiljø, da de hver især og på forskellige måder bidrager til naboskab, tryghed og livskvalitet.

Ifølge Danmarks Statistik oplever omkring 210.000 personer i Danmark, at de er ensomme. Mennesker, som står udenfor arbejdsmarkedet, bor alene, eller som har et dårligt helbred, er i større risiko for at blive ensomme. Forekomsten af ensomhed er størst blandt unge (16-29 år) og ældre (80+ år). Ældre er særligt udsatte for at blive ensomme, da de er et sted i livet, hvor man typisk forlader arbejdsmarkedet, hvor flere mister deres ægtefælle, og flere bliver immobile på grund af kroppens aldring.



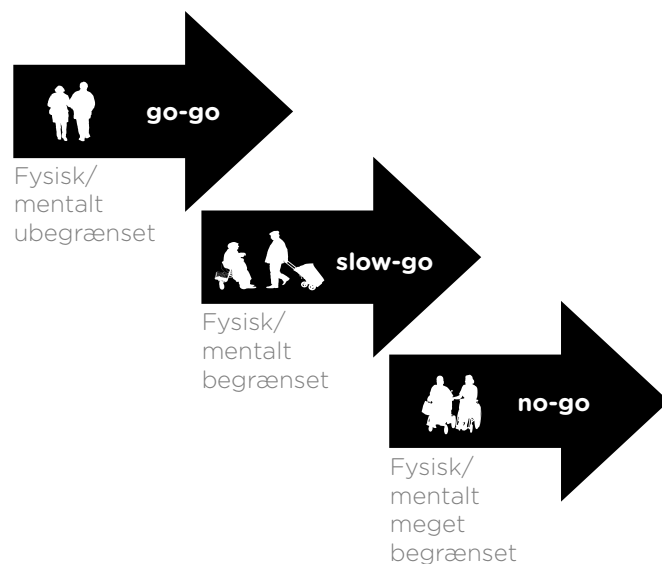
"(...) ensomhed øger risikoen for forhøjet blodtryk og kolesteroltal, hjertekar-sygdomme, træthed, smerter, søvnforstyrrelse og depression. (...) "utilstrækkelige sociale relationer" øger risikoen for tidlig død - konsekvenserne for den enkelte i forhold til dødelighed er tilsvarende eller større end ved velkendte risikofaktorer som rygning, alkohol, overvægt og fysisk inaktivitet."

(Kilde: Ældre Sagen bekæmper ensomhed  
Ensomhed i befolkningen - forekomst og metodiske overvejelser, Mathias Lasgaard & Karina Friis, 2015)

kapitel 2:  
INSPIRATIONSKATALOG  
FOR SOCIALE RENOVERINGER

### Kort om kataloget til sociale renoveringer

- Kataloget viser, hvordan fysiske tiltag kan understøtte fællesskab og skabe mere tryghed
- Kataloget har blandt andet fokus på "de ældre", som er særligt i risiko for at føle sig ensomme
- Kataloget bygger på cases og dybdegående analyser af to almene afdelinger
- Kataloget kommer med en række anbefalinger ift.  
1) boligen 2) facaden 3) udearealerne og 4) forbindelsen til omgivelserne



### Formål med kataloget

Formålet med dette katalog er at få de gode erfaringer bragt frem i lyset og at vise nye løsninger på, hvordan renoveringer kan understøtte sociale dagsordener. Kataloget gennemgår en række byggesten i en fysisk renovering og fremhæver, hvordan hvert element kan bidrage til at løfte det sociale liv i boligafdelingen. Selvom kataloget viser hvert element for sig, kan de enkelte elementer ikke, isoleret set, sikre det gode samlede resultat. De forskellige elementer skaber en velfungerende sammenhæng i afdelingen, f.eks. en tilgængelig bolig med store vinduer, direkte adgang til privat have og semi-private fællesarealer, samt en beliggenhed tæt på både fælleshuset og et supermarked i nærheden.

### Fokusgruppe

Katalogets fokusgruppe er *de ældre*, fordi det er en voksende befolkningsgruppe, som er i særlig risiko for at blive ensomme, og derudover er det en beboergruppe, hvor en stor andel bor alene. *Ældre* forstås som beboere over 65 år. Vi bruger kategorierne go-go, slow-go og no-go til at kategorisere mobilitetsniveauer (både fysisk og mentalt), som ældre kan befinde sig i eller gennemgå. Go-go er en fysisk ubegrænset ældre, slow-go er en fysisk og/eller mentalt begrænset ældre og en no-go er en meget fysisk og/eller mentalt begrænset ældre.

### Katalogets opbygning

Kataloget er opdelt i fire større emner, som repræsenterer nogle af de typiske elementer, som er i spil ved en større renovering.

Katalogets første emne - Boligen - beskriver de betragtninger og renoveringsmuligheder der ligger i selve boligen og dens disponering. I det andet emne - Boligens kantzone - diskuteres boligens ydre skal, dvs. facader og overgange mellem bolig og fællesarealer. Det tredje emne - Udearealerne - kommenterer på potentialet i afdelingens fællesfaciliteter og udearealer. I det fjerde emne diskuterer vi overvejelser omkring bebyggelsens relation til omgivelserne.

## Cases

Kataloget er baseret på erfaringer fra renoveringer foretaget i alment boliger samt en dybdegående analyse af to udvalgte boligafdelinger med fokus på de ældre beboere i afdelingerne. Udvælgelsen af afdelingerne er sket på baggrund af følgende kriterier: adskillelse i geografisk placering, adskillelse i boligtypologi og adskillelse i størrelse. De udvalgte afdelinger er Skelagergårdene i Aalborg og VA 4 Række i Albertslund Syd.

### Skelagergårdene

Skelagergårdene er en boligafdeling i Hasseris Boligselskab fra 1974 og består af 393 lejeboliger. Afdelingen ligger i udkanten af Hasseris (sydøstlige Aalborg). Skelagergårdene har seks boligklynger af fire blokke med en fælles gård i midten. Hver blok har tre etager. Bygningerne er kendetegnet ved deres hvide farve på facaden samt altaner og terrasser på begge sider af bygningen. Afdelingen ligger på en skråning, og mellem gårdene er der grønne arealer bestående af græsplæner, stier og beplantning. Afdelingen blev renoveret i perioden 2008-2009.

Vi har valgt Skelagergårdene som case pga. deres enorme fokus på at tiltrække ældre beboere til afdelingen.

### VA 4 Række

VA 4 Række er en boligafdeling i BO-VEST. Afdelingen ligger i Albertslund Syd (Storkøbenhavn). VA 4 Række består af rækkehuse i to plan fra 1966. I afdelingen er der 280 ens boliger på 106 m<sup>2</sup> fordelt på 2-4 rum. Alle boliger har en forhave, der forekommer i forskellig størrelse alt efter boligens placering i kvarteret, samt en øst- eller vestvendt baghave. Mellem boligerne er der stier, der binder området sammen. Afdelingen blev renoveret i perioden 2013-2015. Vi har valgt VA 4 Række pga. afdelingens høje popularitet, også blandt ældre trods manglende tilgængelighed i boligerne.



### Skelagergårdene

Boligorganisation: Hasseris Boligselskab

Opført: 1970 - 1974

Renoveringsår: 2008 - 2010

Arkitekt for renoveringen: Årstiderne Arkitekter



### VA 4 Række

Boligorganisation: BO-VEST

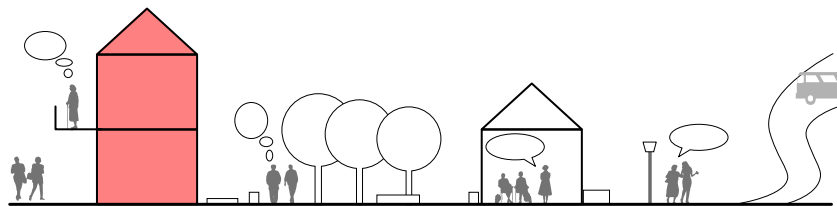
Opført: 1963 - 1966

Renoveringsår: 2014

Arkitekt for renoveringen: NOVA5 Arkitekter og Rubow Arkitekter

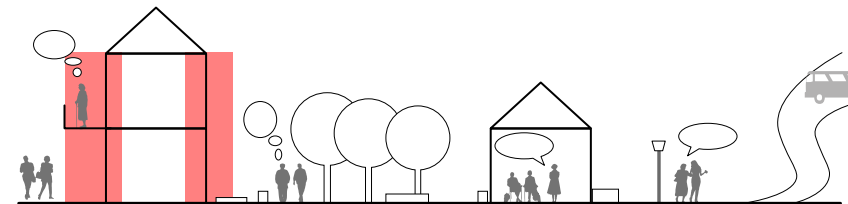


## De fire emner i kataloget



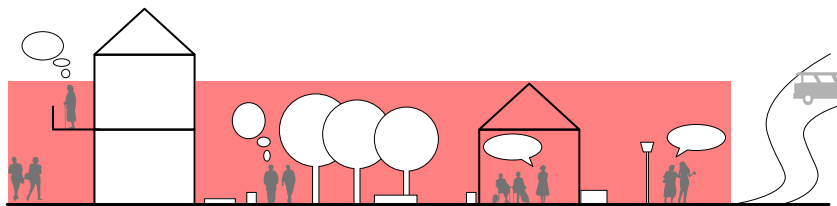
### BOLIGEN

- Flexibilitet og tilgængelighed
- Plads til overnattende gæster
- Variation i boligtyper
- Fælles adgangszone som muligt mødested



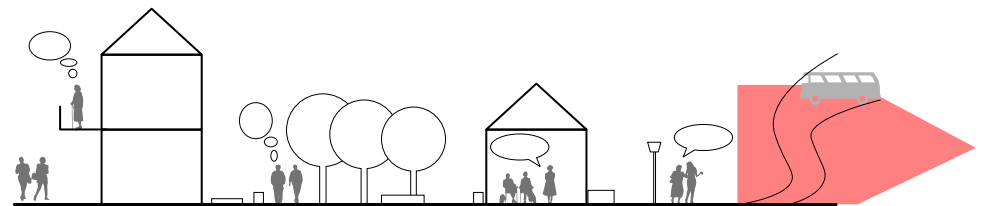
### BOLIGENS KANTZONER

- Facadens åbenhed
- Facadens udvendige elementer
- Kantzoner i stueetagen
- Arkitektonisk identitet



### FÆLLES AREALER

- Semi-private udearealer
- Semi-offentlige udearealer
- Fælleslokaler og fælles faciliteter
- Fælleshaver



### FORBINDELSE TIL OMGIVELSERNE

- Stiforbindelse ind og gennem bebyggelsen
- Transport til lokalområde
- Man inviteres ind i bebyggelsen



Tingbjerg. Fotograf: Rambøll Arkitekter

# BOLIGEN

## Boligens sociale rolle

- Livsglæde og trivsel i boligen er et essentielt grundlag for den enkeltes deltagelse i fællesskaber
- Tilgængelige boliger med fleksibel indretningsmulighed understøtter beboere på flere forskellige stadier i livet
- Et varieret boligudbud skaber bedre muligheder for, at den enkelte beboer kan blive i sit nærmiljø og beholde sit sociale netværk
- Plads til ophold i og omkring den fælles ankomstzone understøtter godt naboskab
- Mulighed for overnattende gæster understøtter de nære, sociale relationer

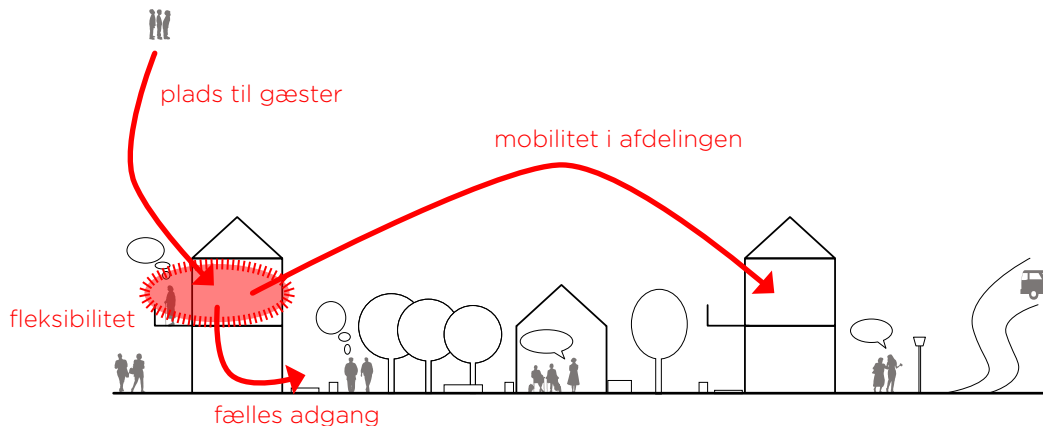
## Baggrund

Indretning og udformning af selve boligen har en central betydning for et godt, socialt liv i boligafdelingen. Boligen er, som fysisk ramme, med til at forme hverdagslivet, og det er derfor relevant at overveje spørgsmål såsom: Hvor nemt er det at udføre dagens gøremål? Hvor trygt er det at komme hjem? Hvor rart er det ved vinduet i stuen? Og hvor sjovt er det at invitere gæster ind? En god bolig giver livsglæde og overskud til beboeren.

Der er nogle essentielle elementer i boligen, såsom fleksibilitet i indretningsmuligheder og varieret boligudbud, som ikke direkte har noget at gøre med forebyggelse af ensomhed. Men de væsentlige boligkvaliteter, der giver beboeren tryghed og overskud til at deltage i fælleskab og samvær. Et overskud, der er udgangspunktet for at deltage i fællesskaber udenfor boligen.

## Katalogtemaer under *Boligen*

- Flexibilitet og universal-design
- Plads til overnattende gæster
- Variation i boligtyper
- Fælles adgangszone som muligt mødested



**TILGÆNGELIGHED OG FLEKSIBILITET**

Ved renovering anbefaler vi at tænke disse hensyn ind:

- **Fleksible boliger giver beboerne bedre mulighed for at blive længst muligt i egen bolig**
- **Tilgængelighed og universal-design handler om, at boligens planløsning og adgangen til boligen giver værdi, uanset hvem du er**
- **En god fysisk og visuel forbindelse til fællesarealer skaber trykthed og mulighed for at knytte sociale bånd**

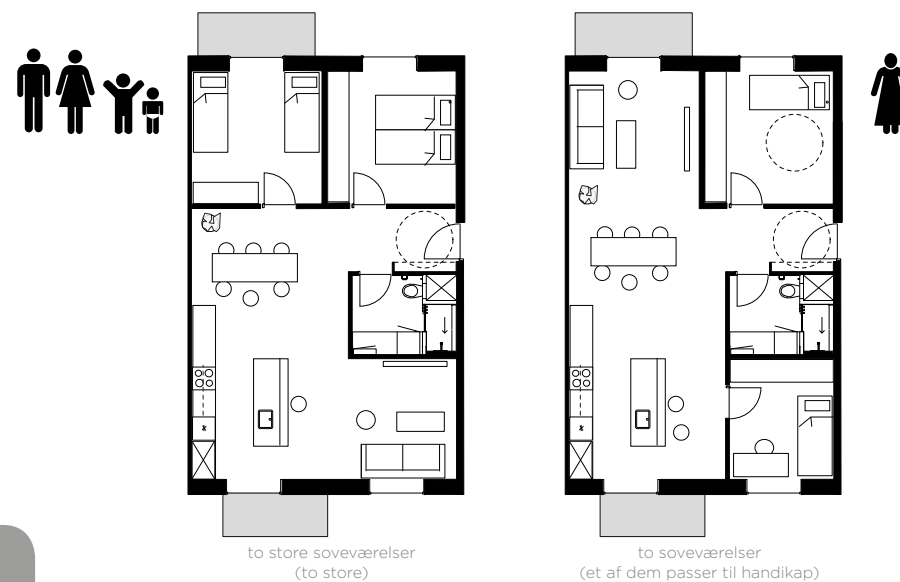
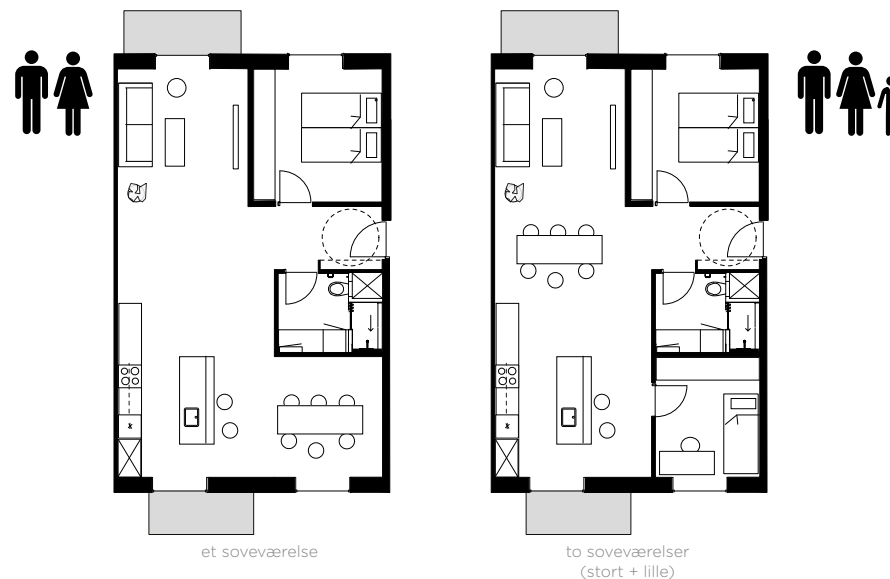
Mulighed for tilpasning og tilgængelighed i boligen kan hjælpe beboere med at blive i deres boliger så lang tid de ønsker, og derved beholde sociale netværk omkring boligen. Flexibilitet i boligen handler om at indrette boliger, der er fleksible nok til at rumme forandringer i livssituation og forskellige beboers behov. Når boligen renoveres, bør beboernes forskellige livssituationer derfor tænkes ind i boligens planløsning, da det øger beboernes mulighed for at blive længere tid i egen bolig.

Forbedret tilgængelighed kan etableres både i og omkring boligen. Størstedelen af de adspurgte ældre beboere bekymrer sig om deres muligheder for at blive i nuværende bolig. Det gælder også beboere i go-go fasen. Der kan ved renoveringsprojekter etableres egentlige *tilgængelighedsboliger*. Disse opfylder skærpede krav til den fysiske tilgængelighed med elevator eller horisontal niveaufri adgang, øgede dør- og gangbredder og plads på badeværelset. Disse kan indrettes til familier, men er ofte især tiltænkt par eller enlige med fysisk meget nedsat funktionsevne.

I forhold til at forebygge ensomhed kan renovering sørge for, at tilgængelige boliger har en god kontakt med det fælles område, f.eks. ved at have en direkte adgang fra boligen til altan eller privat have mod et socialt område i afdelingen.

