

TJØRNEPARKEN GÅR TIL KAMP MOD ENSOMHEDEN



Foto: Claus Bech

Udvalgte boligområder skal gøre erfaringer med, hvilken forskel det gør for beboernes livskvalitet, når nedbringelse af ensomhed er tænkt ind i renoveringen af boligområder fra start – også kaldet sociale renoveringer.

Af Samina Usman, Fagbladet Boligen

”Prøv at se her. Det her område gør ingenting for at få beboerne til at mødes og tale sammen,” siger formand Jørgen Knudsen, og peger på et stort græsplæne-areal, der står ubenyttet hen. Vi er i Tjørneparken i Islev hos Lejerbo.

Tjørneparken er sammen med tre andre boligafdelinger blevet udvalgt til et pilotprojekt for at afprøve konceptet med sociale renoveringer, som er et samarbejde imellem BL – Danmarks Almene Boliger, Landsbyggefonden og Realdania. Pilotprojektet skal afdække, hvilken forskel det gør for beboernes livskvalitet, når nedbringelse af ensomhed er tænkt ind i renoveringen af almene boligområder fra start.

På det grønne græsareal, som Jørgen Knudsen beretter om, skal der derfor anlægges fliser og sættes en masse små mødesteder op i form af borde og bænke og hyggelig beplantning. Meningen er at skabe spontane mødesteder, som sætter gang i samtalerne hos beboerne.

Med de spontane møder håber man, at fællesskabet får et nøk opad og medvirker til, at færre beboere føler sig ensomme.

Tal viser nemlig, at ensomhed er et voksende samfundsproblem. 104.000 ældre føler sig ufrivilligt ensomme, og tallet vokser. I almene boliger bor flere alene, og gennemsnitsalderen er højere end i andre boligformer.

Vil bruge erfaringer

Jørgen Knudsen fortæller, at omkring 25 procent af beboerne i Tjørneparken er ældre.

“Vi har en masse ældre, som lukker sig inde i deres små huse og ikke kommer hinanden ved. Jeg håber, at når vi får tænkt det sociale aspekt med ind i renoveringen, får flere beboere lyst til at lære hinanden bedre at kende og småsludre sammen. I dag indbyder området jo heller ikke ligefrem til, at man benytter udenoms-arealerne. Det er jo meget nemmere at gå direkte hjem til sig selv,” siger Jørgen Knudsen.

For at skubbe samtalerne i gang blandt beboerne vil man satse på en fælles ankomststi til boligerne, hvor man placerer en siddeplint strategisk, så det falder beboerne naturligt lige at holde en pause, inden de går indenfor. Og for at gøre det mere indbydende vil man pynte med plantekummer. Alt sammen med det formål at understøtte det gode naboskab, øge livskvaliteten og skabe tryghed.

Formålet med pilotprojektet er at udbrede kendskabet til og opbygge flere erfaringer med sociale renoveringer, målrettet fx opgange, vaskehuse eller “kantzoner” imellem folks egen matrikel og fællesarealerne. Alle sammen steder, hvor beboerne færdes i hverdagen, og som giver øget mulighed for daglige møder og deltagelse i det lokale fællesskab.

De fire boligområder i Vojens, Rødovre, Aarhus og Kalundborg er blandt andet udvalgt efter geografisk spredning i landet, og om hvorvidt det er tæt lavt byggeri eller etagehuse. Alle boligområder er et stykke henne i de fysiske renoveringer, men stadig ikke så langt, at de ikke kan nå at projektere eventuelle nye tiltag inden udbud.

“Vi er enormt glade for at være med i pilotprojektet om sociale renoveringer og får helt klart nogle forbedringer, som vi ikke ellers ville have haft økonomi til, og som kan bidrage positivt til det menneskelige aspekt,” lyder det fra Jørgen Knudsen, som fortæller, at der også kommer et værksted i et fælleshus, en hotelbolig, hvor beboernes gæster kan få lov til at overnatte, tilbygninger til husene og ejendomskontor placeret midt i bebyggelsen, så der kommer større sammenhængskraft i boligområdet.

Tjørneparken har fået tilskud fra Landsbyggefonden på omkring 60 millioner kroner til de sociale renoveringer. De forventer at påbegynde renoveringerne til sommer 2019 og håber at være klar i 2023.

Kilde: [Fagbladet Boligen, den 14. januar 2019](#)

OM SOCIALE RENOVERINGER I TJØRNEPARKEN

Tjørneparken i Rødovre består af rækkehuse med godt 200 boliger. Lejerbo ønsker med indsatsen at lave tiltag, som skal fremme de spontane møder imellem beboere og de øvrige, som færdes i området. De planlagte initiativer skal give området en større sammenhængskraft og danne rammen om flere mødesteder. De nye mødesteder skal understøtte både de uforpligtende og mere aktivt understøttende fællesskaber. Det vil de bl.a. gøre igennem en kobling af uderum, så der sker en glidende overgang fra det private til det offentlige rum, hvor der vil være naturlige mødesteder imellem beboerne.

Desuden etableres en ny type fælleslokale, som skal kunne rumme mere praktisk orienterede fællesskaber samt mulighed for at beboerne kan have overnattende gæster.