***Vi valgte, at vi ville have to arbejdsværelser og et gæsteværelse, det synes vi var den bedste udnyttelse af boligen.***

- Birgit, aktiv go-go beboer, VA 4 Række



Boligen kan følge beboernes livscyklus

### Gyldenrisparken

Ved renovering af Gyldenrisparken har stueetagelejligheder i flere boligblokke fået niveaufri adgang til terrænet via en række små forhaver. Her var man nødt til at hæve terrænet op til stueniveau, et træk, som har skabt en klar identitet imellem blokkene og en god overgang mellem den offentlige sti og de halvprivate haver. I flere opgange er der etableret elevator.

Én blok med svalegang er forberedt for tilgængelighed. Det betyder, at der er sørget for, at boligerne forholdsvis nemt kan gøres tilgængelige ved en fremtidig renovering, når/hvis der bliver behov for det.



### Skelagergårdene

Ved renoveringen af Skelagergårdene blev der etableret flere tilgængelige boliger. Parret Klaus og Ellen, som bor i en bolig med forbedret tilgængelighed, trives godt i deres bolig. De flyttede til afdelingen, da de af helbredsmæssige årsager ikke længere kunne bo i deres hus. Ellen bruger rollator, og parret bekymrer sig om, hvordan deres hverdag i boligen vil se ud, hvis Ellen bliver dårligere gående.

Da parrets bolig ikke er indrettet til en kørestolsbruger forklarer de, at det f.eks. bliver umuligt at komme ind og ud af badeværelset med en kørestol. Klaus forestiller sig derfor, at han vil skære dørene til og skabe mere plads, hvis det bliver nødvendigt. På den måde kan de, med de nødvendige tilretninger, blive boende.



### VA 4 Række

Alle boliger i VA 4 Række er toetagers rækkehuse med trappe til førstesalen. Med renoveringen er der etableret niveaufri adgang til boligen gennem haveindgangene, som giver mulighed for at ældre beboere (og gæster) med begrænset bevægelighed har adgang til stueetagen.

Agnes, som bor i afdelingen, kender til ældre beboere, der kun benytter stueetagen til beboelse. Hun forestiller sig, at hun, frem for at flytte, vil gøre det samme, når hun bliver ældre og ikke kan komme op af trappen til førstesalen. I VA 4 Række er der ikke nogen variation i boligtyperne, og de gangbesværede beboere, som alligevel bliver boende, må derfor indrette deres stueetage, så den opfylder de daglige behov.



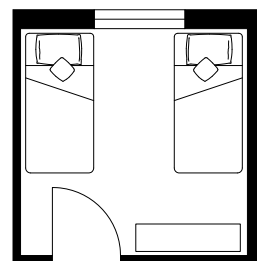
**PLADS TIL OVERNATTENDE GÆSTER**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

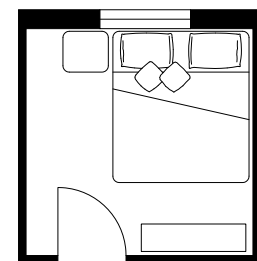
- **Mulighed for overnattende gæster kan understøtte de nære relationer**
- **Fælles gæsteværelser i afdelingen kan give rum til flere funktioner**

Muligheden for at have overnattende gæster er et godt grundlag for at pleje de tætte relationer (social relation XL). Særligt ældre beboere med voksne børn og børnebørn bosat længere væk kan have brug for at kunne huse gæster over længere tid. Det er vigtigt, at familiemedlemmerne kan overnatte hos dem og trives med besøgene. Ved sygdom kan det være ekstra vigtigt, at familien har mulighed for at opholde sig tæt på og yde hjælp og omsorg.

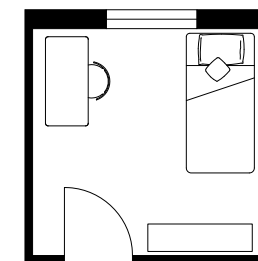
Et gæsteværelse, privat eller fælles, kan understøtte dette behov. Et privat gæsteværelse kan være et fleksibelt værelse i boligen, som f.eks. gæsteværelse og arbejdsværelse i samme rum. Da pladsen i boligen ofte er optimeret, kan fælles gæsteværelser i afdelingen også være en mulighed. Også her kan det rum have flere funktioner, så rummene kan blive udnyttet, når værelserne står tomme - f.eks. til lektiecafé eller klubber.



børneværelse til to børn



et barn flyttede hjemmefra



begge børn har fået børnebørn, der ofte kommer på besøg

***Gæsteværelset betyder meget. Især når man har sin familie så langt væk. Og så når man kommer, kommer man jo ikke for et dagsbesøg... det [gæsteværelset] er rart at have.***

- Ellen (aktiv slow-go) og Klaus (aktiv go-go), beboere, Skelagergårdene

***Det [gæsteværelset] betyder, at hvis man har siddet nede i haven og har fået lidt meget vin, så kan man gå op og sove. For man kan ikke tage bilen til Ølstykke [Birgits datter bor i Ølstykke].***

- Birgit, aktiv go-go, beboer, VA 4 Række



### Hjertingparken

I Hjertingparken er der et gæsteværelse, som beboerne kan leje. Gæsteværelset har et badeværelse, to senge og en børneseng. Det fælles gæsteværelse giver beboerne mulighed for have deres familie på besøg længere tid ad gangen, uden at have dem logerende i egen bolig. Leje af gæsteværelset er forbeholdt beboerne i afdelingen, og med den billige leje på 200 kr. pr. nat, er gæsteværelset et godt alternativ til hoteller og lignende.

### VA 4 Række

I VA 4 Række er boligerne så store, at der er plads til gæsteværelse, efter at børnene er flyttet hjemmefra. Ida har for eksempel indrettet et gæsteværelse, som indtages af børnebørnene, når de besøger hende i længere perioder i sommerferien. Det giver hende mulighed for kvalitetstid med børnebørnene, som har et "eget værelse" selvom de er væk hjemmefra.

### Skelagergårdene

Ellen og Klaus har et gæsteværelse og et fleksibelt arbejdsværelse i lejligheden,. De bliver begge taget i brug, når familien er på besøg.

I Skelagergårdene er der også en fælles gæsteværelse, som kan lejes af afdelingens beboere. Gæsteværelset, som ligger i afdelingens fælleshus, består af to to-sengs rum samt bad, toilet og et lille køkken. Lejligheden kan således huse en lille familie i flere dage. Gæsteværelset er ret populær og udlejes regelmæssigt,



**VARIATION I BOLIGTYPER**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

- **Boliger fra ”vugge til grav” styrker sammenhængskraften i en afdeling**
- **Afdelingen skal kunne tilbyde forskellige boligtyper**

Muligheden for intern flytning mellem forskellige boligtyper kan løse fleksibilitetsbehovet og være med til at understøtte den sociale sammenhængskraft i en afdeling ved fastholdelse af de gode netværk (sociale relationer S, M og L).

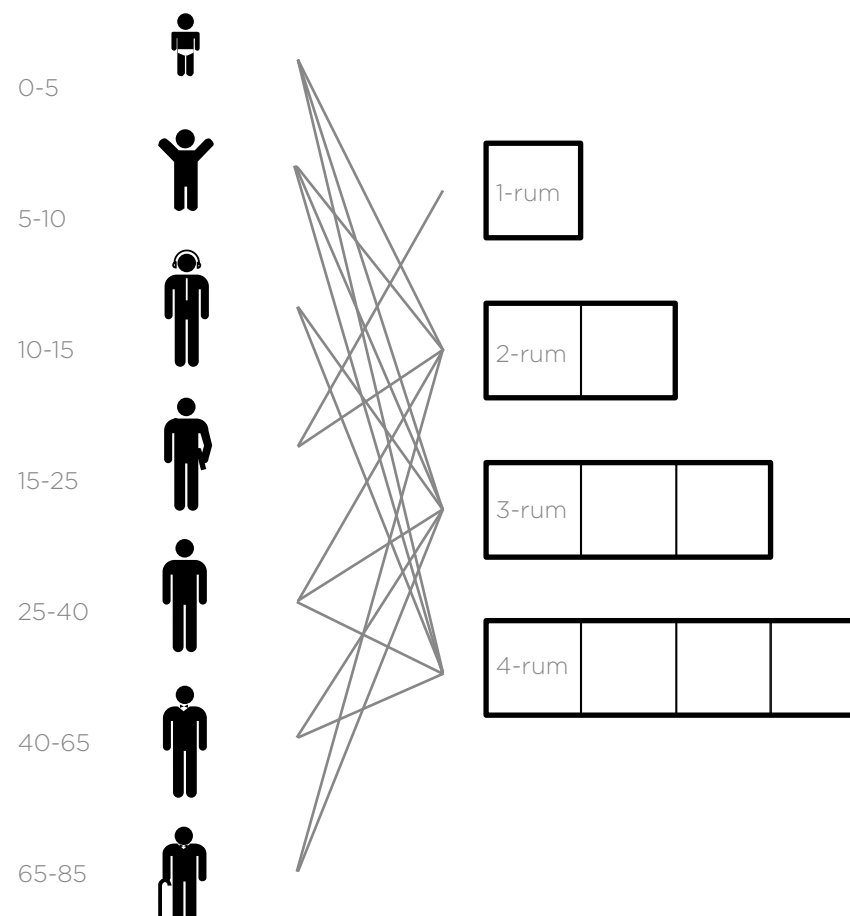
Afdelingens boligvariation vil ofte afspejle beboervariationen, og den er således med til at tiltrække, fastholde eller afskrække forskellige grupper med andre boligbehov og forventninger. Organisatorisk skal det også være muligt at flytte rundt i afdelingen, især for beboere med særlige behov, f.eks. ældre med behov for tilgængelig bolig.

Ved renovering er det muligt at udvide antallet af boligtyper ved at sammenlægge små boliger eller dele store boliger til boliger i mindre størrelse. Fortætning af afdelingen med nye bygninger eller nye etager på de eksisterende bygninger kan også overvejes som en strategi for at skabe nye boligtyper.

Ældre i go-go-fasen kan bo i de fleste slags boligtyper og har samtidig evnen til at komme omkring og træffe nye bekendtskaber, hvorimod beboere i slow-go-fasen ofte vil være mere stedsbundne og afhængige af de kendte, tætte netværk. Det kan være, at der ikke er en passende boligtype i afdelingen, eller der kan være økonomiske og administrative forhold, som spiller ind.

*Mark, der næsten fik savet det ene ben af, rykkede lejlighed. Han boede på anden sal i en af de andre fløje, og det kan man jo ikke. Der var han heldig, at der var en lejlighed ledig i vestblokken*

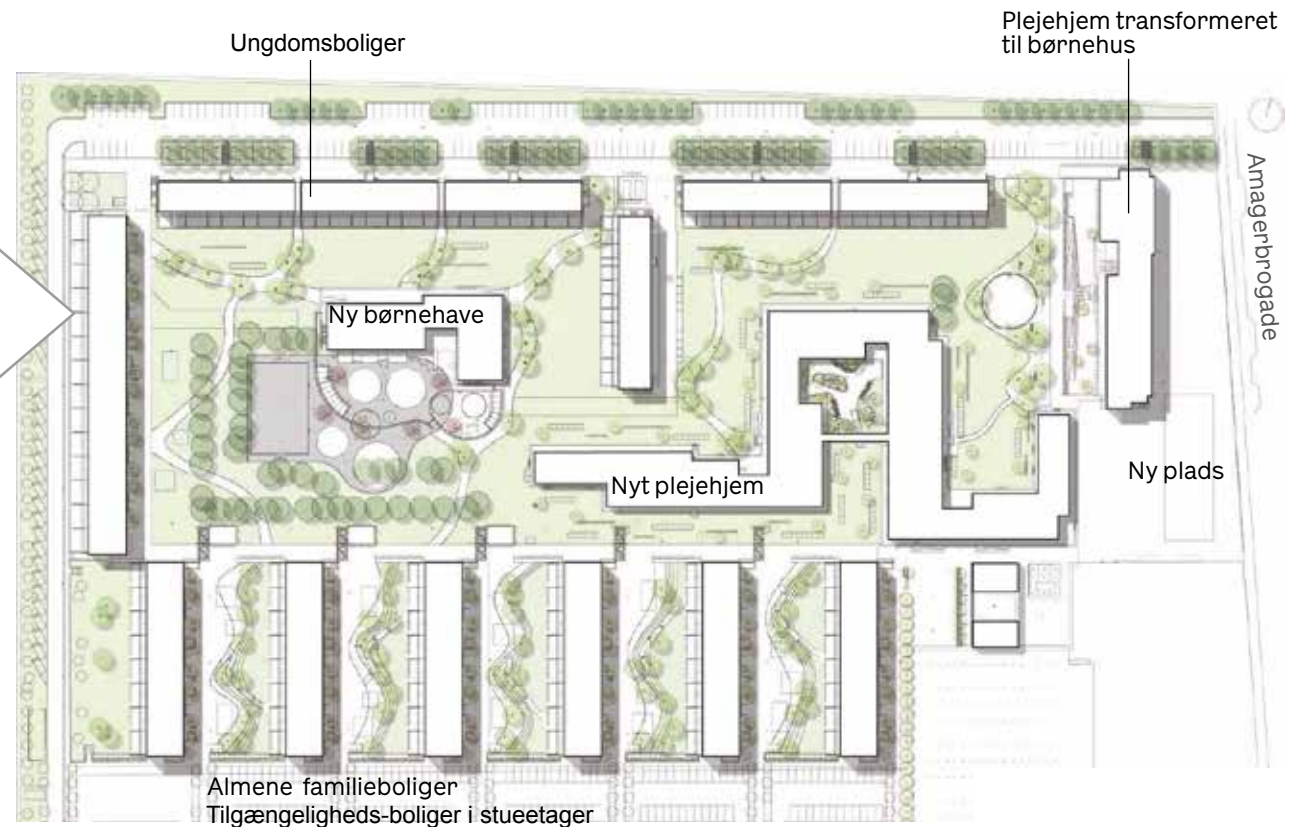
- Ellen, aktiv slow-go, beboer, Skelagergårdene





### Gyldenrisparken

Gyldenrisparken er en afdeling, hvor beboeren kan bo hele sit liv, en 'vugge til grav'-afdeling. Som led i renoveringen er flere små lejligheder lagt sammen til større boliger, for blandt andet at tiltrække og fastholde børnefamilier. Afdelingen har således en god blanding af større, mellemstore og mindre boliger, der er tilpasset henholdsvis familier, ældre og unge, par og singler. Der er et antal boliger med særlig god tilgængelighed. Endelig er der deciderede plejeboliger og to børneinstitutioner i bebyggelsens midte. Bygningerne i Gyldenrisparken er placeret således, at udendørsarealerne deles af de forskellige beboertyper og er et sted, hvor de kan mødes. Man har eksempelvis placeret plejehjemmet midt i afdelingen, så de ældre både kan se ud til familielejlighederne og afdelingens børnehaver og legepladser. De nye lejlighedstypologier tiltrækker forskellige typer lejere, dog opstår der en mere mangfoldig beboersammensætning end før renoveringen.



### Skelagergårdene

Under renoveringen af Skelagergårdene blev det prioriteret at udføre et mere varieret udbud af boligtyper for at tiltrække nye beboertyper. Nogle af de små etværelseslejligheder blev derfor lagt sammen. Hertil havde man et særligt fokus på at tiltrække ældre, og man valgte af denne grund at gøre stuelejlighederne i nord- og syd-blokkene samt alle boligerne i vest-blokkene mere tilgængelige. Derfor er der mange muligheder for at blive ældre i afdelingen. Boligselskabet understøtter den interne fleksibilitet ved at hjælpe beboere med at flytte til en passende bolig, når særlige behov opstår.

### VA 4 Række

VA 4 Række har ingen variation i boligtyper. Alle boligerne i afdelingen er planlagt til familier, med to eller tre soveværelser på anden sal. Den manglende variation i boligtyperne gør at ældre beboere, der ikke længere kan gå ad trapper, bliver nødt til at flytte fra afdelingen eller indrette sig i stueetagen alene. Mange af de ældre beboere har boet i området i hele deres voksne liv, og har knyttet sociale kontakter lokalt, hvilket gør fraflytning fra afdelingen noget, de helst undgår.

**FÆLLES ADGANGSZONE SOM MULIGT MØDESTED**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

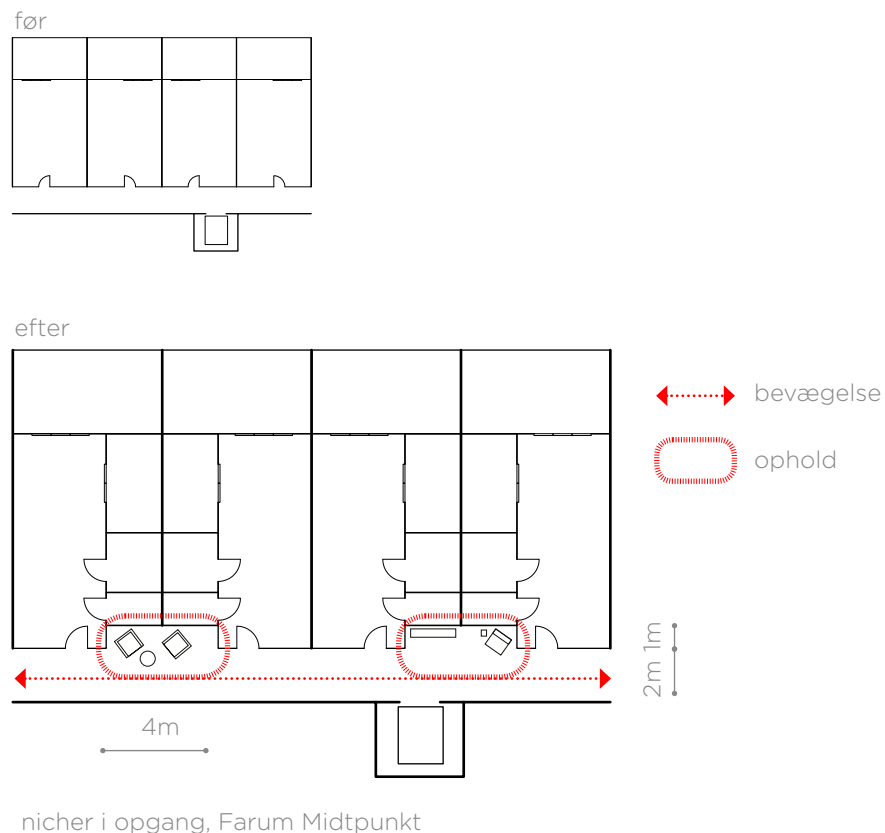
- **Fælles adgangszone giver mulighed for spontane møder mellem naboer**

I etagebyggerier har beboerne fælles adgangszone, der bringer beboeren fra en fælles indgang til deres individuelle boliger. Fælles adgang er et rum i form af f.eks. opgange, svalegange eller indgangspartier til bygningen.

Når naboerne dagligt passerer forbi hinanden i adgangszone, vil de med tiden få et bedre kendskab til hinanden (social relation S). Dette naboskab, også det overfladiske, forøger trygheden i opgangen og boligen, og der skabes et tilhørsforhold og identitet for opgangens beboere.