“Det er da ingen hemmelighed, at vi virkelig så lyset, da vi blev udvalgt sammen med andre boligafdelinger til at deltage i dette pilotprojekt. Vi har været i gang med vores helhedsplan siden 2011 – og vi var nået til det sted i processen, hvor dagsordenen er besparelser. Der er jo desværre langt fra første budgetark, til at vi går i gang, og det har jo desværre betydet en nedprioritering af de ydre rammer i bebyggelsen (tæt-lav). Men med de muligheder, der nu åbnes op for, kan vi i samarbejde med beboerne gøre udearealerne mere imødekommende

og trygge at opholde og bevæge sig rundt i. Det vil give afdelingen et tiltrængt løft, at man kan åbne sin hoveddør og være i trygge og velkomne omgivelser – og samtidig dyrke det naboskab, som vores sektor bygger på – at være der for hinanden. Så vi ser det som en *win-win* situation at være med i dette pilotprojekt,” fortæller Jørgen Knudsen, afdelingsformand i Tjørneparken og formand for Lejerbo Rødovre.

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



TIL KAMP MOD ENSOMHEDEN

Udviklingsprojekt i samarbejde med Realdania

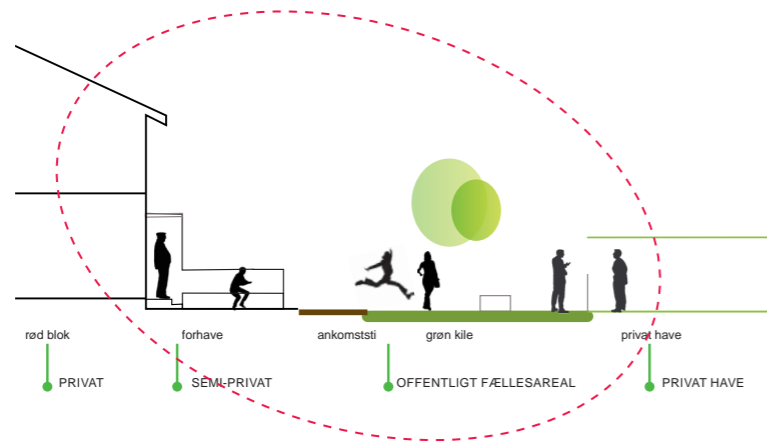
MAJ 2019

NOVA5 ARKITEKTER
LASSEN LANDSKAB

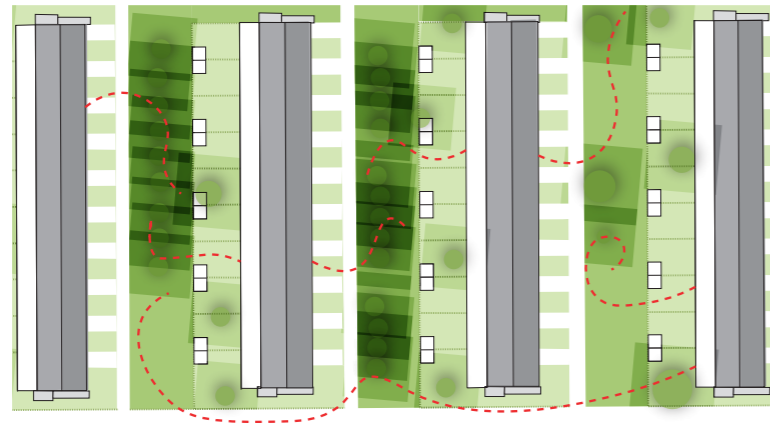
NOVA 5

ARKITEKTER

 LASSEN LANDSKAB



Boligens kantzone



Mødet på tværs af boligstængerne



Aktivitetstien

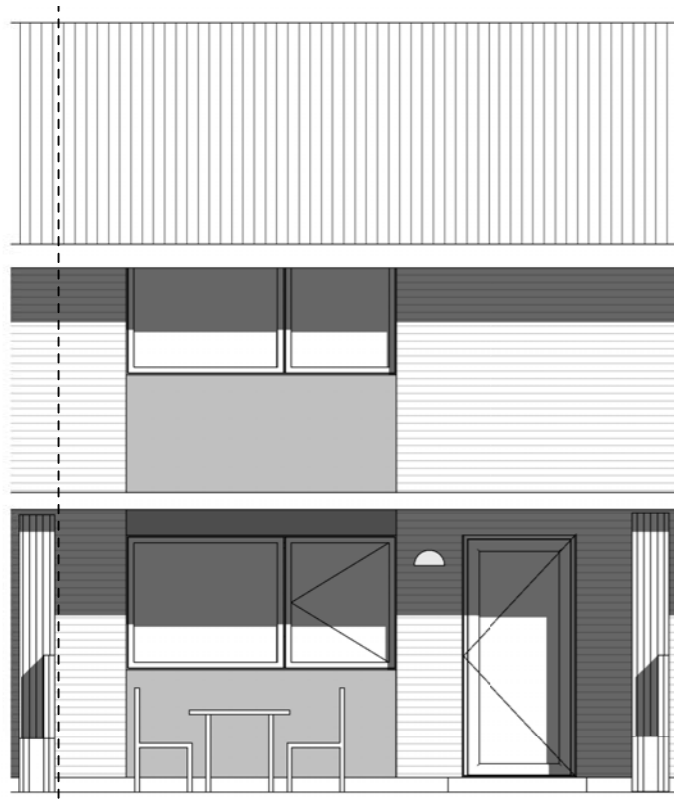
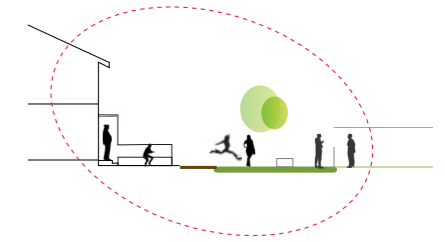
Naboskaber

Vi arbejder med naboskab på 3 niveauer

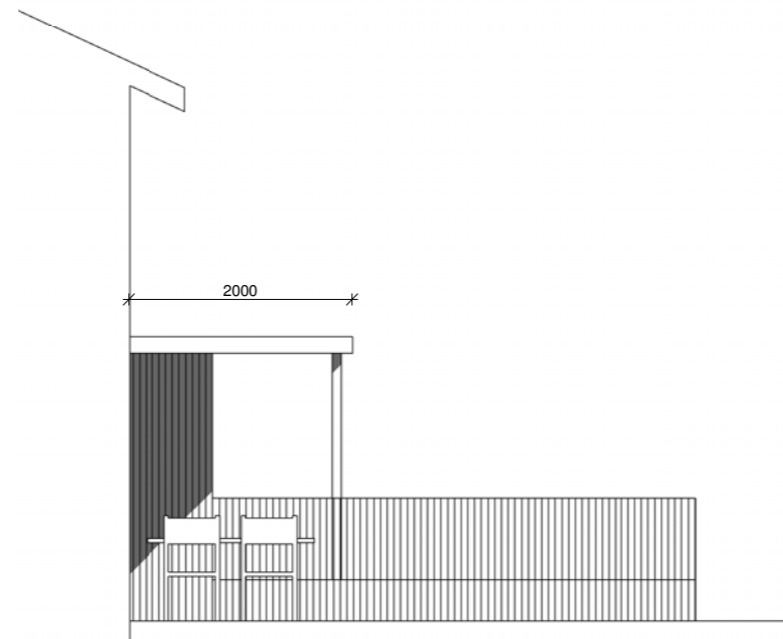
- Det helt nære naboskab - boligens kantzone
- Det bredere tilhørsforhold - Mødet på tværs af boligstængerne
- Det store fællesskab - Aktivitetstien

Boligens kantzone - Det helt nære naboskab

Plads til ophold i og omkring den fælles ankomstzone understøtter godt naboskab



Facade - Overdækning i fuld bredde af boligen



Snit - Overdækning - 2m

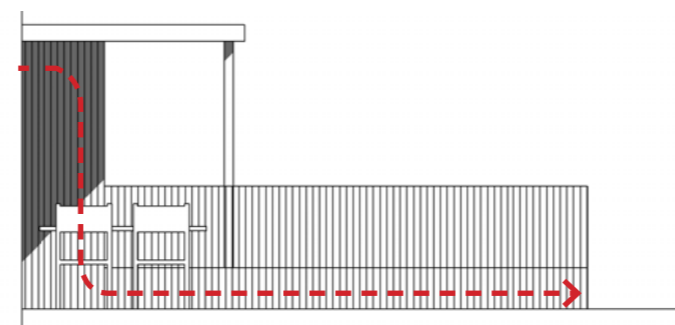


Perspektiv der viser overdækning samt hvordan ventilation skjules i heg/bænk

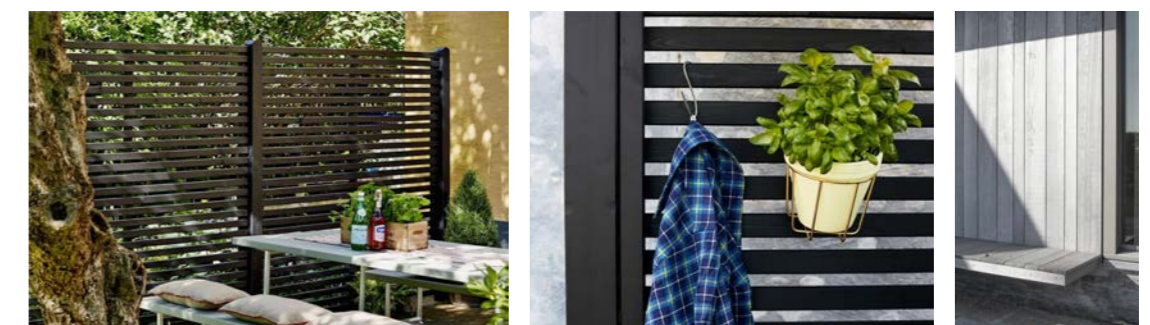
Eksisterende Indgangsområde indeholder alt for mange funktioner.