Renovering af boligblokken er en god mulighed for at give plads til korte ophold og spontane møder i adgangszone, så naboerne kan snakke med hinanden (sociale relationer S og M). Adgangszone kan bruges til at øge en opgangs fælles identitet af "vores opgang" og definere et nærmere naboskab mellem dem der bor i opgangen.

NB. Indretning af opholdsmuligheder i adgangszone skal altid ske under hensyn til brandreglement.



niche 1



niche 2



niche 3



niche 4



niche 5

### Farum Midtpunkt

I seniorbofællesskabet i Farum Midtpunkt er alle boligerne placeret på én lang gang. Mellem hver anden bolig slår gangen et hak, som danner et lille rum i gangarealet – en niche på gangen. Beboerne fra de to boliger, der ligger op til nichen, har i fællesskab indrettet nichens rum med enten siddeplads, opbevaring eller pynt. De små nicher, som ligger langs bofællesskabets fælles adgangszone, danner dermed et slags strøg med små, personlige præg, hvor bofællesskabets medlemmer kan stoppe op til en uformel snak.



### Hjortebo

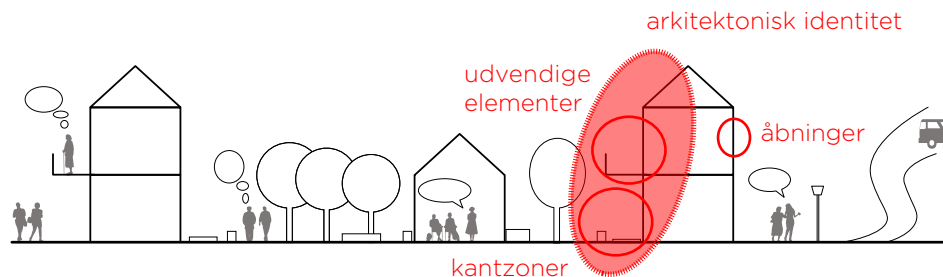
En beboer har, sammen med sin underbo, indrettet en lille siddeplads i opgangen på den brede repos mellem stuen og 1. etagen. Overboen er ældre og har besvær med at komme op ad trappen. Med den lille siddeplads, midtvejs mellem de to etager, kan hun holde et hvil og hilse på de naboer, der kommer forbi.





Fotograf: Carsten Andersen for Realdania

# BOLIGENS KANTZONE



## **Kantzonens sociale rolle**

- Altaner og vinduer kan skabe en forlængelse af den private stemning ud i fællesarealerne, hvilket øger trygheden
- Gode kantzoner i stueetagen skaber liv langs bygningen, som aktiverer udearealerne og giver muligheder for spontane møder

## **Baggrund**

Boligens gode stemning og tryghed er forbundet til boligens overflade - altså bygningens facade og kantzone - som fysisk definerer overgangen mellem den private sfære i boligen og den offentlige sfære i afdelingens fælles arealer.

Renovering af boligerne pga. tekniske problemer eller energioptimering er en god mulighed for at overveje, hvordan en facaderenovation kan forbedre boliglivet samt det sociale liv både i det private og i det fælles. Gode facadeløsninger og gode kantzoner langs bygninger kan øge tryghed i afdelingen.

## **Katalogtemaer under *Boligens kantzone***

- Åbninger i facaden
- Facadens udvendige elementer (f.eks. altan)
- Kantzoner i stueetagen
- Arkitektonisk identitet

**FACADENS ÅBENHED**

Ved renovering anbefaler vi at tænke disse hensyn ind:

- **Åbne facader skaber både gode lysforhold og høj livskvalitet**
- **Åbne facader giver mulighed for passivt fællesskab og skaber derfor tryghed både i bolig og i udearealer**

Dagslys og gennemlyste boliger er et af de mest essentielle elementer for at skabe boliger af god kvalitet. Med store vinduer skabes der mere åbenhed og lettere kontakt mellem beboeren inde i boligen og livet udenfor boligen. Denne kontakt kan forstærke oplevelsen af tryghed i afdelingen (social relation S). Gardiner og vinduesindretning bidrager med at skabe en venlig overgang mellem inde og ude ved at forlænge den hjemlige stemning til fællesarealerne.

Flere ældre beboere udtrykker at de holder af at sidde ved vinduerne og kigge ud. Her kan de følge med i hvad der foregår ude på gaden, hvilket skaber både tryghed og passivt selskab (social relation S).

Placering og størrelse af nye vinduer ved renovering kan have en positiv effekt på det sociale liv. Ved at åbne tidligere aflukkede facader op med nye vinduer, skabes der mere værdi i de omkransende udearealer, da udearealer føles mere trygge pga. mulighed for øjenkontakt mellem naboerne indenfor og udenfor.



*Tidligere var der jo væg herved og kun vinduer hertil. Og det har jo været fantastisk [de nye større vinduer]. Det giver jo et helt fantastisk lys. Når jeg kommer ud i andre lejligheder, tænker jeg, hvordan kan de leve her? Der er mørkt. Jeg tror også jo ældre man bliver, jo mere har man brug for lys*

– Ida, aktiv go-go, beboer, VA 4 Række



Gyldenrisparken. Fotograf: Rambøll Arkitekter

### Rosenhøj

Under renoveringen af Rosenhøj er der etableret nye vinduer i gavlfacaderne. Inden renoveringen var området mellem blokkene et utrygt rum uden identitet. I dag bliver rummet mellem blokkene oplevet af beboerne som et hyggeligt og trygt område, bl.a. grundet de nye vinduer og altaner, som har kig udover fællesarealet. Vinduerne har dermed ikke kun forbedret lysforholdene i gavlboligerne, men de har også påvirket hvordan de fælles arealer opleves og bruges.

### VA 4 Række

I VA 4 Række er der ved renoveringen blevet etableret rumhøje vinduer i stueetagen, ud mod haven. Der blev også etableret vindue på førstesalen, hvor der før ikke var nogen visuel kontakt. Idéen bag vinduestiltagene var at åbne boligerne op mod baghaverne og bagstien.

Flere beboere forklarer, hvordan de først efter renoveringens afslutning har indset, hvordan de store vinduespartier bidrager til at gøre boligerne og boligområdet bedre på grund af gennemlysningen og åbenheden. Nu kan beboerne se, hvem der går forbi på stien, hvilket giver øget tryghed og mulighed for godt naboskab.



Fotograf: EFFEKT



**FACADENS UDVENDIGE ELEMENTER**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

- **Altaner er boligens udendørsrum, de er "næsten ude"**
- **Altaner giver mulighed for passivt fællesskab og skaber derfor tryghed**

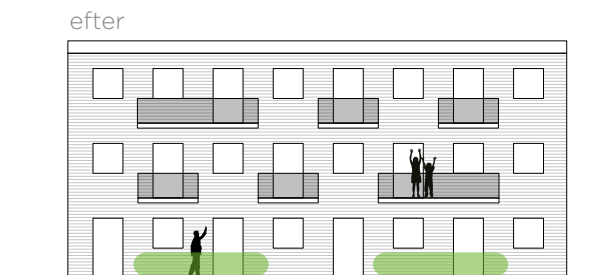
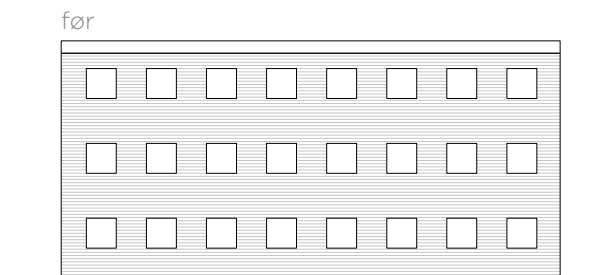
Facadens udvendige elementer er f.eks. altan, altankarnap m.m. Disse elementer opleves som et ekstra 'rum' i boligen. Beboere kan nyde glæden at kunne 'komme udenfor' i den friske luft og dagslyset, uden at skulle forlade boligen hvilket kan være en fysisk og mental udfordring for nogle beboere (f.eks. ældre i no-go fasen).

På altanerne kan beboerne i trygge rammer iagttage livet udenfor boligen og evt. hilse på forbigående beboere i afdelingen (sociale relationer S og M). På den måde skaber altanerne en forbindelse mellem boligens private sfære og det fælles liv, der foregår udenfor.

Omlægning og forbedring af boligerne er en god mulighed for at etablere tilgængelige og niveaufri altaner, der kan benyttes af alle beboere. Størrelsen på altanen påvirker dermed hvordan altanen bruges og hvor længe beboeren opholder sig på altanen. Smalle altaner (smallere end 100 cm) giver kun plads til en enkelt stol eller et par pottplanter. Brede altaner (100-200 cm brede) kan indrettes som en slags udendørs dagligstue med f.eks. spisebord, bænke og sofa, hvor der er plads til at samle flere beboere ad gangen.

*Yndlingspladsen er altanen. I marts måned med til dels overtøj på, der er jeg derude [Peter trækker ned i sokken og viser hvor brun han er blevet]. Jeg er ikke helt afbleget fra sidste år endnu. Så sidder jeg der ude i mange timer. Med korte ærmer og bare ben, så snart det kan lade sig gøre. Beliggenheden er alt! Det er dejligt at komme derud, det kan jeg godt lide*

- Peter, aktiv go-go, beboer, Skelagergården







### Ladegårdsparken

Ladegårdsparken har fået nye altaner ved renoveringen af afdelingen. Altanerne er placeret forskudt fra hinanden, hvilket giver et varieret og let facadeudtryk. Udover de arkitektoniske kvaliteter tager placeringen af altanerne hensyn til lysindfald, og beboerne kan, pga. altanernes forskudte placering, iagttage og hilse på hinanden mellem de forskellige etager.

Fotograf: RUBOW arkitekter / Mathias Juel Christensen

### Skelagergårdene

I Skelagergårdene er der altaner på begge sider af byggeriet. Den ene altan er placeret på boligkarréens yderside, ofte med en flot udsigt til grønne omgivelser. Denne altan bruges af flere beboere som et mere privat uderum, hvor den sociale forpligtelse er minimal. Den anden altan, som vender ind mod gården, føles mindre privat, og her indgår man i højere grad i gårdens liv. Nogle beboere "vælger side" og bruger den ene altan fortrinsvist til opbevaring.



### Farum Midtpunkt

Bofællesskabet Toppunktet i Farum Midtpunkt har en fælles altan, der ligger i forlængelse af bofællesskabets fællesrum. De bruger fællesaltanen som et mødested til f.eks. fællesspisning på en varm sommerdag.



**KANTZONER I STUEETAGEN**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

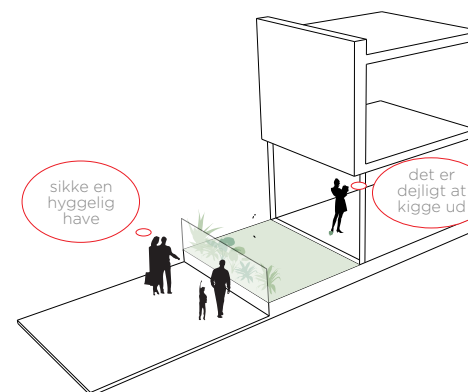
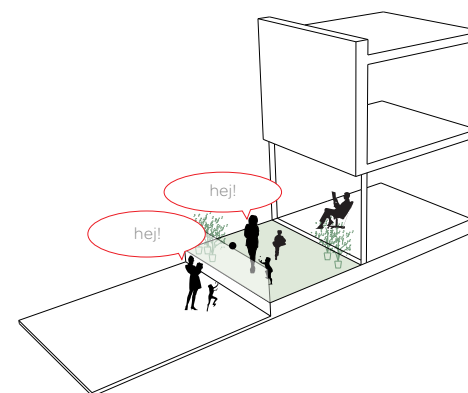
- **Kantzoner skaber mulighed for at sige hej til naboen**
- **Private haver skaber tryghed i haven og udearealer, der kanter op til**
- **Kantzoner beskytter det private liv i stueetagelejlighederne**
- **Kantzoner giver mulighed for passivt fællesskab, hvor naboer får tryghed ved at kigge på hinanden**

Kantzoner skaber både en god forbindelse mellem indenfor og udenfor og en buffer, der beskytter livet indenfor fra det offentlige øje udenfor. Kantzoner langs bygningerne kan være private, semi-private eller offentlige. Private kantzoner er placeret langs stueetagelejligheder. Semi-private kantzoner kan benyttes af flere beboere, f.eks. et område ved indgangspartiet eller en fælles terrasse i forlængelse af fællesrummet. Offentlige kantzoner er f.eks. et grøntbed langs bygningen eller en bænk langs en blind facade.

Renovering af udearealer er en god mulighed for at overveje hvilke og hvor de forskellige typer af kantzoner kan etableres. Gennemsigtige kantzoner, med lave hække eller slet ingen hække, gør det muligt for naboerne at se hinanden (sociale relationer S).

**Private kantzoner**

Private kantzoner er private udearealer, som er placeret langs stueetagelejlighederne. Disse kantzoner kan være private bag- og forhaver, terrasser eller andre elementer, der skaber direkte adgang mellem boligen og udearealet. Private haver understøtter liv og bevægelse i kanten af rummet mellem bygningerne. Kantzoner gør det muligt at se hvad dine naboer laver, hvordan de dyrker deres haver og blive inspiceret (sociale relationer S). De skaber en god mulighed for at hilse på naboen og snakke med hinanden spontant (sociale relationer M). Naboernes indretning af den private zone med planter, bord, stole og parasol bidrager med en hjemlig stemning i fællesarealer og skaber en god overgang, hvor "mit hjem" har et samspil med "vores gade". Disse kvaliteter af kantzoner øger oplevelsen af tryghed og understøtter naboskabet i en afdeling.



### Korsløkkeparken

Under renoveringen af Korsløkkeparken blev der etableret små private haver og terrasser på bagsiden af boligblokkene. Hver stuelejlighed har fået direkte adgang, via altan, ned til en lille, privat have. Altaner og haver varierer i størrelse og giver en fin oplevelse af de enkelte boliger. Nogle steder er forskellen mellem "min have" og din markeret med et lille trin, andre steder med et kvadratisk bed, placeret mellem den semi-offentlige sti og haven. Resultatet er en hyggelig og varieret kantzone, hvor beboere kan se og hilse på naboen eller de forbipasserende.

### Skelagergårdene

Stuelejlighederne i Skelagergårdene har overdækkede terrasser på gårdsiden. Terrasserne ligger i niveau med gården og er omkransede af et værn. Beboerne fortæller, at de sidder ude på terrasserne, når de gerne vil være sociale. Her har de visuel kontakt til gårdens gennemgangsstier, og kan iagttage det liv, der leves mellem husene. Her opstår tit spontane samtaler med naboerne.

Terrasserne har ikke direkte adgang til gården, da der ikke er låge eller åbning i værnet. Der er derfor ikke mulighed for at udbygge den spontane samtale med en invitation til yderligere samværd. Med denne udformning er de sociale spilleregler og muligheder altså skarpt definerede på forhånd.

### VA 4 Række

I VA 4 Række findes der to typer kantzoner - forhaver og baghaver. Højden på forhavernes hække, 120 cm, er reguleret ifølge afdelingens husorden. De lave hække gør at det tætte boligområde føles mere åbent, samtidigt med de understøtter mulighederne for socialt samspil mellem naboer og forbipasserende. Under renoveringen valgte man også at åbne baghaverne mere op ved delvist at nedrive det mandshøje plankeværk og erstatte det med beplantning. Før renoveringen var der ikke mange beboere, der benyttede stien bag husene, da de følte sig utrygge pga. lukketheden. Efter renoveringen har den nye åbenhed medført, at beboerne har lært deres naboer til bagsiden bedre at kende, da de nu kan se og hilse på dem, over hækken.



*De (hækkene) må være 90 eller 1,20 i forhaven. Og 1,80 i baghaven. Det er beboermødet, der har bestemt, at det skal være 1,20. Det er for at give åbenhed, så det ikke er indelukket, som det tidligere har været. Det giver nemlig tryghed.*

– Michael Willumsen, driftschef, VA 4 Række

### Semi-private kantzoner

Semi-private kantzoner er områder langs bygningen der kan benyttes af flere beboere samtidigt. Semi-private kantzoner fungerer i forbindelse med de særlige funktioner i stueetagen, f.eks. en fælles ankomstzone ved bygningens indgangsparti, hvor folk kan sidde ned og kigge rundt på vej ind eller ud af boligen. Fællesrummet i stueetagen kan have en fælles terrasse med adgang til udearealet.

### Offentlige kantzoner

Offentlige kantzoner kan både aktivere livet i de fælles arealer og beskytte boligen fra livet udenfor. Når facaden i stueetagen er lukket, kan offentlige kantzoner være en lang bænk langs bygningen, der giver mulighed for at holde en pause i bygningens kant. Når boligerne i stueetagen er placeret tæt på gaden, kan buske og andre planter langs bygningen hjælpe med at skabe en distance mellem privatheden inde i boligen og livet ude på gaden.



#### Løget By

Et veldefineret sted at holde pause langs bygningens kant.

#### Gyldenrisparken

Fælles terrasser, oppe og nede, som uden-dørs forlængelse af fællesrum.



### Gadekærvej

Gadekærvej består af én lang seksetagers-blok. Der er ikke et egentligt fælleshus, men i stedet en række fælles faciliteter, vaskeri, beboerlokale m.m., tilknyttet opgangspartierne. Ved renoveringen blev kantzonerne forstærket, både ind til haven og ud til gaden. Hoveddørene blev markeret med et lille "velkommen hjem areal" med en særlig materialestemning og en lille bænk til indkøbsposer, eller til et kort ophold og en snak med naboen. Placeringen udendørs gør dog bænken mest indbydende i godt vejr.



### Hjortebro

Inddækket indgangsparti med en bænk ved siden af.



### Gyldenrisparken

Inddækkede indgangspartier med planter og cykelparkering.



### Ved Milestedet

Et fælles grønt område mellem indgangspartier.



Fotograf: Bente Jæger for Realdania

**ARKITEKTONISK IDENTITET**

Ved renovering anbefaler vi at tænke disse hensyn ind:

- **Arkitektonisk udtryk påvirker afdelingens sociale identitet positivt**
- **Den gode historie kan underbygges af arkitekturen**

Vores formål med større renoveringer er ofte at løfte afdelingens image. Det arkitektoniske udtryk kan påvirke afdelingens sociale identitet positivt, fordi det fortæller den gode historie med fysiske elementer og på den måde skaber fysiske rammer, hvor denne historie kan udfoldes. Renovering, der tager udgangspunkt i det eksisterende arkitektoniske sprog fremviser, at boligafdelingens historie bevares, og der er en kontinuitet mellem livet før og efter renovering. Den kontinuitet kan skabe tryghed blandt beboerne, der bliver boende i afdelingen efter renovering.

Et nyt positivt image kan skabes både ved at renovere med udgangspunkt i de eksisterende arkitektoniske kvaliteter og ved at give afdelingen et helt nyt arkitektonisk udtryk. Et nyt arkitektonisk udtryk kan hjælpe med at skabe en mindre arkitektonisk skala ved at fragmentere facaden til mindre elementer eller facadeflader med forskellige udtryk.

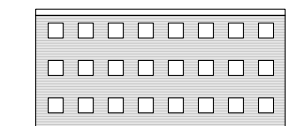
Renovering er en god mulighed for at kortlægge, hvorledes eksisterende arkitektoniske kvaliteter kan hjælpe med at fortælle den gode historie, og hvilke elementer der skal have et nyt udtryk.

*God arkitektur kan forandre et område, og det kan give tryghed. God arkitektur kan være vigtigt i arbejdet med at ændre et områdes brand og image*

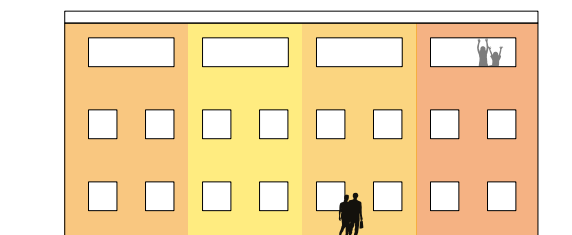
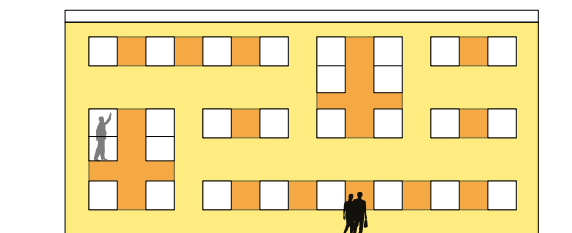
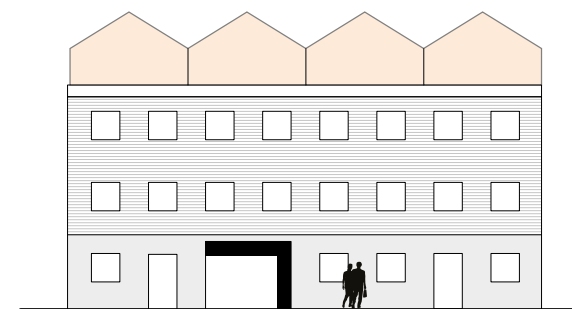
– Ulrich Thagaard, direktør Hasseris Boligselskab

*at restaurere og ikke at renovere*

– Jørgen Straarup, arkitekt fra Rubow Arkitekter



før



efter - flere muligheder for arkitektonisk udtryk

### **Skelagergårdene + VA 4 Række**

Både Skelagergårdene og VA 4 Række er boligafdelinger, som er renoveret med en meget tro tilgang til den oprindelige arkitektur. Selvom begge renoveringssagerne var så omfattende, at man måtte skrælle bygningerne ned til betonskelettet, blev de begge bygget op igen med stor respekt for de oprindelige arkitektoniske visioner. I VA Række 4 har flere familier boet i afdelingen over flere generationer, og det var ønske fra beboerne at renovere med respekt for den eksisterende arkitektur, da den understøtter områdets identitet. I Skelagergårdene var det et ønske fra boligorganisationen at renoveringen trak på de eksisterende arkitektoniske værdier, som ikke stod i modsætning til arbejdet med at puste nyt liv til afdelingen og give bebyggelsen et nyt image i området.



### **Løget By**

Løget By, opført i 1971-84, har fået et helt nyt arkitektonisk udtryk ved renoveringen. Det nye image omfatter nye facadematerialer, tage, vinduer, nybyggede tagboliger samt stue-etagelejligheder med private haver.

Bebyggelsens fællesudearealer har også været igennem en omfattende renovering. Der er blevet etableret bænke, cykelstier, legeområder, fælles grill, grønne arealer og private haver.

I Løget By har de arbejdet meget bevidst med tiltag, som kunne tiltrække nye målgrupper til afdelingen, herunder byggeriets visuelle "image", nye fysiske rammer for fælles aktiviteter og nye boligtyper.

### **Gyldenrisparken**

Gyldenrisparken er et tidstypisk montagebyggeri fra 1960'erne, opført i betonelementer og med store grønne områder imellem bygningerne. Renoveringen afspejler et ønske om forbedrede lys- og energiforhold i boligene kombineret med nye, møblérbare altaner og et tidssvarende arkitektonisk udtryk uden at ødelægge de oprindelige kvaliteter i området,

Der er blevet tilføjet større vinduer, der giver mere lys og livskvalitet. Større altaner inviterer til mere ophold og binder på den måde ude- og indeliv bedre sammen. Og nye karnapper fungerer som en slags gadespejl, der giver ekstra tryghed i uderummene. Vinduer i bebyggelsens massive gavle tilfører på samme måde ekstra 'øjne' i et tidligere utrygt rum.





VA 4 Række 50 års Jubilæumsfest. Fotograf: Allan Kierulff



# FÆLLES AREALER

## Fælles arealers sociale rolle

- Fællesarealer med forskellige funktioner understøtter en levende afdeling og skaber derfor tryghed
- Udearealer, der giver plads til varierede aktiviteter, bliver brugt oftere og af flere
- Gode fælleslokaler understøtter en fælles identitet i afdelingen
- Praktiske fællesfunktioner skaber flere sociale netværk på kryds og tværs af beboergrupper

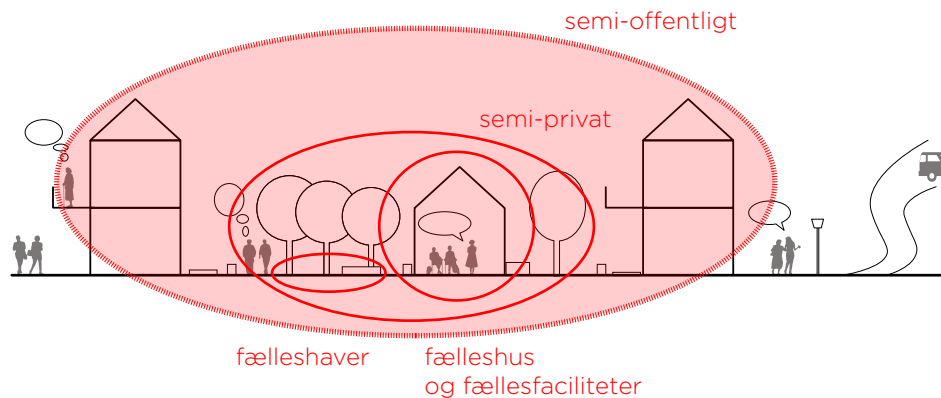
## Baggrund

Afdelingens udearealer omfatter forskellige typer af fælles arealer. Vi har opdelt udearealerne i fire grader af privathed. Hvis man placerer disse grader af privathed på en skala fra privat til offentligt, har vi identificeret fire sfærer: (1) den private sfære: boligen og private udearealer. Private udearealer er arealer, der bruges af faste brugere (f.eks. en familie) - se kantzoner s. 36-39. (2) den semi-private sfære: udearealer, der bliver brugt af en større gruppe, men ikke nødvendigvis af hele afdelingens beboere (f.eks. naboer der bor omkring en fælles gård). (3) den semi-offentlige sfære: afdelingens udearealer som bruges af hele afdelingens beboere og forbi-passerende (f.eks. en legeplads eller en grøn park). (4) den offentlige sfære: kommunale udearealer, der ligger udenfor afdelingen.

Ved renoveringer bør de forskellige grader af privathed tænkes ind, samt hvordan de fungerer bedst sammen. Fælleshuset og andre indendørs fælles lokaler supplerer de fælles udearealer med mulighed for funktioner og aktiviteter der blot kan foregå indenfor.

## Katalogtemaer under fælles arealer

- Semi-private udearealer
- Semi-offentlige udearealer
- Fælleslokaler og fællesfaciliteter
- Fælleshaver



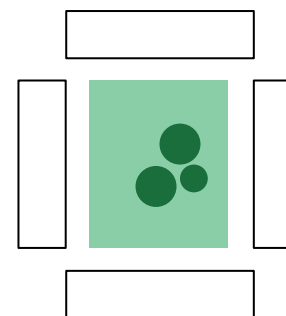
**SEMI-PRIVATE UDEAREALER**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

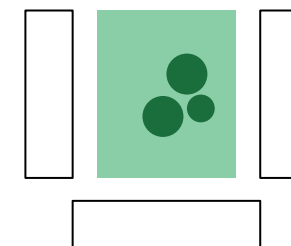
- **Semi-private områder er steder, hvor naboskab kan forstærkes og udfoldes, da de giver mulighed for spontane og planlagte møder mellem naboerne**
- **Når beboerne involveres, er det sociale liv endnu stærkere**
- **Semi-private områder er også et sted at være for sig selv og kigge på de andre**

Semi-private udearealer er et område i en afdeling, der oftest bliver brugt af en bestemt gruppe, der har en særlig tilknytning til det sted, som f.eks. et gårdrum. Semi-private områder er nemlig stedet, hvor naboskab kan forstærkes og udfoldes, for der er et hyggeligt miljø, hvor naboer har en mulighed for at komme sammen. Et sådant miljø, der ligner gårdmiljø, handler om stemning og kan også skabes i udearealer, der ikke har en klassisk gårdform. I semi-private udearealer kan naboer genkende hinanden for de har en fornemmelse af, hvem der hører til arealet. Det er et område, hvor naboer hilser på hinanden, og hvor der opstår spontane samlings, f.eks. når flere naboer bruger den fælles grill samtidigt (sociale relationer S, M og L). I semi-private udearealer kan beboere lave deres egen aktivitet eller blot slappe af, uden at de forstyrrer hinanden (sociale relationer S).

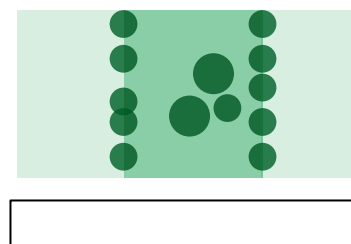
Renovering af udearealer er en god mulighed for at definere hvor de semi-private zoner ligger og for at udvide variationen i opholdstyper, der kan passe til flere beboertyper. Ved at involvere beboerne i rummets vedligeholdelse og forbrug (ved f.eks. at oprette et gårdlaug), kan beboernes oplevelse af identitet og engagement forstærkes.



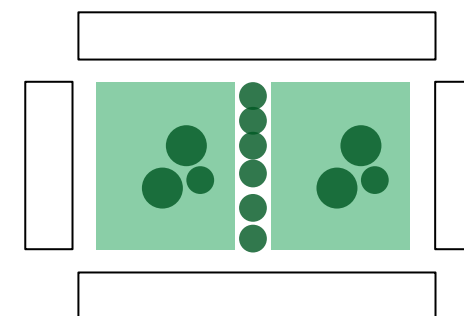
klassisk gård



åben gård



gårdmiljø langs bygningen



stor gård delt i to små

***Vi holder grillaftener, og vi holder sommerfest, og hvad der ellers byder sig***

– Klaus, aktiv go-go, beboer i Skelagergårdene

***Jeg tror nok, at den gård jeg boede i var den mest sociale. Nogle gange lavede vi grill dage i gården. Der er flere af dem, vi kom sammen med, der boede i den gård***

– Kirsten, social go-go, tidligere beboere i Skelagergården

### Gadekærvej

På Gadekærvej har man i 2013-17 gennemført en stor renovering og fremtidssikring både inde og ude. Ved renoveringen havde beboerne et stort ønske om at få lukket det meget smalle haveareal for adgang udefra, idet de gerne ville have større kontrol med arealet og derved kunne udnytte det bedre. Fællesarealet er blevet nyindrettet, ventilationsskakte til P-kælderen nedenunder er blevet delvist overdækket med opholds- og legefunktioner. Blokkens bagfacade har fået karnapper, som giver bedre visuel forbindelse mellem boliger og fællesarealet, og de nederste boliger har fået niveaufri adgang til små forhaver. Disse tiltag er også med til at gøre arealet trygt. Renoveringen er et eksempel på, hvordan man har skabt et intimt gårdmiljø selvom bygningen ikke har en karréform.



### Skelagergårdene

Bebyggelsen har seks boligklynger, og hver af dem har en gård i midten. Gårdene er indrettet som et sted, hvor beboere kan opholde sig. Der er bænke, legepladser, træer og blomster. Selvom gårdene ligner hinanden i deres fysiske udtryk, fortæller beboerne, at de oplever gårdene forskelligt, da nogle af gårdene er mere sociale end andre. Ifølge beboerne har forskellen rod i beboersammensætning og hilsekultur.

Hver gård har et gårdlaug, der står for at drifte bl.a. fælles plantekasser. Gårdlaugene gør mere eller mindre ud af at mødes og organisere blomsterkasserne. Dette giver i bedste fald vitaminer til den fælles kultur. Der bliver hilst og givet ros til de beboere, der planter blomsterne. I andre tilfælde er det dog svært at få den gode spiral skubbet i gang.



### VA 4 Række

I VA 4 Række fungerer stierne mellem både bag- og forhaver som semi-private udearealer. Stierne skaber forbindelse mellem boligene og resten af afdelingen, og pga. deres placering langs de private haver giver de mulighed for, at naboer kan hilse på hinanden og tale med hinanden spontant. Der er ingen opholdssteder ved stierne, og i modsætning til Skelagergårdene er der dermed ikke et fælles gårdmiljø eller "klyngemiljø". Hvor beboerne i Skelagergårdene kan mødes om en fælles grill eller på en bænk, skal beboere i VA 4 Række invitere ind på de private arealer.

Til gengæld giver "boliggaden" et ret tæt visuelt fællesmiljø.



**SEMI-OFFENTLIGE UDEAREALER**

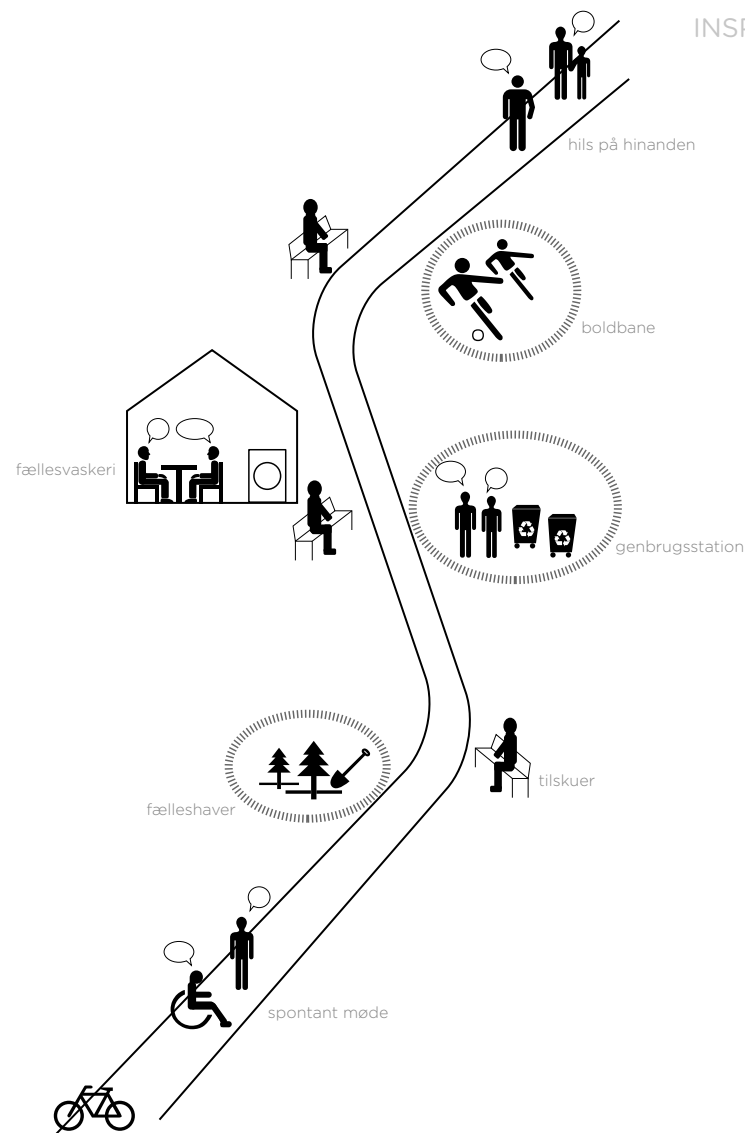
Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

- **Semi-offentlige udearealer er for alle (beboerne og andre)**
- **Velfungerende semi-offentlige udearealer skaber invitationer til forskellige brugere til at bruge arealerne på varierede måder og på forskellige tidspunkter.**

Med semi-offentlige udearealer mener vi de udearealer, der er offentligt tilgængelige for alle beboere i boligafdelingen, og som alle beboere føler lige ret til at benytte. Velfungerende semi-offentlige udearealer skaber invitationer for forskellige brugere (beboerne og andre) til at bruge arealerne på varierede måder og på forskellige tidspunkter. Semi-offentlige udearealer er de steder, hvor beboerne kan møde hinanden på tværs af afdelingen (i modsætning til semi-private arealer, der knytter sig til hvor boligen er placeret). Helt praktisk kan disse udearealer være: det grønne område mellem bygninger, stier, parkeringspladser, legepladser m.m.

Renovering er en god mulighed for at definere mindre steder med en særlig karakter, der henvender sig til en beboergruppe med en række mulige aktiviteter, f.eks. idrætsfaciliteter eller urban gardening. Disse steder skal passe til forskellige brugere – dvs. de yngre, de ældre, de der går langsomt eller de der cykler hurtigt igennem afdelingen, de der bruger udearealernes fælles funktioner aktivt (ved f.eks. at spille basket på basketbanen), og de der blot vil sidde og kigge på aktiviteterne. Der skal være plads til alle.

De praktiske zoner i udearealerne kan også bruges til sociale aktiviteter en gang imellem, f.eks. loppemarked i parkeringsområdet om lørdagen.



Mulighed for et socialt samspil på vej fra A til B

***Vi kender utroligt mange mennesker, fordi vi er involveret i mange ting. Hvis vi skal skynde os en dag skal vi have ekstra 10 minutter på vej ned til bilen.***

– Ellen, aktiv slow-go, beboer i Skelagergårdene



#### VA 4 Række

Efter renoveringen er der flyttet flere børnefamilier til afdelingen, og afdelingen arbejder derfor nu på at få skabt flere legepladser til alle de nye børn. Der ligger adskillige legepladser i boligafdelingens udearealer, som beboerne kalder "legegader", da de er samlet som en allé på tværs af rækkerne. Legegaderne opleves derfor ikke som, at de tilhører beboere ved de nærliggende rækkehuse mere end beboere fra rækkehuse, der ligger længere væk - de opleves som fælles for området.