- afvikling af postomdeling
- renovation
- udhus
- opbevaring af cykler
- opholdsmuligheder

Ved at flytte udhuset til baghaven og renovation til centrale molokker kan vi få åbnet forhaven op og skabe en meget bedre overgangszone mellem den private bolig, den semiprivate forhave og den offentlige grønne kile. Lave hegn mellem naboer og ud mod kile giver en rummelig afslutning men stadig visuel kontakt. Gode kantzoner skaber liv langs bygningen, som aktiverer udearealerne og giver muligheder for spontane møder

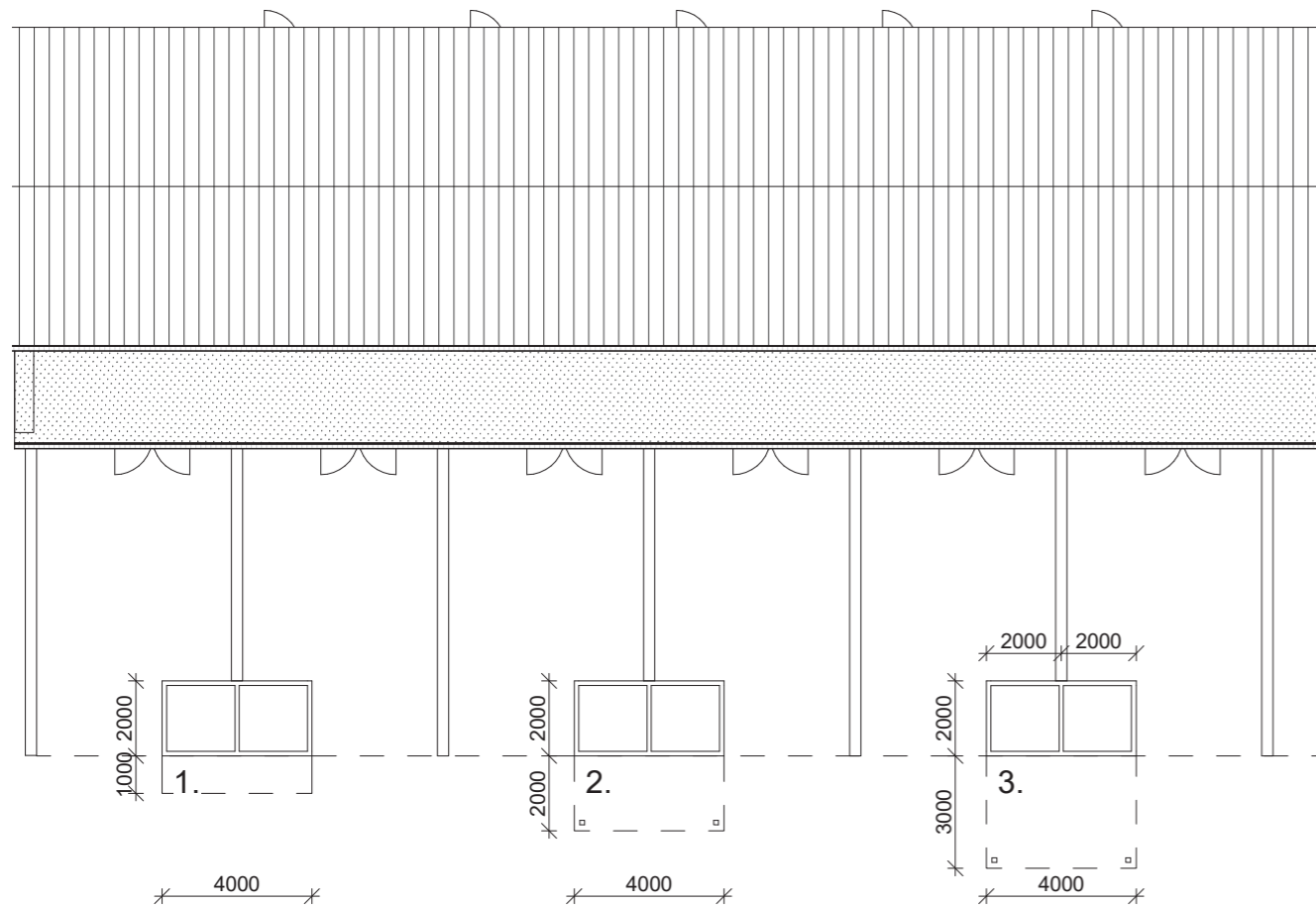
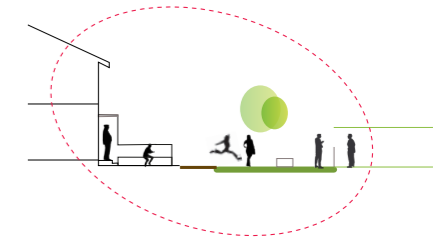


Ventilation - afkast føres min 3 meter væk fra facaden. Rør til ventilation indbygges i stakit/bænk i skel.



Opbygning af heg/bænk udføres i en let og luftig konstruktion

Boligens kantzone - Det helt nære naboskab - Udhus flyttes til baghaven



Plan - Udhus i forhaverne flyttes om i bagehaverne for at åbne op og give mere luft.
Tegningen viser størrelse og placering af udhusene, samt mulige størrelser på udvidelse/tilbygninger

Perspektiv der viser størrelse og placering af beboerskure. Her med en enkelt udvidelse.