#### Løget By

Ved renoveringen af Løget By blev de semi-offentlige udearealer formet, så de skifter i variation og karakter. Der blev etableret stier som zigzagger sig igennem bebyggelsen med skiftende beplantning. Mellem stierne er der grønne, bakkede arealer, hvor nogle er funktionsspecifikke opholdsrum, med f.eks. grill, motionsstativ osv., og andre ikke har en særlig funktion. De mange forskellige udearealer har givet afdelingen et varieret udtryk og de inviterer til forskellige grupperinger og typer af ophold i udearealerne.



#### Skelagergårdene

Karréerne i Skelagergårdene ligger på et fælles græsareal, som ikke blev berørt af renoveringsprojektet. Området krydses af tre hovedstier, som har afstikkere ind til karréernes gårde og deres ankomstzoner. Livet er altså i høj grad koncentreret inde i gårdene. Der er få bænke og ingen variationer i det semi-offentlige areal, hvilket gør det til gennemgangsareal snarere end til mødested med aktivitet. Man kunne forestille sig det semi-offentlige areal bedre udnyttet til f.eks. særlige interessefællesskaber, sport, boldspil eller lignende.

**INSPIRATION TIL NYE ELEMENTER I UDEAREALERNE**



Legeplads langs stien  
Tingbjerg. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Legeplads for alle - børn og voksne  
Thise bypark. Fotograf: Leif Tuxen for Realdania



Græsplæne med plads til aktiviteter  
Hjortebro. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Gadeidræt langs stien  
Tingbjerg. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Gadeidræt langs stien  
Avedøre Stationsby. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Gademarked i fællesarealet  
Gademarked, Nordfyn. Fotograf: Steffen Stamp for Realdania



Mødested med fælles grill til planlagte eller spontane  
sammenkomster  
Skelagergårdene. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Picnic-ø på græsset  
Tingbjerg. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Gåtur i grønt område mellem bygninger  
Farum Midtpunkt. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Kantzone langs det fælles grønne  
Tingbjerg. Fotograf: Mikal Schlosser



Midlertidige fælleshaver, som beboere selv har bygget  
Folehaven. Fotograf: Rambøll Arkitekter



Gåtur på smuk allé  
Tingbjerg. Fotograf: Rambøll Arkitekter

**FÆLLESLOKALER OG FÆLLES FACILITETER**

Ved renovering anbefaler vi at tænke disse hensyn ind:

- **Fælleslokaler med plads til forskellige aktiviteter og funktioner bliver brugt mere**
- **Den fælles praktiske beskæftigelse kan tiltrække beboere, som ikke er interesseret i sociale fællesskaber**
- **Praktiske funktioner, der har et caféområde giver mulighed for et spontant møde**

Fælleslokaler og fælles faciliteter findes i forskellige former og størrelser, og de kan rumme forskellige funktioner: samlingsrum, praktiske funktioner eller multifunktionalitet.

**Samlingsrum**

Samlingsrum er et naturligt og neutralt sted for beboerne at mødes og at holde sociale aktiviteter. Det findes i form af fælleshus, fælleslokale, fællesrum osv. Samlingsrummet kan forstærke sociale relationer i afdelingen ved at give plads til forskellige sociale aktiviteter både i større og mindre grupper, f.eks. fællesspisning for alle og ungdomsklubber for de yngre.

Placering af fælleslokalet og dets kantzoner påvirker hvor ofte det bliver brugt. Når fælleslokalet placeres centralt i afdelingen, kan det blive til et nemt samlingspunkt i afdelingen. Direkte adgang til udearealer gør det muligt for deltagerne i aktiviteter at komme ind eller ud som de vil. Den gode kontakt mellem indenfor og udenfor kan også skabe invitation til at komme ind, når man går forbi huset og ser noget spændende indenfor.

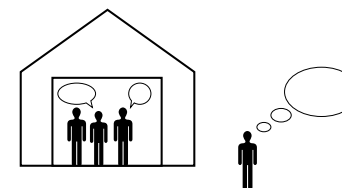
Renovering (eller etablering) af et samlingsrum er en mulighed for at skabe fleksible løsninger, så rummet kan blive brugt til forskellige typer og størrelser af forsamlingsrum. Tilgængelige løsninger og niveaufri adgang til huset gør det muligt, at alle beboere kan deltage i aktiviteter.

*... teoretisk set så kunne vi have lavet en nørkleklub uden et beboerhus. Men det vidste vi ikke. Og det er det der er hele humlen*

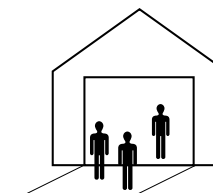
– Birgit, aktiv go-go, beboer, VA 4 Række

*Hvad jeg synes om (red. ved multihuset) er, at der er en del om aftenen. Jeg synes, vi kan være stolte af, at vi har en arabisk pigeaften derovre. Og så har de også to ungdomsaftner*

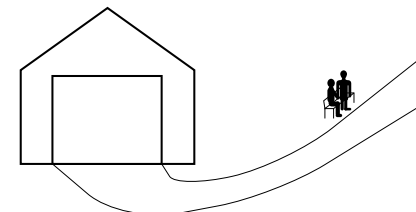
– Peter, aktiv go-go, beboer, Skelagergårdene



visuel kontakt mellem inde og ude



fælles udeareal som forlængelse af indendørsrum



mødesteder på vej til og fra sociale aktiviteter



### Skelagergårdene

I Skelagergårdene er der to beboerhuse - Fælleshuset opført i 1988 og Multihuset opført i 2010. Begge huse indeholder køkken og flere aktivitetsrum i forskellige størrelser. Multihuset er udført i tæt samarbejde mellem boligorganisationen og Aalborg Kommune. Huset tilbyder forskellige kommunale aktiviteter, der tiltrækker borgere fra hele Aalborg. De ældre beboere i Skelagergårdene føler større ejerskab og tilknytning til Fælleshuset end til Multihuset. Dette skyldes, at Fælleshusets organisering minder mere om et traditionelt fælleshus, hvor man kan leje huset hele dage ad gangen, så der er tid til at pynte op og rengøring. Det er altså to forskellige kulturer og brugsmønstre, der præger de to huse.



Billede fra afdelingens hjemmeside



### VA 4 Række

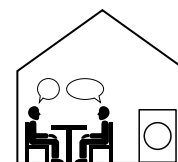
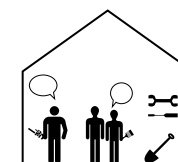
Beboerhuset i VA 4 Række består af et stort fælleslokale, et mindre mødelokale, toilet, bad og lokaler til driften. Det store fælleslokale bliver brugt til aktiviteter som fællesspisning og zumba, og det mindre bestyrelseslokale benyttes af driften og mindre beboeraktiviteter. Beboerhuset i VA 4 Række blev bygget på baggrund af et beboerinitiativ om at ombygge en centralt placeret nedlagt børnehave til et beboerhus. Indretningen er tegnet i tæt samarbejde mellem afdelingens bestyrelse, drift og arkitekter. Beboerhuset var under renoveringen et vigtigt samlingspunkt. Det var her beboere kunne samles og mødes for at få information og udveksle erfaringer. Ifølge beboerne har beboerhuset været med til at understøtte fællesskabet i afdelingen og har bragt beboere fra forskellige ender af afdelingen sammen.

**Multifunktionelle faciliteter**

Multifunktionelle faciliteter er fælles faciliteter, der fusionerer flere funktioner sammen, f.eks. fællesvaskeri, fællesværksted eller genbrugsstation, hvor der også er et område for social aktivitet. Beboerne benytter disse faciliteter pga. daglige praktiske gøremål som at vaske tøj, men tilbydes samtidigt at indgå i en mere social aktivitet, som at snuppe en kop kaffe med naboen, mens tøjet er i tørretumbleren. Den praktiske funktion kan skiftes efter et stykke tid efter behov, f.eks. kan et fællesvaskeri blive til et fællesværksted, hvis alle beboere har fået en privat vaskemaskine.

Sådan en blanding af funktioner understøtter atypiske møder, der er mere praktisk orienterede. Den fælles praktiske beskæftigelse kan tiltrække beboere som ikke er interesseret i sociale fællesskaber, og det skaber samspil på kryds og tværs af etniske grupper. Sammenlignet med et samlingsrum er fordelene ved de multifunktionelle faciliteter, at den praktiske funktion tiltrækker folk til at bruge rummet spontant, og der er en naturlig bevægelse af beboere, der kommer ind og ud (uden den planlægning af sociale aktiviteter som vi kender fra fælleshuset).

Renoveringen er en god mulighed for at give plads til, at beboerne kan tage initiativ og komme med idéer til hvilke multifunktionelle faciliteter, der mangler i afdelingen. Udviklingen af disse faciliteter kan være et samarbejde mellem frivillige og boligorganisationen. Ved renovering eller etablering af et fælleslokale kan det være en god ide at overveje, om rummet for sociale sammenkomster kan slås sammen med en praktisk funktion.

fællesvaskeri med  
café-område

fællesværksted

genbrug som  
social generator

*I gamle dage mødtes kvinderne ved brønden og udvekslede sladder. I dag mødes de pensionerede mænd ved genbrugspladsen (haha) og udveksler livserfaringer med hinanden*  
- Birgit, aktiv go-go, beboer, VA 4 Række

Brøndby Strand. Fotograf Rambøll Arkitekter



Fotograf: Jan Hesselvig Krogh for Realdania

#### **Folehaven**

Det grønne vaskeri i Folehaven er et fællesvaskeri for afdelingens beboere. Vaskeriet er noget særligt: et moderne miljøvenligt fællesvaskeri, indrettet med akvarium og med genbrug af gråvand til vask. Pasningen af vaskeriet varetages delvist af en gruppe frivillige. Efter etableringen af det grønne vaskeri er beboerne begyndt at snakke mere med hinanden end før renoveringen. Vaskeriet har givet startskuddet til snak om afdelingen, dens fælles identitet og hvordan det fungerer.

Folehaven har for nyligt givet startskuddet til en genbrugsbutik, som ligeledes køres af frivillige.

#### **Skelagergårdene**

I Skelagergårdene har hver boligblok et kælderlokale der er fælles for blokkens beboere, og som beboerne kan fylde ud efter eget initiativ. I et af de fælles kælderlokaler har to beboere etableret et værksted. Værkstedet er et sted, hvor gårdens beboere kan fikse noget praktisk, og samtidigt er der indrettet med kaffemaskine og siddepladser, så det også er muligt at få en sludder over en kop kaffe. I et af de andre kælderlokaler har petanqueklubben indrettet et mødested, hvor de kan sidde efter petanque eller på regnvejrsdage. De fælles kælderlokaler giver dermed plads til, at beboerne kan tage egne initiativer i afdelingen.

#### **VA 4 Række**

Genbrugsgården er VA 4 Rækkes affaldssortering, som drives af en frivillig beboergruppe. Her kan beboerne aflevere aflagte ting til genbrug og få hjælp til at sortere deres affald korrekt. De frivillige deltager med en blanding af miljøinteresse og behov for at være en del af et fællesskab. Genbrugsgården tilbyder et andet fællesskab end afdelingens beboerhus, da de frivillige her får tildelt en fast rolle med praktiske opgaver, som giver anledning til en bestemt interaktion med de andre beboere. Genbrugsgården er således blevet til et dagligdagens mødested i afdelingen, og når man vil høre sidste nyt om, hvad der foregår i afdelingen, går man derned.

**Andre konstellationer**

Hvis vi kigger i et bredere perspektiv på byen kan vi se, at der kommer flere forskellige organisatoriske konstellationer at drive fælleslokaler og fælleshuse på. Fælleshuset kan høre til en afdeling, det kan være drevet under et samarbejde mellem en kommune og en boligafdeling, eller det kan være et kommunalt hus. Gennem disse forskellige konstellationer kan et fælleshus fungere både som en del af afdelingen og i en større urban sammenhæng.

**Absalon København**

Den nyrenoverede og privatejede Absalon Kirke fungerer som et borgerhus. Absalon tilbyder forskelligartede aktiviteter og arrangementer af forskellig størrelse, lige fra yogaundervisning med 25 deltagere til fællesspisninger med op til 200 deltagere. Man kan også komme og spise dagens ret eller læse sin avis.

På den måde fungerer huset både som ramme om arrangerede fællesskaber, som spontant mødested eller som mulighed for passiv iagttagelse af andre.

### **Brøndby Strand**

Brøndby Strand er et stort boligområde delt i fire afdelinger. Hver afdeling har et eget fælleshus, hvoraf nogle er indrettet med offentlig café. I Kisumparken har de eksempelvis Café 13, ejendomskontor og fælles faciliteter i ét hus. Derfor er det et samlingspunkt med liv og mange forskellige funktioner.

Café 13 fungerer både som café og aktivitetshus for beboerne. Ved at ansætte beboere til at drive caféen bidrager aktivitetshuset til øget beskæftigelse i afdelingen. Eksempler som Café 13 viser dermed, hvordan et fælleshus kan have en stor social rolle i en boligafdeling.

### **Kulturhuset og bibliotek, Tingbjerg**

Kulturhuset Tingbjerg står færdigt i løbet af 2017 og bliver det nye, samlede beboer- og borgerhus i Tingbjerg. Det er et projekt, der er skabt i et samarbejde mellem Københavns Kommune og boligselskaberne SAB og fsb. Kulturhuset skal fungere som et socialt og kulturelt samlingspunkt med bibliotek, café, værksteder, børnerum, beboerrum og en sal for områdets borgere.



Illustration fra COBE Architects

**FÆLLESHAVER**

Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

- **Fælleshaver kan være et fællesprojekt, der skaber fællesskab på tværs af alder og etnicitet**
- **Fælleshaver fungerer bedre, når de understøttes af driften**

Fælleshaver (findes også som byhaver, havebyen og nyttehaver) er et område i afdelingens udearealer, hvor beboere kan dyrke havearbejde. Der findes mange forskellige typer af fælleshaver – lige fra fælles plantekasser til dyrkningsbede, hvor beboere har hver deres bed, til private haver, som beboerne kan leje for en ekstra månedlig udgift. Disse haver kræver, at beboeren vedligeholder den – græsset skal slås, bede skal luges og blomster skal vandes for, at haven kan holde sig.

Fælleshaver kan blive et fællesprojekt, der forstærker fællesskaber i afdelingen på kryds og tværs af alder og etnicitet. Fælles køkken (i fælleshuset f.eks.) kan forstærke disse fællesskaber, fordi beboerne også får mulighed for fælles madlavning og fællesspisning.

Renovering af afdelingens udearealer er en god mulighed for at etablere fælleshaver i samarbejde med beboergrupper, der tager ansvar og ejerskab for haverne og de fællesskaber, som de understøtter. Selvom det er op til beboerne at vedligeholde haverne, er driftens støtte til fælleshaverne nødvendig for et velfungerende system. Driften kan f.eks. hjælpe med koordinering af hvem der har ansvar for hvad.



*Alle har ret til en have – også alle, der bor i almene boliger, og dem er vi trods alt 1,1 mio. af i Danmark. At få noget til at gro sammen over tid kan nemlig være et værktøj til at skabe gode liv*

– Haver til Møller

*Havebyen er et godt sted, hvor beboerne lærer hinanden at kende*

– Helle Brix Froulund, projektleder, boligsocial helhedsplan

Fotograf: Bendt Olesen

### Vapnagaard - byhaveprojekt med Haver til Maver

Byhaveprojektet i Vapnagaard er igangsat for at forbedre naboskabet blandt de 3500 beboere i området. Ifølge Haver til Maver kan urtehaber være med til "at forbedre det gensidige kendskab og tilliden mellem beboerne". Haverne i Vapnagaard har tiltrukket en blandet beboergruppe, og de har styrket det gensidige nabokendskab markant og bygget bro mellem etniske grupper.



Fotograf: Bendt Olesen

### Skelagergårdene

Havebyen i Skelagergården minder om en kolonihaveforening. Den består af flere små private haver, som beboerne kan leje. Havelejerne i Havebyen synes, at havebyen er et meget socialt sted, med fællesskab på kryds og tværs af alder og etnicitet. I Havebyen må havernes hække ikke være højere end 1,5 meter, da dette sikrer, at haverne ikke bliver for lukkede. I Havebyen er der en fælleshave for alle beboere i Skelagergårdene. Denne have bliver tit brugt til beboeres familiefester og lignende.

I modsætning til Vapnagaard er haverne i Skelagergårdene private og fremstår derfor ikke som et fælles projekt for hele afdelingen. Fællesskabet i Havebyen er mere centreret omkring det særlige interessefællesskab, der hersker blandt dem, der lejer haverne.

## FORBINDELSE TIL OMGIVELSERNE

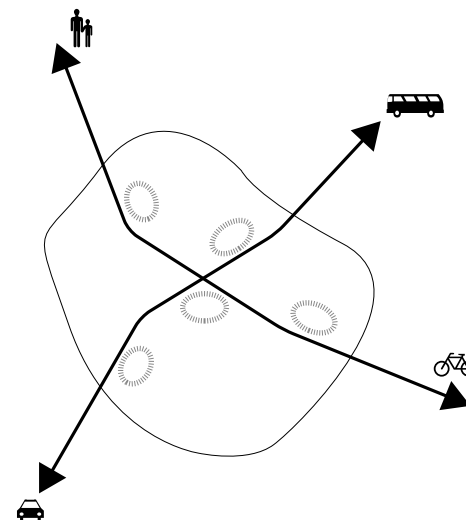
Ved renovering anbefaler vi, at man tænker disse hensyn ind:

- **Nemme forbindelser til lokalområdet er vigtige for en velfungerende hverdag**
- **Gode opholdsmuligheder langs stier og kanter kan inspirere til møde og udveksling**

Gode forbindelser gør det muligt for afdelingens beboere at komme ud af afdelingen til urbane funktioner i nærheden som f.eks. indkøbsmuligheder, skoler, butikker, kulturelle aktiviteter og sundhedscentre. Forbindelse til omgivelserne handler om gode stiforbindelser og infrastruktur, nærtliggende offentlige transportmuligheder, samt nem parkering med god vejforbindelse til et centralt område i nærheden.

Gode forbindelser med omgivelserne handler også om at åbne afdelingen for udefrakommende fodgængere og cyklister, der krydser igennem afdelingen. Bænke og andre elementer, der inviterer til at tage ophold langs gennemgangsstier vil gøre det muligt for forbigående at blive i afdelingens længere tid og at interagere med afdelingens beboere. Et mere levende byliv i afdelingen understøtter et passivt socialt samspil, som er rart for beboere, der går en tur alene (social relation S).