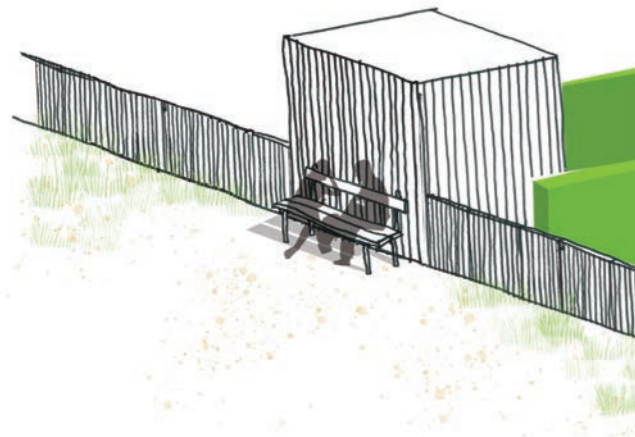
Adgang fra baghave til den grønne kile (nye havelåger)

- Sikre 'Genbo-skab'
- Fællesskab på tværs af blokke
- Visuel forbindelse skaber tryghed

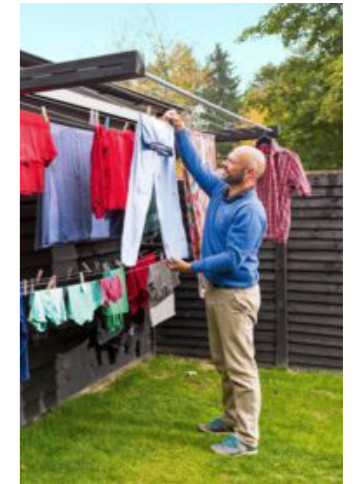


Katalog over mulige udvidelse/tilbygninger på bagsiden af udhuse

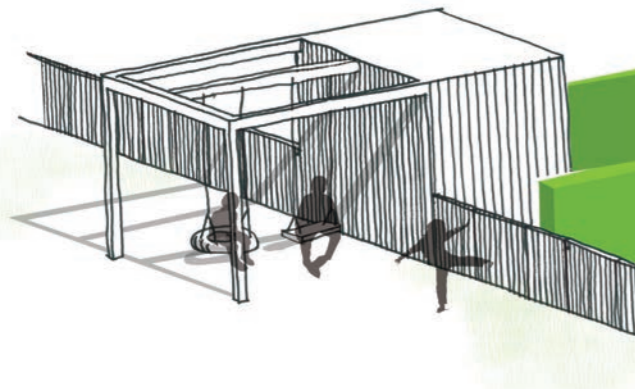
Dette er blot et lille udvalg af muligheder.



Bænk placeres op af skur - Læ



Mulighed for at tørre tøj



Gyngestativ



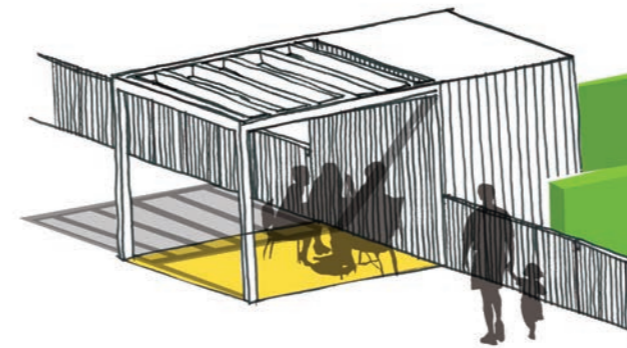
Væksthus

Katalog over mulige udvidelse/tilbygninger på bagsiden af udhuse

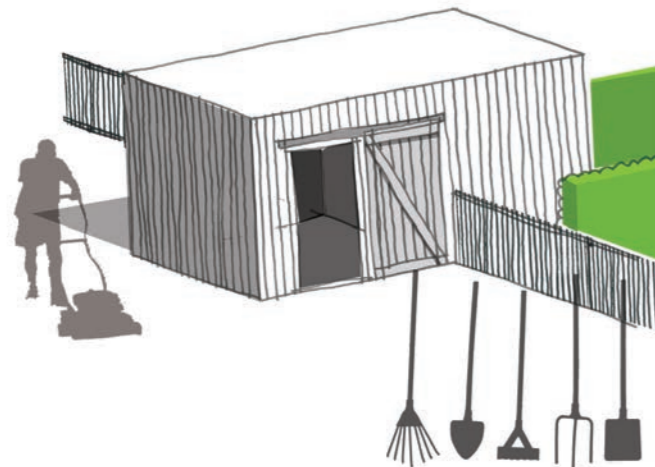
Dette er blot et lille udvalg af muligheder.



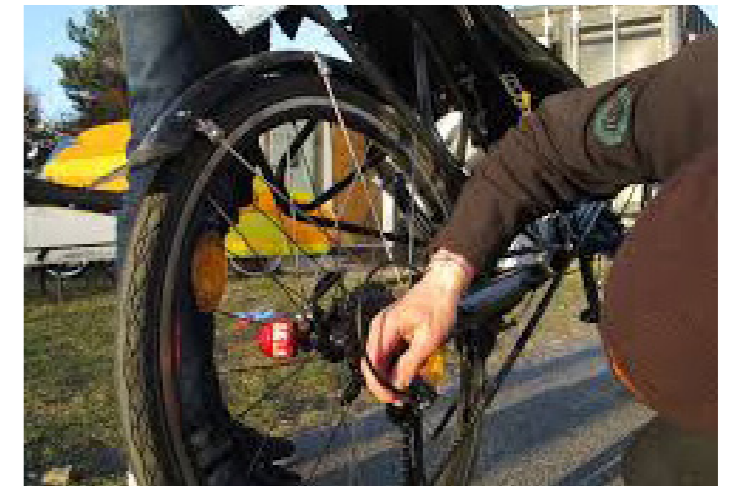
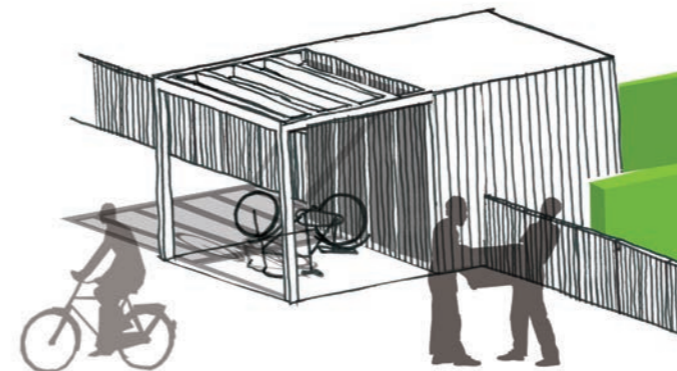
Overdækket cykel parkering