Renovering af afdelingens udearealer er en god mulighed for at skabe en forbindelse til de eksisterende stier og veje i området eller at anlægge nye stier, der gør det nemmere at krydse igennem afdelingen. For de ældre, der ikke har en bil, er det vigtigt at der er et busstop i nærheden, så de nemt kan tage i supermarkedet, besøge deres familie eller deltage i andre fællesskaber for de ældre (social relation L).



forbindelse til lokalområdet igennem afdelingen med forskellige mulige mødesteder på vej

**Vi har valgt det her, da det var centralt, og der er busser lige hernede**

- Klaus, aktiv go-go, beboer i Skelagergårdene

**Man skal ikke se boligområdet isoleret, det er en del af en helhed. Boligområdet blev af mange oplevet som en ø. Samarbejdet, den boligsociale indsats herunder etablering af Mulighedernes Park og af Multihuset var et forsøg på at gøre op med det.**

- Karen Sander Graven-Nielsen, Netværkskoordinator, Aalborg Kommune om samarbejde med Hasseris Boligselskab



### **Gadekærvej**

Samtidig med renoveringen af Gadekærvej anlagde Københavns Kommune en moderne bydelsplads, Gadekæret, for enden af blokken. Hertil gennemførte Statens Kunstfond et projekt til udsmykning af boligblokkens gavl ud til pladsen. Gavlen og pladsen spiller nu sammen på bedste vis, idet udsmykningen henvender sig til pladsen. Det semi-offentlige haverum på bagsiden af blokken er udført sådan, at det vil kunne indgå som en del af byens rum, i synergi med den offentlige plads. I dag er der lås på lågen efter beboernes ønske, men der er mulighed for, at man fremover kan afprøve f.eks. åbningstid i dagtimerne for området børn.



### **Skelagergårdene**

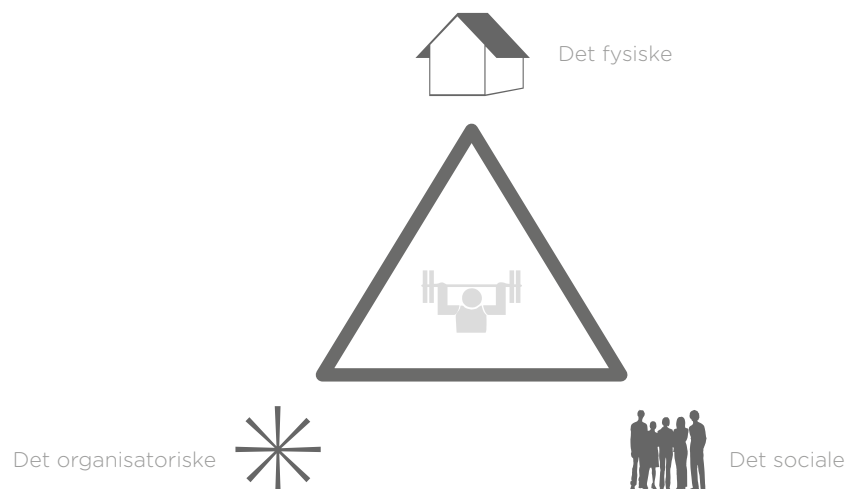
Der går to busser fra Aalborg centrum til Skelagergårdene. Skelagergårdene er placeret ved siden af en offentlig park, Multiparken, og et plejehjem. Multiparken er et udendørs aktivitetsrum, der er blevet etableret af kommunen i samarbejde med områdets børn. Multihuset, der er etableret i samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen, fungerer som tilslutningsenhed mellem den kommunale park og det almene boligområde.

Placeringen af multihuset og multiparken i forlængelse af boligafdelingen giver selv ældre slow-go og no-go beboere mulighed for at deltage i kommunale aktiviteter. Placeringen medfører også, at udefrakommende borgere skyder igennem afdelingen, hvilket både giver nyt liv i afdelingens udearealer og forbinder afdelingen til den omkringliggende by.

### **Løget By**

I Løget By er der en bybus, der kører gennem afdelingen. Bybussen gør det nemt for beboerne at bevæge sig fra deres bolig ind til byen. Gennemgang og gennemkørsel forbinder Løget By med det omkringliggende område og inviterer udefrakommende borgere ind i området, således at området ikke opfattes som en isoleret ø i byen.

kapitel 3:  
PERSPEKTIVER:  
HELE VEJEN RUNDT  
OM DEN SOCIALE RENOVERING



Sammenhængen mellem det fysiske, det sociale og det organisatoriske løfter renoveringens resultater

Hvor kapitel 2 fremhæver den sociale rolle af hvert enkelt fysisk reoveringsselement, viser kapitel 3 et bredere perspektiv på sociale reoveringer, hvor sammenhængen mellem det fysiske, det sociale og det organisatoriske fremhæves.

### Hvorfor skal vi hele vejen rundt om den sociale reovering?

#### SAMMENHÆNG

- Sammenhæng mellem det fysiske, sociale og organisatoriske skaber de bedste, langtidsholdbare løsninger
- En god reoveringsproces består af fysiske og sociale tiltag, der understøtter hinanden

#### SAMVÆR

- Det gode liv i afdelingen er afhængigt af sociale initiativtagere og kan involvere alle beboere i forskellige fællesskabsgrader, aktivitetstyper og tidspunkter

#### VARIATION

- En mangfoldig afdeling understøttes af variationen af boligtyper, funktioner, byrumstyper og fælles faciliteter. En reovering kan være startskuddet.

#### SAMARBEJDE

- Gode reoveringer er resultatet af et bredt samarbejde mellem boligorganisationen, kommunen, beboerne og rådgiverne
- Manglende opbakning fra organisationen (og driften) kan spænde ben for de gode tiltag

De følgende sider fremhæver en række opmærksomhedspunkter, når du vil hele vejen rundt om den sociale reovering. Perspektiverne er delt i fire kategorier: sammenhæng, samvær, variation og samarbejde.

## SAMMENHÆNG

### Det fysiske kan ikke stå alene

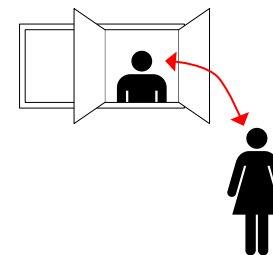
Analysen viser, at den fysiske renovering kan forbedre rammerne for det gode naboskab. Den kan styrke fællesskaberne i en boligafdeling og derved være med til at forebygge ensomhed. Fysiske renoveringer, der forbedrer livet i afdelingen, kan gennemføres på mange niveauer og behøver ikke at koste mere end andre renoveringer. Med ethvert fysisk tiltag som man alligevel skal udføre i en renovering, bør man dermed medtænke mulighederne for at indbygge et socialt indspark.

Kapitel 2 viser hvordan de forskellige fysiske elementer i renoveringen kan bidrage til det sociale liv. Når man tager en bevidst beslutning og vælger én løsning frem for en anden, må man have øje for hvordan denne løsning påvirker eller bidrager til mere end én type forbedring af afdelingen. Når f.eks. et vindue renoveres, skal andre kriterier end tekniske og æstetiske overvejelser inkluderes. Ved renovering af eksempelvis et vindue er det relevant at stille følgende spørgsmål: Hvad gør vinduet for livet inde i boligen? Hvad gør det for livet udenfor? Kan vinduet øge oplevelsen af tryghed i udearealerne? Kan det understøtte socialt samspil? Hvordan kan den nye vinduesløsning give noget mere end kun forbedrede klimaskærme til afdelingen?

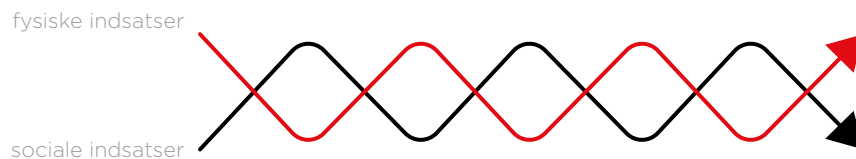
Disse spørgsmål fremhæver, at de fysiske indsatser ikke kan stå alene. Hvert renoveringselement har en social rolle. Samspillet mellem de fysiske forandringer og måden hvorpå en afdeling administreres og drives før og efter renovering, må ikke overses. Både de fysiske tiltag og de organisatoriske initiativer påvirker det daglige liv i afdelingen, og hvordan de forskellige rum i afdelingen indtages. Boligselskabets og driftens organisatoriske arbejde skal understøtte og løfte den sociale effekt, som de fysiske rammer kan skabe.

### Fysiske og sociale tiltag understøtter hinanden

En fysisk helhedsplan bør altid ses i sammenhæng med andre indsatser og kan have en betydelig social effekt, hvis den udarbejdes i



Hvordan kan hvert renoveringselement bidrage til forbedring af livet i afdelingen?



Hvordan kan en sammenhæng af fysiske og sociale indsatser skabe en bedre renovering?

tandem med og understøtter en eventuel social helhedsplan eller andre kommunale indsatser (kriminalpræventiv indsats, beskæftigelsesindsats, infrastrukturprojekter, skole-hjem samarbejde etc.) Omvendt kan en boligsocial indsats og kommunale tiltag på baggrund af en fysisk renovering understøtte effekten af de fysiske tiltag. Der bør være en gensidighed mellem de forskellige indsatser, når det gælder om at udnytte eventuel synergi i inddragelsen af de fysiske rammer.

Boligsociale helhedsplaner arbejder ofte på at understøtte beboere i frivillighed, ved at hjælpe beboerne med at blive selvkrørende, så de på egen hånd kan planlægge og afholde sociale arrangementer og organisere andre former for sociale grupperinger. Det er vigtigt, at de fysiske rammer understøtter dette. Omvendt kan det hænde, at fantastiske faciliteter står ubrugt hen, hvis ikke der gøres en indsats for at organisere beboerne og give dem tilliden og mandatet til at benytte sig af rammerne.

Almene boligafdelinger bør renoveres med en helhedsorienteret tilgang til fremtidssikringen af en boligafdeling. En helhedsorienteret tilgang rummer både at fremtidssikre afdelingens fysiske rammer, såsom bolig, bebyggelsen og udearealer, og at bidrage til at fremtidssikre livet i boligafdelingen. Med fokus på at fremtidssikre livet i boligafdelingen er et godt samarbejde mellem de administrerende boligselskaber, den specifikke boligafdelings bestyrelse og kommunen, som afdelingen er placeret i, vigtigt. Boligselskaberne kan gennem gode arbejder med kommunens forskellige sociale indsatsmuligheder løfte, hvad vi mener, er et fællesansvar for udviklingen af de almene boligafdelinger.

## SAMVÆR

### Sociale relationer er bygget op over tid

”Man skal pleje og vande fællesskab – og så tager det tid, før de

begynder at spire op. Det er det, der er med til at lave alle de små tråde i et boligområde.” – Ulrich Thagaard, direktør Hassers Boligselskab.

I starten af analysen har vi defineret fire forskellige niveauer af sociale relationer og naboskab: S, M, L, XL. S er det passive og observerende fællesskab. M står for det spontane samspil mellem beboere. L er det ufoplygtende og forpligtende fællesskab. XL er de nære relationer, som beboerne har til familie og venner (uddybende forklaring findes i indledningen i kapitel 1). Vores udgangspunkt har været, at alle de forskellige typer af sociale relationer bør være til stede i en renoveret boligafdeling, da de alle bidrager til naboskab, tryghed og livskvalitet.

I analysen har vi set, hvordan arkitektoniske elementer kan motivere beboere til at mødes og dermed understøtte sociale relationer mellem beboere i en afdeling. Sociale relationer bliver tættere over tid, men med arkitekturen kan muligheden for at beboere kan mødes og danne relationer understøttes. Belægning, bænke og træer ved indgangspartiet hjælper med at definere en fælles adgangskode, hvor naboer kan gøre ophold og iagttage hinanden (social relation S). Med sidde- og opholdsmuligheder ved indgangspartier kan et spontant møde udvikle sig til et nært møde, hvis der er skabt fysiske muligheder for et kortere ophold (social relation M). Vi har gennem analysen erfaret, at én grad af sociale relationer kan afføde andre grader af sociale relationer. Dvs. at spontane møder har potentiale til at udvikle sig til kortere ophold og smalltalk, der har potentiale til at udvikle sig til deltagelse i sociale aktiviteter, som når en nabo inviterer en anden tilfældig nabo med til fællesspisning (social relation L).

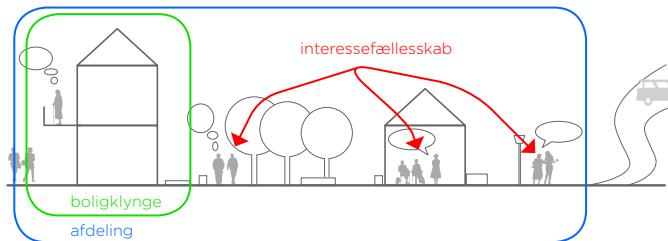
Ligesom det opholdsinviterende indgangsparti findes der flere elementer som understøtter en god hilse-kultur. Eksempelvis kan en gennemsigtighed i en bebyggelse understøtte en god hilse-kultur, fordi naboerne oftere ser eller møder hinanden (social relation S). Spontane møder mellem naboer i en bebyggelse kan foregå mange



Hvordan kan renoveringen styrke de eksisterende sociale relationer i afdelingen?

steder – langs bygningens kantzoner, i opgangene, på stierne, på parkeringspladsen, mellem stierne og på altanerne. Er disse områder designet med plads til ophold, kan spontan 'smalltalk' udvikle sig til en længere samtale (social relation M). Beboerarrangementer og -aktiviteter i beboerhus kan samle forskellige beboergrupper i forpligtende og uforpligtende fællesskaber, og disse sociale møder kan udvikle sig til nærrelationer blandt mindre grupper af beboere: to naboer ender med at tage en kop kaffe efter afsluttet fælles aktivitet (social relation M og L).

Ved at etablere fysiske elementer, der inviterer til kortere eller længere ophold sammen med andre, kan en renovering kickstarte den gode spiral, hvor naboer begynder at snakke sammen og muliggøre at sociale relationer imellem afdelingens beboere kan opstå og blive tættere over tid.



Hvordan kan renoveringen understøtte varierede  
grader af fællesskab i afdelingen?

(1 skala af: hele afdelingen, boligklyngen og interessefællesskaber eller klub)

### Hver beboer skal have mulighed for at deltage i forskellige fællesskaber

Analysen viser, at mange af de identificerede forskelligartede oplevelser af fællesskab kan opdeles i tre overordnede grupperinger defineret ud fra de fysiske omgivelser. Det største fællesskab er det fællesskab, der opleves af den samlede afdeling. Til afdelingens fællesarrangementer samles hele afdelingens beboere, som f.eks. til en fastelavnsfest, fællesspisning, loppemarked m.m., der oftest foregår i afdelingens fælleshus eller i de semi-offentlige udearealer. I dette fællesskab kender beboere nogle af de andre – men ikke nødvendigvis alle (alt efter afdelingens størrelse).

En anden gruppering er oplevelsen af det mellemstore fællesskab som indebærer en mindre del af afdelingens beboere. Denne gruppe er defineret ud fra hvor tæt beboere bor på hinanden, og kunne eksempelvis være naboer, der bor i samme opgang eller gård. I dette fællesskab genkender naboer hinanden, de ved måske, hvad hinanden hedder eller har været hjemme hos hinanden, alt efter hvor tætte de er på hinanden. Denne gruppes arrangementer som eksempelvis gårdfester, fælles grill, arbejdsdag m.m., foregår typisk

i området ved siden af boligen, omkring fælles adgangszone eller i gården.

Klubber og interessefællesskaber er en tredje gruppering, der afspejler afdelingens subkulturer. Disse fællesskaber er drevet af frivillige beboere og deltagere er beboere der bevidst vælger aktiviteten til. Det kan være arrangementer som eksempelvis vinsmagning, krolf, gymnastik, værksted m.m., som kan finde sted i hele afdelingen både indenfor og udenfor. Nogle af aktiviteterne er for en bestemt lukket gruppe, som f.eks. mande-madklub eller seniorgymnastik.

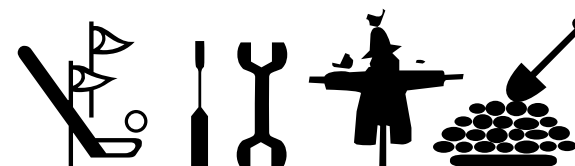
Et fællesskab afføder flere fællesskaber og tættere sociale relationer, og tilstedeværelsen af de tre fællesskabsgrupperinger (hele afdeling, tætte naboer og interessefællesskaber) i en afdeling understøtter også den gode spiral, hvor de sociale relationer (S, M, L, XL) vokser med tid. Vær opmærksom på at alle beboere skal have mulighed for at deltage i flere fællesskaber.

**Praktiske fællesskaber kan tiltrække beboere, som typisk ikke deltager i sociale arrangementer**

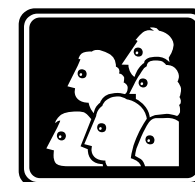
For flere beboere er det mere naturligt at interagere med andre beboere igennem et fælles projekt end ved at deltage i en planlagt aktivitet som fællesspisning. Med et fælles projekt og praktiske fællesskaber mener vi tiltag som eksempelvis fælleshaver, genbrugsstationer, fællesværksted og gårdlaug.

I praktiske fællesskaber får man tildelt en fast rolle med et bestemt mål, og det kan derfor være et fællesskab, der er lettere at indgå i for beboere, som normalt ikke er så sociale. Vi har erfaret at praktiske fællesskaber i højere grad også tiltrækker forskellige etniske grupper.

Afdelingen kan understøtte disse atypiske fællesskaber ved at sammenkoble en praktisk funktion med en social funktion – f.eks. med fælles værksted med et caféområde.



Hvordan kan renoveringen understøtte praktiske fællesskaber på kryds og tværs af beboergrupper?

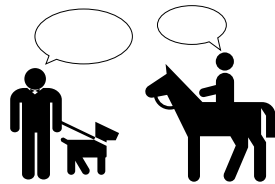


Hvordan kan fysiske elementer understøtte de gode sociale spilleregler?



### **Klare regler og rammer kan understøtte fællesskabet**

Spilleregler er sociale koder, sagte og/eller usagte regler for, hvordan specifikke fællesskaber er struktureret, som kan skabe tryghed, når nye beboere skal indgå i eksisterende fællesskaber. Sagte og usagte regler skaber ro hos beboerne, da disse sikrer, at fællesskabet er baseret på respekt og tillid. Analysen viser eksempler på, hvordan udformning af husordner og regelsæt omkring hvordan bestemte aktiviteter skal administreres, kan fungere, både når de er formuleret på et boligorganisatorisk niveau og på beboerniveau. Under analysen har vi registreret regler for brug af fællesværksted, fælleshaver, gård, fælleshus, private haver og havegang. Disse regler afspejler, at beboerne har besluttet at de vil bo sammen og vil dele et fællesområde. Og reglerne bliver tit til et referencepunkt ved konfliktløsning.



Hvordan kan renoveringen understøtte  
fællesskabet mellem hundeejerne?

En afdelings hilse-kultur er en af de vigtigste usagte regler, vi har registreret. En god hilse-kultur skaber en god stemning mellem naboerne og er et essentielt udgangspunkt for naboskabets opblomstring. Et boligområde med gennemsigtighed, hvor beboerne kan se hinanden, understøtter en god hilse-kultur.

### **Hunden er menneskets bedste ven**

Hunden er menneskets bedste ven. Mange beboere, især dem der bor alene, er glade for at holde kæledyr og sætter pris på det gode selskab, et kæledyr kan give. Når vi taler om sociale relationer, skal vi derfor huske at muligheden for at have en hund, kat eller andet kæledyr også kan forebygge ensomhed.