Overdækket terrasse



Fælles skur - Deleøkonomi

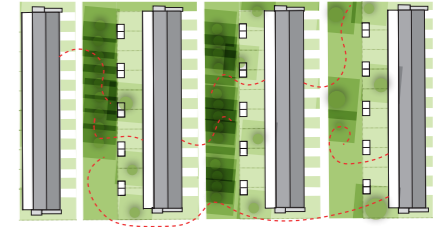


Værkstedspads - Deleøkonomi

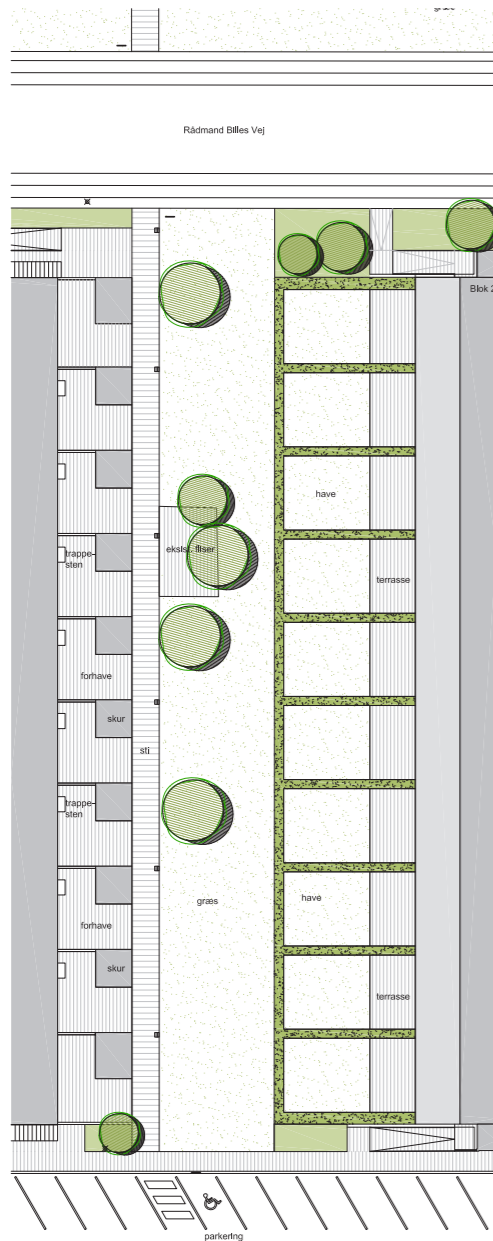
Det bredere tilhørsforhold - Mødet på tværs af boligstængerne

3 Scenaier

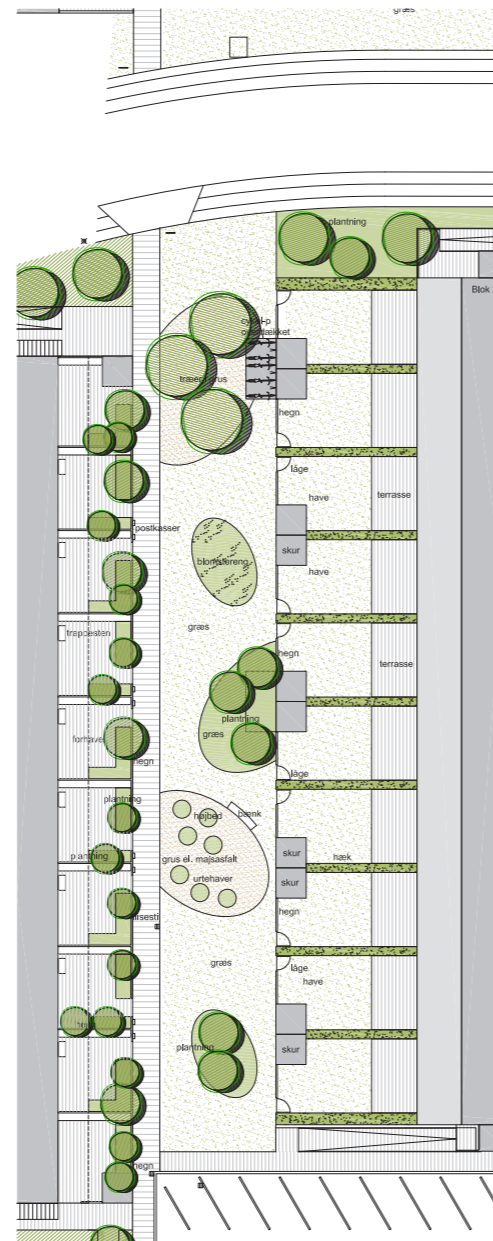
Fællesarealer med forskellige funktioner understøtter en levende afdeling og skaber derfor tryghed. Udearealer, der giver plads til varierede aktiviteter, bliver brugt oftere og af flere. Praktiske fællesfunktioner skaber flere sociale netværk på kryds og tværs af beboergrupper.



Skema A



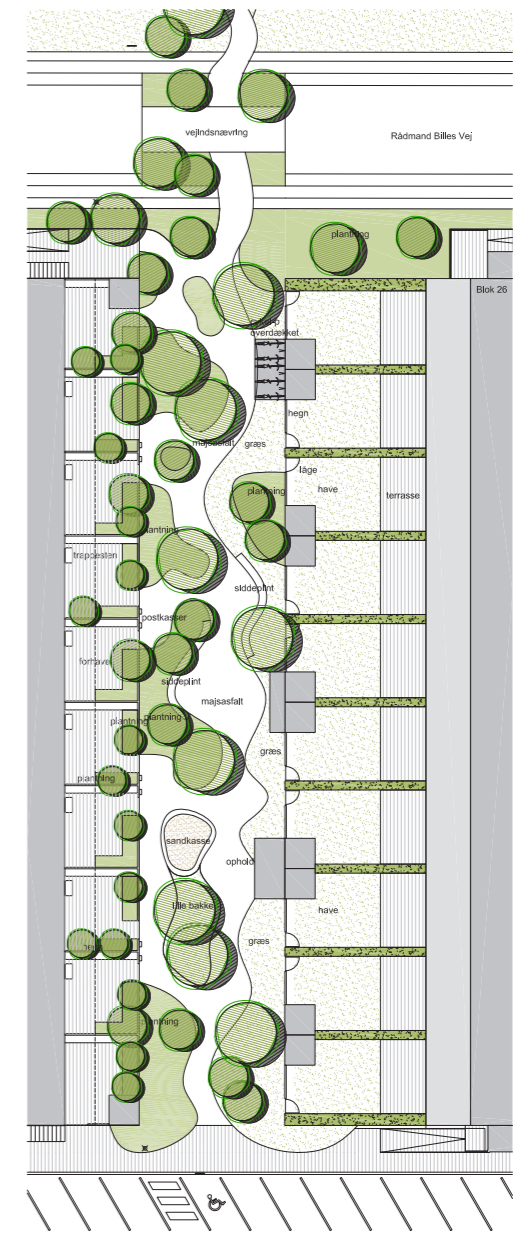
Scenarie 1



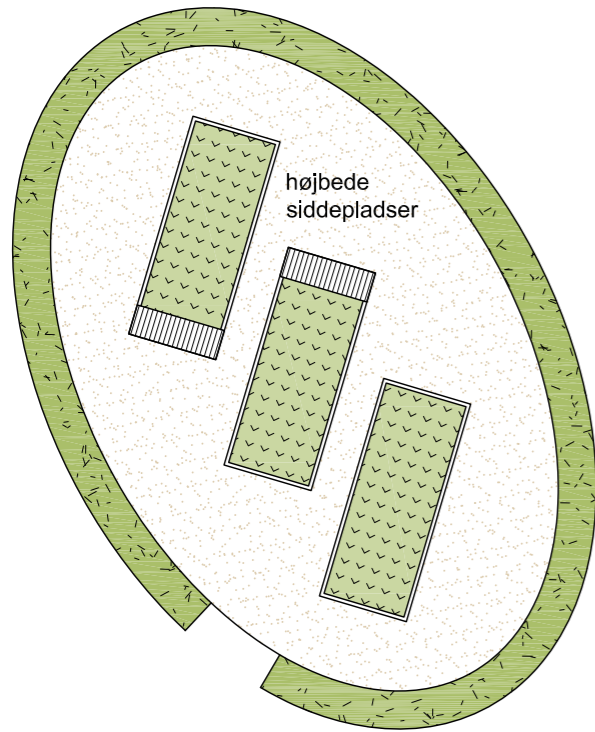
Scenarie 2



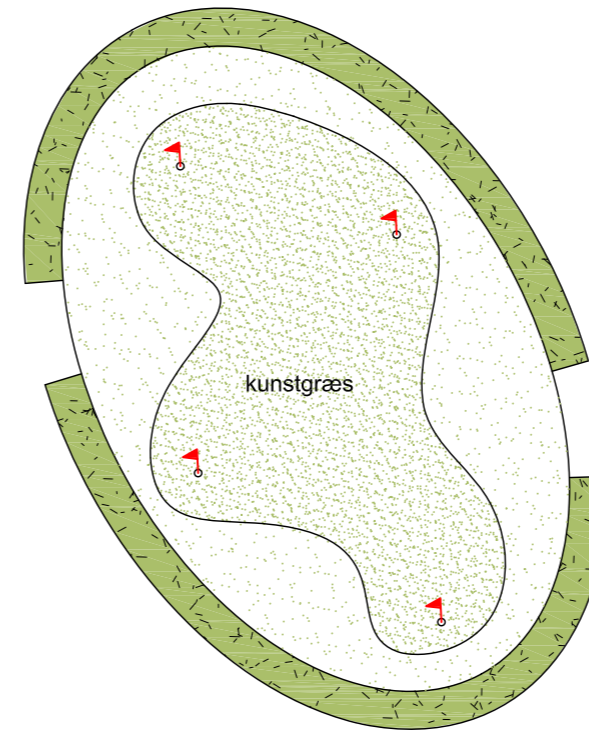
Scenarie 3



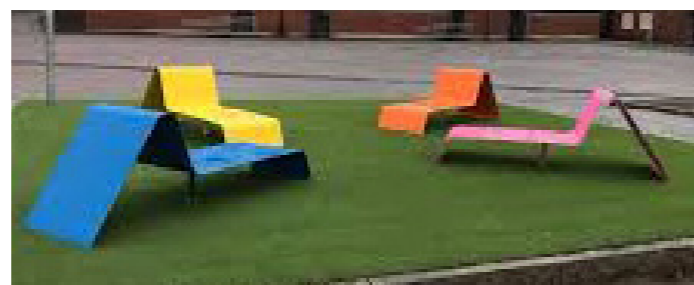