Ved renoveringen af en afdeling kan etableringen af en ny fysisk plads til hundeluftning, som eksempelvis en hundegård, understøtte fællesskabet mellem hundeejerne. En hundegård kan blive et sted, hvor hundeejere mødes jævnligt og kan lære hinanden at kende. Menneskets glæde ved hunden kan også understøttes organisatorisk ved eksempelvis at lave ordninger, hvor unge i afdelingen kan lufte de ældres hunde for lommepenge.

### De ældre er en social ressource

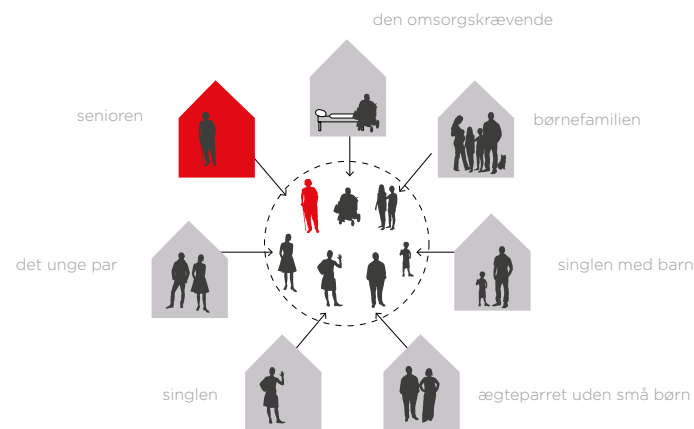
De ældre beboere i en afdeling er en vigtig social ressource. Det er ofte de ældre i afdelingen, der udgør størstedelen af de engagerede frivillige i en almen boligafdeling. De udgør oftest størstedelen af posterne i bestyrelsen, og de er engagerede i størstedelen af de sociale arrangementer i afdelingen.

Derfor foreslår vi, at man husker denne beboergruppe, når boligsociale indsatsstrategier planlægges. De kan f.eks. bidrage med at skabe beskæftigelse og tryghed blandt andre beboergrupper, eller de kan hjælpe ressourcetsvage børn og unge med lektier og andre aktiviteter.

### Balance mellem fra- og tilflytning er vigtig

”Hver gang der er nogen der flytter, hives små tråde i det store netværk over” - Ulrich Thagaard, direktør Hasseris Boligselskab.

Én af strategierne bag en renovering af boligafdelinger med et belastet image er at tiltrække nye ressourcestærke beboere til afdelingen. De ressourcestærke beboere kan bidrage til udviklingen af afdelingens nye image. Ofte er det dem, der involverer sig i frivillige aktiviteter og sociale arrangementer. Det er dog vigtigt, at der er en god balance mellem de nyankomne og de eksisterende beboere, så afdelingens historik, eksisterende kultur og fællesskaber bevares og respekteres. Med en god fordeling af nyt og gammelt blod i afdelingen skabes en stabil boligafdeling, hvor den lokale sammenhængskraft bevares samtidigt med, at der er plads til frugtbar forandring.



Hvordan kan den ældre beboergruppe bidrage til at forbedre det sociale liv i afdelingen?

## VARIATION

### Forskellige boligtyper skaber social mangfoldighed

Med et bredt udvalg af boligtyper understøttes en 'vugge-til-grav' strategi som bidrager til fremtidssikringen af boligafdelinger. Der skabes mulighed for at beboere kan være bosat hele deres liv i afdelingen. Og en god balance af forskellige beboergrupper bidrager til en socialt bæredygtig boligafdeling, hvor der er plads til beboere i forskellige steder af deres livscyklus (enlige unge, par, blandede familieformer og ældre).

Udvalget af boligtyper kan forøges gennem en renovering ved at sammenlægge små boliger, reducere større boliger og/eller tilføje forbedret tilgængelighed i et udvalg af afdelingens boliger.

Det kan være en fordel for dynamikken blandt beboerne i en afdeling at gruppere ens boligtyper sammen. Placerer man flere tilgængelighedsboliger i samme opgang, får en samlet beboergruppe mulighed for at bo nær hinanden. Der kan f.eks. etableres 'senior-opgange' eller 'børnefamilie-opgange' med denne strategi. Beboere i samme livssituation får dermed nemmere mulighed for kendskab til hinanden.

Forøgelse af boligudvalget (og etablering af nye boliger) skal udføres i en sådan forstand, at der tages højde for fremtidens uforudsete behov. Det vil sige, at der skal være en fleksibilitet i renoveringen, som gør det muligt at genforandre boligudvalget i fremtiden ud fra skiftende behov, målgrupper og sociale tendenser.

For de ældre beboere kan det være svært at skabe nye sociale relationer, især i slow-go og no-go faserne. Derfor er det bedst for ældre beboere at blive i samme afdeling, hvor de allerede har et stærkt socialt netværk. Det betyder, at en boligafdeling skal have boliger, der kan tilpasses de ældre beboeres forandrende behov.

I nogle tilfælde kan økonomiske forhold holde beboeren fra at ville flytte fra den nuværende bolig. Beboere hvis ægtefælle er gået



Hvordan kan renoveringen udvide  
boligudbuddet i afdelingen?

bort, kan ved at blive boende i den fælles bolig fortsætte med at modtage boligstøtte for den afdøde ægtefælle. Dermed kan det i nogle tilfælde være billigere for den efterladte beboer at blive boende i ægteparrets fælles bolig, f.eks. i et toetagers rækkehus, end at flytte i en mindre bolig med tilgængelighed.

### Renovering giver nye muligheder for variation i afdelingen

At fortætte den eksisterende bebyggelse i afdelingen med nybyggerier kan tilføre afdelingen nye boligtyper eller nye fælles funktioner. De nye funktioner, som eksempelvis et tidssvarende vaskeri, kan være de funktioner, som afdelingen manglede inden renoveringen. Men det kan også være offentlige funktioner, der indføres gennem et samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen, som f.eks. et plejehjem eller et kulturhus. Afdelingen kan under særlige omstændigheder få nye lokaler, der kan lejes ud til lokale aktører og kreativ industri. Alle disse mulige tiltag kan tilføre en afdeling en ny stemning, nye brugere af området samt bedre forbindelser til omgivelserne.

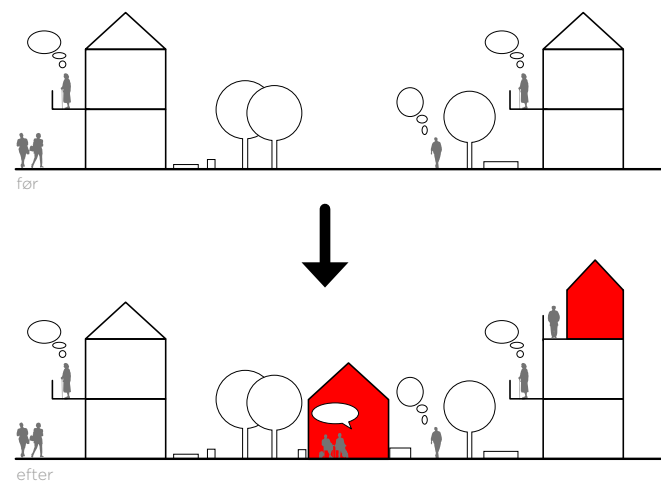
Rumligt kan fortætning af afdelingen med nye bygninger have en positiv effekt på udearealerne. Mange boligafdelinger, der bliver renoveret i dag, er fritstående boligblokke på større grønne områder. I denne bebyggelsestypologi kan nybyggerier skabe en bedre definition af rummet og bedre kanter med eksempelvis funktioner i stueetagen.

Nye penthouse-boliger på de eksisterende bygninger er også en god måde at udvide afdelingens boligudbud med store boliger, store altaner og flot udsigt.

## SAMARBEJDE

### Deleøkonomi kan generere sociale netværk

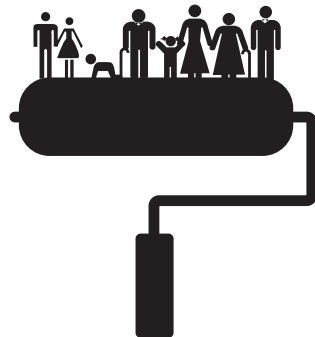
Mange fælles faciliteter i en boligafdeling har deleprincipper, der kan perspektiveres til værdigrundlaget bag deleøkonomi. Eksem-



Hvordan kan en renovering med fortætning udvide variationen i boligudbuddet og forbedre udearealerne?



Hvordan kan driften bidrage til et bedre socialt liv i afdelingen? Hvordan kan driften bidrage i kampen mod ensomhed?



Hvordan kan selve renoveringsprocessen forstærke sociale relationer blandt beboerne?

Delvis er fælleshuset et hus som en hel boligafdeling deler. Denne lighed stiller spørgsmålstejn ved, om de deleøkonomiske principper kan spille en større rolle i den almene sektor. Eksempelvis kunne beboere have en mindre bolig med lavere husleje og flere fælles faciliteter som f.eks. fælles gæsteværelse, vaskeri, arbejdsværelse, fælleshaver m.m., som beboerne kan leje efter behov. Deleøkonomi i afdelingen kunne også udvides og dreje sig om delebiler, maskiner, køkkenudstyr, rengøringsudstyr, legetøj m.m. BL har eksempelvis været med til at udvikle naboboersen.dk, der er en deleplatform. Fælles ejerskab og fælles ansvar er også et redskab, der understøtter fællesskab og hjælper beboerne med at lære hinanden at kende.

Udvikling af deleøkonomiske principper ved renowering af en boligafdeling har konsekvenser både i forhold til den fysiske og den organisatoriske ramme. Ved planlægning af det fysiske bør der etableres plads til fællesrum, som kan blive til defaciliteter, og der bør designes boliger i forhold til det. Organisatorisk bør der være et system, som gør det nemt at bruge de fælles faciliteter, og som gør det muligt at have fælles udstyr.

### **Gentænk driften for at understøtte forandringen**

I forbindelse med sociale renoweringer er det vigtigt at få omdefinere driftens rolle fremover. Der er p.t. gang i en generel effektiviseringsbølge blandt de almene boligorganisationer. Nogle har digitaliseret og centraliseret driften, som herefter kun udfører specifikke opgaver efter tilkaldemodellen. Andre har stadig en varmemester, som udover de praktiske opgaver også fungerer som social vicevært og "lim" i afdelingen. I begge tilfælde kan dette arbejde sætte fokus på at give en social værdi. Driften kan gentænkes ved en social renowering, sådan at den får en mere fleksibel rolle ift. afdelingens sociale liv. F.eks. i afdelingen VA 4 Række hvor driftschefen laver et boligtek en gang om året og kigger på boligens fysiske tilstand. Når driftschefen kommer ind i boligen, så spørger han beboerne hvordan det går. Hvis han tror at de har brug for social hjælp, så kontakter han boligorganisationen.

### Nye fællesskaber og bedre identitet kan skabes under renoveringsproces

Renovering af en almen bebyggelse kan være en lang proces og strække sig over flere år. Allerede i de tidlige faser, før selve udførelsen påbegyndes, kan det sociale liv i boligafdelingen styrkes gennem inddragende indsatser forbundet med udarbejdelsen af den ønskede fysiske helhedsplan.

I analysen har vi set, at de langstrakte renoveringer kan give beboerne en fælles 'front' og et fælles tema at tale om, herunder de daglige udfordringer en renoveringssag medbringer, samt fælles drømme og ønsker til renoveringen af afdelingen. Her kan naboerne mødes i en fælles referenceramme. Med øget fokus på beboerinvolvering, studieture og brug af midlertidige tiltag kan boligafdelingen kickstarte de tiltænkte overordnede strategier for renoveringen, f.eks. ved at benytte midlertidigheden til at afprøve nogle nye idéer, før en egentlig permanent løsning vælges.

Den fysiske renovering er et oplagt redskab til at rykke ved en afdelings status quo tilstand. Sociale normer, kutymmer og regler i afdelingen kan opbrydes midlertidigt, og der kan skabes råderum for nye sociale netværk. Når f.eks. udearealerne inddrages til byggeplads eller beboeres forhåbe midlertidigt nedrives, må beboerne genoverveje deres daglige rytme og finde nye ruter og mødesteder, eller der kan arrangeres fællesspisning for beboere, hvis køkken gennemgår en modernisering. Disse sociale tiltag kan "designes" ind i helhedsplanen, så selv byggebøvlet giver længerevarende værdi.

Det er dog vigtigt at have for øje, hvordan disse nyopståede fællesskaber fastholdes og udbygges med nye beboere, når renoveringen afsluttes.

### Sociale renoveringer udføres i et bredt samarbejde

En totaløkonomisk løsning kan opnås der hvor anlægsudgiften til en renovering giver besparelse på driftsudgiften og dermed på

huslejen senere. En social renovering kan derimod give værdi i et bredere, samfundsøkonomisk perspektiv. En god social renovering kræver et stort overblik, viljen til at kigge langt fremad og modet til at inddrage mange interessenter. Det kræver velvilje og ressourcer hos de involverede parter. Det kræver samarbejde mellem rådgivere, byggeudvalg, boligorganisation og kommune, i koordineringen og beslutningerne om, hvilke tiltag som giver mest værdi, set i en bredere social sammenhæng.

Kunne det for eksempel give værdi for kommunen at indarbejde sundhedstilbud i en bebyggelse? Hvilke udgifter og sociale gevinster ville afdelingen få ud af dette? Hvad koster de socialpræventive tiltag i nabobebyggelserne? Kan udgifterne puljes sammen og omsættes til bedre tiltag? Giver investeringen en afledt effekt til et større byområde? Der er flere spændende spørgsmål om potentialerne af et bredt samarbejde ved sociale renoveringer.



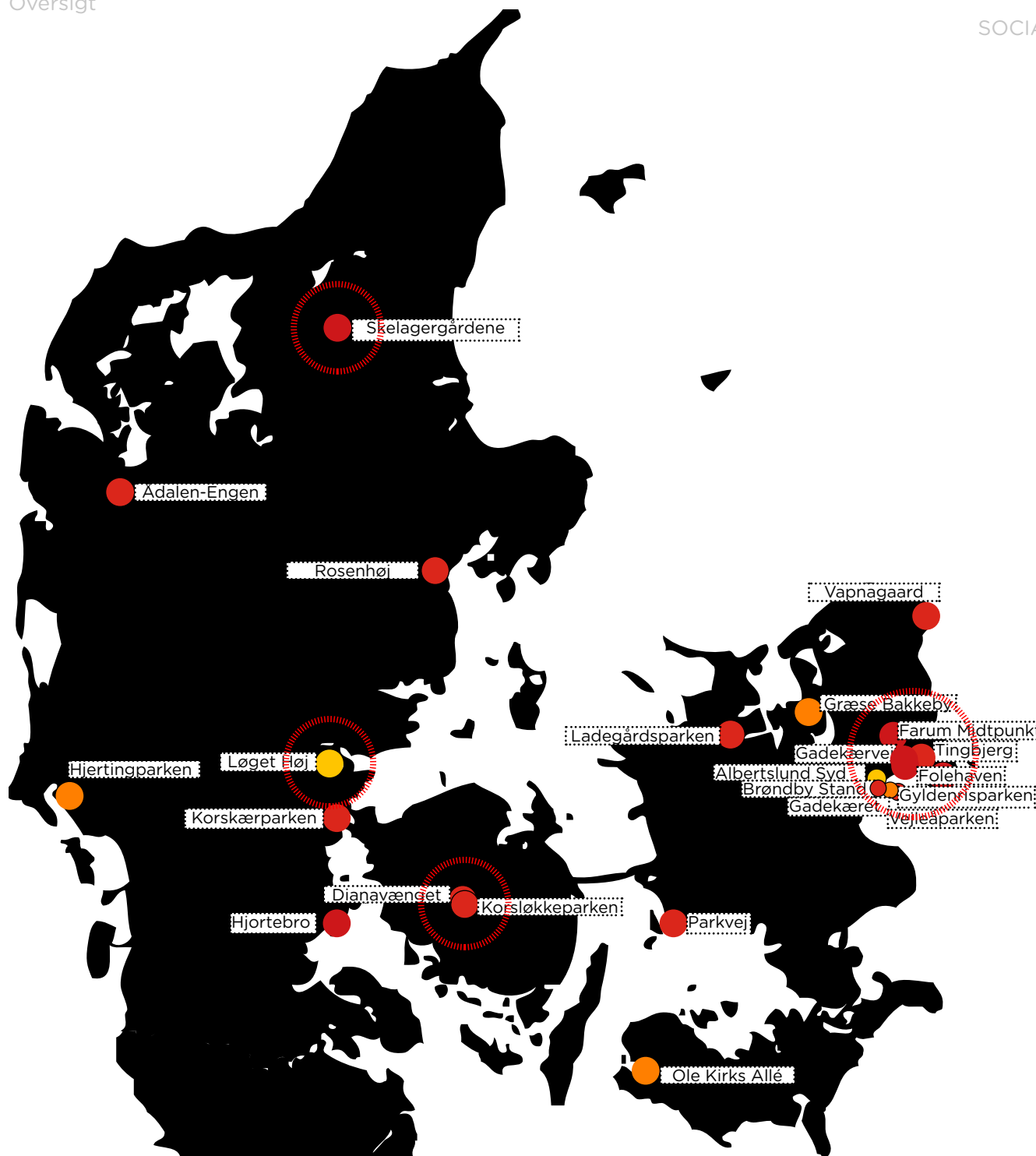
Hvordan kan vi renovere gennem et bredt samarbejde?



Beboerinvolvering i Folehaven. Fotograf: Rambøll Arkitekter

appendix:  
CASES





1	Albertslund Syd	Albertslund	Tæt-lav	550 boliger
2	Brøndby Stand T13	Brøndby str.	Blandet	1577 boliger
3	Dianavænget afd. 34	Odense	Etage	248 boliger
4	Farum Midtpunkt	Farum	Etage	1580 boliger
5	Folehaven	Valby	Etage	941 boliger
6	Gadekæret	Ishøj	Etage	650 boliger
7	Gadekærvej	Valby	Etage	203 boliger
8	Græse Bakkeby	Frederikssund	Tæt-lav	402 boliger
9	Gyldenrisparken	København	Etage	432 boliger
10	Hjertingparken	Esbjerg	Tæt-lav	328 boliger
11	Hjortebro afd. 18, 20 & 23	Haderslev	Etage	476 boliger
12	Korslækkeparken	Odense	Etage	1028 boliger
13	Korskærparken	Fredericia	Etage	792 boliger
14	Ladegårdsparken	Holbæk	Etage	800 boliger
15	Løget Høj	Vejle	Blandet	945 boliger
16	Ole Kirks Allé	Nakskov	Tæt-lav	36 boliger
17	Rosenhøj	Viby J	Etage	880 boliger
18	Parkvej	Skælskør	Etage	291 boliger
19	Skelagergårdene	Aalborg	Etage	463 boliger
20	Tingbjerg	Brønshøj	Etage	2090 boliger
21	Vejleåparken	Ishøj	Etage	1709 boliger
22	Vapnagaard	Helsingør	Etage	1711 boliger
23	Ådalen-Engen	Struer	Etage	230 boliger

- Etagebyggeri
- Tæt-lav
- Blanding

Kataloget er baseret på erfaringer fra renoveringer, foretaget af almenboligafdelinger, samt en dybdegående analyse af to udvalgte boligafdelinger med fokus på de ældre beboere i afdelingerne.

### Kriterier for udvælgelse af cases

Almen renovering  
Senior relevant  
Typologi  
Placering  
Boligafdeling  
Særlige kvaliteter til hver case

### Skelagergårdene

Skelagergårdene er en boligafdeling i Hasseris Boligselskab fra 1974 og består af 393 lejeboliger. Afdelingen ligger i udkanten af Hasseris (sydøstlige Aalborg). Skelagergårdene har seks boligklynger af fire blokke med en fælles gård i midten. Hver blok har tre etager. Bygningerne er kendetegnet ved deres hvide farve på facaden samt altaner og terrasser på begge sider af bygningen. Afdelingen ligger på en skrånning, og mellem gårdene er der grønne arealer bestående af græsplæner, stier og beplantning. Afdelingen blev renoveret i perioden 2008-2009.

Vi har valgt Skelagergårdene som case pga. deres enorme fokus på at tiltrække ældre beboere til afdelingen.

I Skelagergårdene har vi interviewet:

- 10 beboere
- Ulrich Thagaard, direktør Hasseris Boligselskab
- Mette Madsbøl, boligsocial projektmedarbejder Hasseris Boligselskab
- Helle Brix Froulund, boligsocial projektleder Hasseris Boligselskab
- Karen Sander Graven-Nielsen, netværkskoordinator, Aalborg Kommune

### VA 4 Række

VA 4 Række er en boligafdeling i BO-VEST. Afdelingen ligger i Albertslund Syd (Storkøbenhavn). VA 4 Række består af rækkehuse i to plan fra 1966. I afdelingen er der 280 ensboliger på 106 m<sup>2</sup> fordelt på 2-4 rum. Alle boliger har en forhæng, der forekommer i forskellige størrelse alt efter boligens placering i kvarteret, samt en øst- eller vestvendt baghave. Mellem boligerne er der stier, der binder området sammen. Afdelingen blev renoveret i perioden 2013-2015.

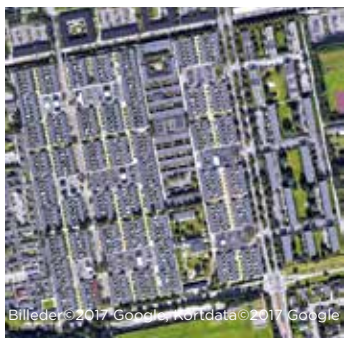
Vi har valgt VA 4 Række pga. afdelingens høje popularitet, også blandt ældre trods manglende tilgængelighed i boligerne.

I VA 4 række har vi interviewet:

- 3 beboere – og været med 2 beboere på genbrugspladsen.
- Michael Willumsen, driftschef VA 4 Række
- Sidsel Sakse Bennetsen, udviklingsmedarbejder, BO-VEST
- Christian Lind, landsskabsarkitekt, BO-VEST
- Mai Green Petersen, chefkonsulent Albertslund Boligsociale Center

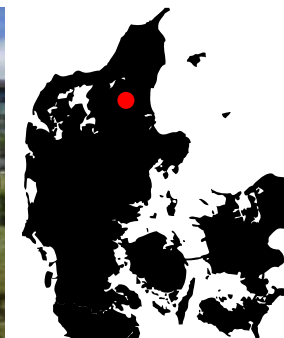
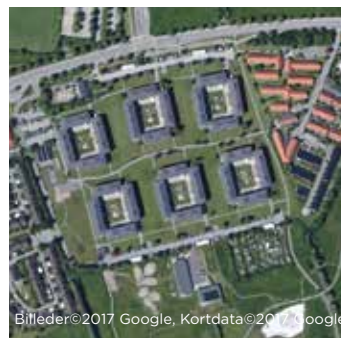
## Afd. VA Række 4

Boligorganisation:	BO-VEST
Adresse:	Kanalens Kvarter 100 2620 Albertslund
Antal boliger før renoveringen:	280
Antal boliger efter renoveringen:	280
Opført:	1963 - 1966
Renoveringsår:	2014
Arkitekt for renoveringen:	NOVA5 Arkitekter og RUBOW arkitekter



## Skelagergårdene

Boligorganisation:	Hasseris Boligselskab
Adresse:	Skelagergårdene Skelagervej 75-183 9000 Aalborg
Antal boliger før renoveringen:	463
Antal boliger efter renoveringen:	393
Opført:	1970 - 1974
Renoveringsår:	2008 - 2010
Arkitekt for renoveringen:	Årstiderne Arkitekter



## Brøndby Strand T13

Boligorganisation:	Tranemosegård/BO-VEST
Adresse:	Ulsøparken 4C 2660 Brøndby Strand
Antal boliger før renoveringen:	60
Antal boliger efter renoveringen:	60
Opført:	1972
Renoveringsår:	2012 (Rækkehusene)
Arkitekt for renoveringen:	WITRAZ (nu Rambøll Arkitekter)



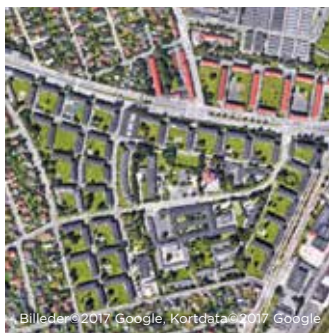
## Farum Midtpunkt afd. 12 og 13

Boligorganisation:	Furesø Boligselskab v. KAB
Adresse:	Paltholmterrasserne 35- 49. 3520 Farum Top 13, Toppunktet (plejecenter)
Antal boliger før renoveringen:	1650
Antal boliger efter renoveringen:	1580
Opført:	1972 - 1975
Renoveringsår:	2012 - 2016
Arkitekt for renoveringen:	JJW Arkitekter (Blok 12 & 13)



## Folehaven

Boligorganisation:	3B
Adresse:	Folehaven 2500 Valby
Antal boliger før renoveringen:	Ikke gennemgået renovering
Antal boliger efter renoveringen:	
Opført:	1952 -1962
Renoveringsår:	
Arkitekt for renoveringen:	



Billeder © 2017 Google, Kortdata © 2017 Google



Boligforeningen 3B



## Gadekæret afd. 12

Boligorganisation:	BO-VEST
Adresse:	Spindestræde 2635 Ishøj
Antal boliger før renoveringen:	680
Antal boliger efter renoveringen:	680
Opført:	1973 - 1977
Renoveringsår:	2009 - 2014
Arkitekt for renoveringen:	Ai Arkitekter



Billeder © 2017 Google, Kortdata © 2017 Google



Malmos Landskaber



## Gadekærvej

Boligorganisation:	Domea
Adresse:	Gadekærvej 12A-E og 14-32 2500 Valby
Antal boliger før renoveringen:	203
Antal boliger efter renoveringen:	203
Opført:	1979 - 1981
Renoveringsår:	2014 - 2016
Arkitekt for renoveringen:	Rambøll Arkitekter



Billeder©2017 Google, Kortdata©2017 Google



## Græse Bakkeby

Boligorganisation:	Boligselskabet Rosenvænget, Domea
Adresse:	Græse Bakkeby Dalskrænten 1 3600 Frederikssund
Antal boliger før renoveringen:	402
Antal boliger efter renoveringen:	402
Opført:	1982 - 1984
Renoveringsår:	2014
Arkitekt for renoveringen:	Kant Arkitekter



Billeder©2017 Google, Kortdata©2017 Google

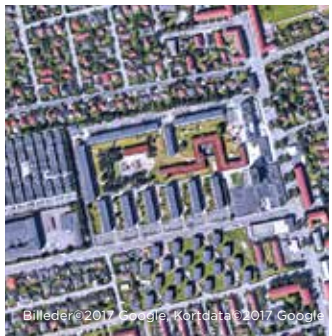


domea.dk



## Gyldenrisparken

Boligorganisation:	Lejerbo
Adresse:	Amagerbrogade 262 - 268, Gyldenrisvej 6 - 52, Store Krog 110 - 152, 6 - 96, 2300 København S
Antal boliger før renoveringen:	477
Antal boliger efter renoveringen:	432
Opført:	1964
Renoveringsår:	2008 - 2015
Arkitekt for renoveringen:	Vandkunsten, WITRAZ (nu Rambøll Arkitekter) og Wissenberg



## Hjertingparken

Boligorganisation:	Esbjerg Almennyttige Boligselskab
Adresse:	Hjertingparken 6710 Esbjerg
Antal boliger før renoveringen:	328
Antal boliger efter renoveringen:	328
Opført:	1983
Renoveringsår:	2014 - 2017
Arkitekt for renoveringen:	Pluskontoret Arkitekter



## Hjortebro afd. 18, 20 og 23

Boligorganisation:	HAB afd. 18
Adresse:	Hjortebrovej 20 - 34 og 23 - 41 afd. 20 Kløvervej 66 - 92 og 116 - 142 afd. 23 Kløvervej 94 - 98 og 144 - 1486100 Haderslev
Antal boliger før renoveringen:	476
Antal boliger efter renoveringen:	476
Opført:	1955 - 1959
Renoveringsår:	2012 - 2015
Arkitekt for renoveringen:	Tegnestuen Mejeriet A/S



## Korskærparken

Boligorganisation:	Boligkontoret Fredericia
Adresse:	Ullerupdalvej 7000 Fredericia
Antal boliger før renoveringen:	792
Antal boliger efter renoveringen:	792
Opført:	1968 - 1971
Renoveringsår:	2013 - 2018
Arkitekt for renoveringen:	Aarhus Arkitekterne





## Korslækkeparken

Boligorganisation:	FAB
Adresse:	Nyborgvej, Ørbækvej og Munkerisvej 5220 Odense SØ
Antal boliger før renoveringen:	1156
Antal boliger efter renoveringen:	1028
Opført:	1958 - 1978
Renoveringsår:	2011 -
Arkitekt for renoveringen:	Archidea Arkitekter



## Ladegårdsparken

Boligorganisation:	Holbæk Boligselskab, Domea
Adresse:	Ladegårdsparken Vest 136 4300 Holbæk
Antal boliger før renoveringen:	910
Antal boliger efter renoveringen:	872
Opført:	1971 - 1979
Renoveringsår:	2011 - 2014
Arkitekt for renoveringen:	RUBOW arkitekter



## Løget By

Boligorganisation:	AAB
Adresse:	Løget Høj 22 7100 Vejle
Antal boliger før renoveringen:	945
Antal boliger efter renoveringen:	945
Opført:	1974 - 1978
Renoveringsår:	2014 - 2016
Arkitekt for renoveringen:	Pluskontoret Arkitekter



## Ole Kirks Allé

Boligorganisation:	Boligselskabet af 1944
Adresse:	Ole Kirks Allé 4900 Nakskov
Antal boliger før renoveringen:	36
Antal boliger efter renoveringen:	36
Opført:	1945
Renoveringsår:	2009
Arkitekt for renoveringen:	C & W Arkitekter



## Parkvej afd. 2012 og 2013

Boligorganisation:	Skælskør Boligselskab
Adresse:	Parkvej 4230 Skælskør
Antal boliger før renoveringen:	243
Antal boliger efter renoveringen:	193
Opført:	1972 - 1974
Renoveringsår:	2009 - 2012
Arkitekt for renoveringen:	Mangor & Nagel Arkitekter



## Rosenhøj

Boligorganisation:	Boligselskabet Århus Omegn
Adresse:	Rosenhøj 8260 Viby J
Antal boliger før renoveringen:	880
Antal boliger efter renoveringen:	880
Opført:	1967-70
Renoveringsår:	2011-2015
Arkitekt for renoveringen:	Arkitema Architects og EFFEKT



## Tingbjerg

Boligorganisation: fsb og SAB v. KAB

Adresse: Arkaderne 64  
2700 Brønshøj

Antal boliger før renoveringen: 612

Antal boliger efter renoveringen: 612

Opført: 1957 - 1975

Renoveringsår: 2014 - 2018

Arkitekt for renoveringen: Rambøll Arkitekter



## Vapnagaard

Boligorganisation: Helsingør Boligselskab

Adresse: Hestens Bakke, Sporegangen, Hov-  
marken, Rytterbakken, Horsedammen,  
Ponydalen, Piskesmældet, Hesteskoen,  
Folehaven, Blishøj 3000 Helsingør

Antal boliger før renoveringen: 1738

Antal boliger efter renoveringen: 1738

Opført: 1969 - 1972

Renoveringsår: 2012-2015

Arkitekt for renoveringen: NOVA5 Arkitekter



## Vejleåparken

Boligorganisation:	AAB
Adresse:	Strandgården 18 2635 Ishøj
Antal boliger før renoveringen:	2059
Antal boliger efter renoveringen:	1711
Opført:	1970 - 1974
Renoveringsår:	2001 - 2010
Arkitekt for renoveringen:	DOMUS



## Ådalen-Engen

Boligorganisation:	AAB Struer
Adresse:	Ådalen 6 7600 Struer
Antal boliger før renoveringen:	270
Antal boliger efter renoveringen:	230
Opført:	1962 - 1971
Renoveringsår:	2011 - 2014
Arkitekt for renoveringen:	Årstiderne Arkitekter



KILDER OG LINKS

**Litteratur og artikler**

Center for Boligsocial Udvikling (2016) Inspirations- og videnskatalog til nye helhedsplaner - implementering og virkning af 40 boligsociale aktiviteter støttet af Landsbyggefondens 2015-18 midler. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligforskning (2009) Flere og flere bor alene. København: Center for Boligforskning. URL: [http://boligforskning.dk/sites/default/files/flere\\_bor\\_alene.pdf](http://boligforskning.dk/sites/default/files/flere_bor_alene.pdf)

Center for Boligsocial Udvikling (2017) Byhaverne i Vapnagaard - en analyse af den sociale netværksdannelse Bo&Gro. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

Cook, Rodney A (2017) The Three Stages of Retirement Go-go, Slow-go & No-go. Cascade Business News URL: <http://cascadebusnews.com/three-stages-retirement-go-go-slow-go-no-go/>

Danmarks Statistik (2010) Andelen af ældre vil stige i mere end 30 år. URL: <http://www.dst.dk/pukora/epub/Nyt/2010/NR219.pdf>

Danmarks Statistik (2015) Rekordstort antal enlige voksne. URL: <http://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=19041>

Danmarks Statistik (2017) Hver syvende 30-49-årige bor alene URL: <http://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=23492>

dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=23492

Danmarks Statistik (2016) Tip: Ensomhed rammer bredt <http://www.dst.dk/da/informationsservice/blog/2016/10/ensomhed>

DR (2015) DR sætter fokus: 210.000 danskere er ensomme URL: <https://www.dr.dk/nyheder/indland/dr-saetter-fokus-210000-danskere-er-ensomme>

Christensen, Gunvor (2013) Indsatser i udsatte boligområder. Hvad virker, hvorfor og hvordan. København: Kraks Fond Byforskning. URL: [http://kraksfondbyforskning.dk/wp-content/uploads/2017/02/Indsatser-i-udsatte-boligomr%C3%A5der\\_Rapport\\_august-2013.pdf](http://kraksfondbyforskning.dk/wp-content/uploads/2017/02/Indsatser-i-udsatte-boligomr%C3%A5der_Rapport_august-2013.pdf)

Landsbyggefonden (2016) Beboere i den almene boligsektor 2016 Statistik. København: Landsbyggefonden URL: <https://www.lbf.dk/media/1439270/beboerstatistik-2016.pdf>

Landsbyggefonden (2015) Regulativ om støtte fra landsbyggefonden. København: Landsbyggefonden URL: <https://www.lbf.dk/media/1278924/REGULATIV-OM-ST%C3%98TTE-FRA-LANDSBYGGEFONDEN-TIL-OPRETNING-MV.pdf>

Landsbyggefonden (2015) Notat vedr. Vejledning om udarbejdelse af ansøgning I henhold til lov om almene boliger.

København: Landsbyggefonden URL: <https://lbf.dk/media/1278445/Vejledning-til-ansoegning-om-stoette-til-boligsociale-indsatser-2015-18-midlerne.pdf>

Landsbyggefonden (2014) Nye udfordringer for det almene boligbyggeri. København: Landsbyggefonden Lasgaard, M Friis, K& Shevlin, M (2016) "Where are all the lonely people?" - A population-based study of high-risk groups across the life span. Soc Psychiatry Psychiatr Epidemiol. 51(10):1373-1384.

Lasgaard, Mathias & Karina Friis (2015) Ensomhed i befolkningen - forekomst og metodiske overvejelser. Aarhus: Region Midtjylland. URL: <http://www.maryfonden.dk/files/files/Lasgaard%20%26%20Friis%202015.pdf>

Marselisborg - Center for Udvikling, Competence & Viden (2015) Ensomhed blandt ældre: MYTER OG FAKTA. København: Marselisborg Media. URL: [http://aktivtaeldreliv.dk/media/427111/Ensomhed-blandt-aeldre\\_2015\\_web.pdf](http://aktivtaeldreliv.dk/media/427111/Ensomhed-blandt-aeldre_2015_web.pdf) Wei, Meifen Shaffer, Philip A. Young, Shannon K. Zakalik, Robyn A. 2005. Adult Attachment, Shame, Depression, and Loneliness: The Mediation Role of Basic Psychological Needs Satisfaction. Journal of Counseling Psychology Vol. 52, No. 4, 591- 601.

**Links**

Foreningen mod ensomhed: <http://modensomhed.dk/>

Ældre Sagen. 33.000 ældre føler sig ensomme - bryd tabuet sammen med os URL: [https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/helbred/ensomhed?gclid=CjwKEAjw8vnM-BRDg2ff6wpS66RQSJAApwwYS8f-Du8bgoxdcxOQRdjHSrWCXICkNX-DqkNm25iJRyGlxoCWRvw\\_wcB](https://www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/helbred/ensomhed?gclid=CjwKEAjw8vnM-BRDg2ff6wpS66RQSJAApwwYS8f-Du8bgoxdcxOQRdjHSrWCXICkNX-DqkNm25iJRyGlxoCWRvw_wcB)

**Billedmateriale**

Realdania: Tak til Realdania for at stille billeder til rådighed. Fotografer for Realdania: Bente Jæger, Leif Tuxen, Carsten Andersen, Steffen Stamp og Jan Hesselvig Krogh.

For- og bagside: Tingbjerg. Fotograf: Mikal Schlosser.

Foto hvor andet ikke er nævnt: Rambøll Arkitekter.



[www.socialerenoveringer.dk](http://www.socialerenoveringer.dk)

Realdania

**BL**  
DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER

 LANDSBYGGEFONDEN