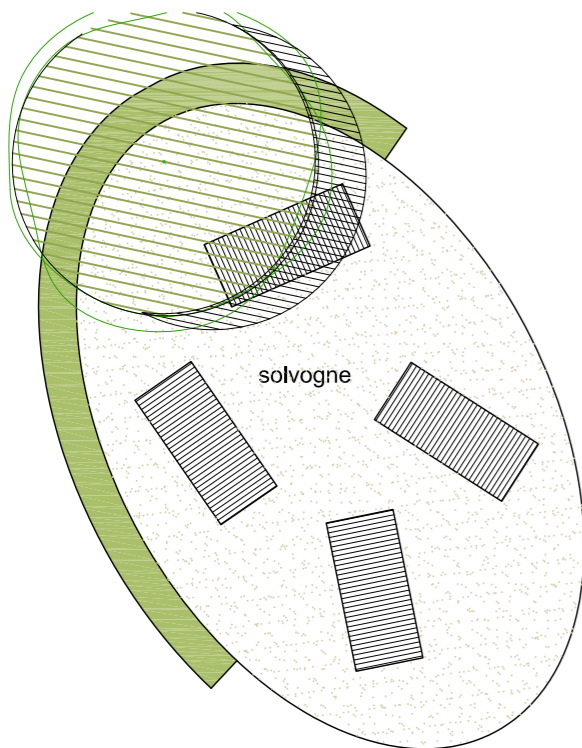
Katalog - aktivitetspladser



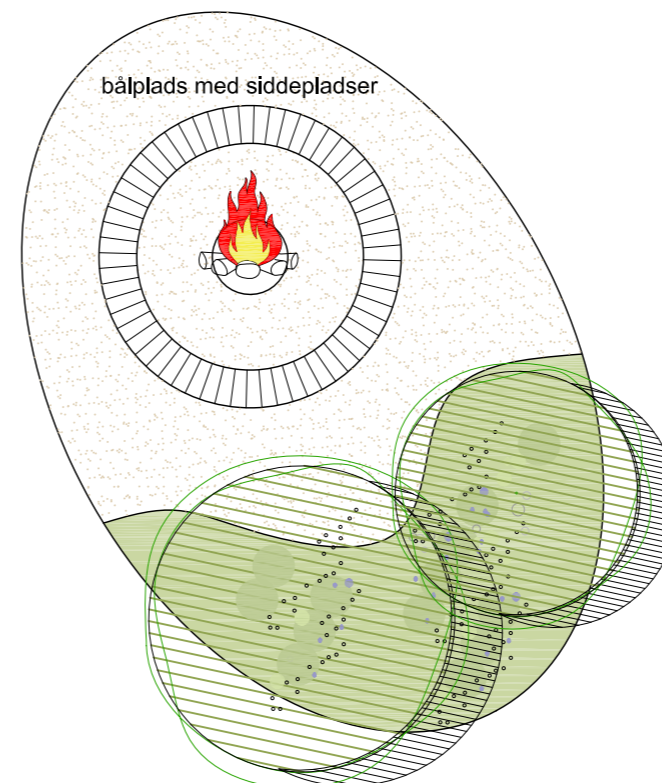
Dyrkningshaver



Putting Green

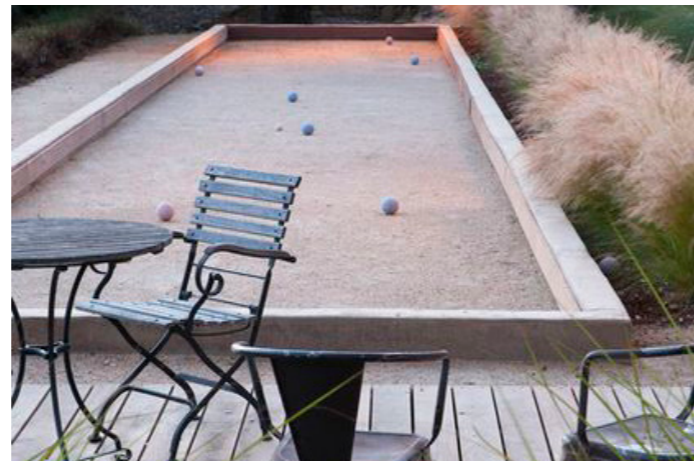
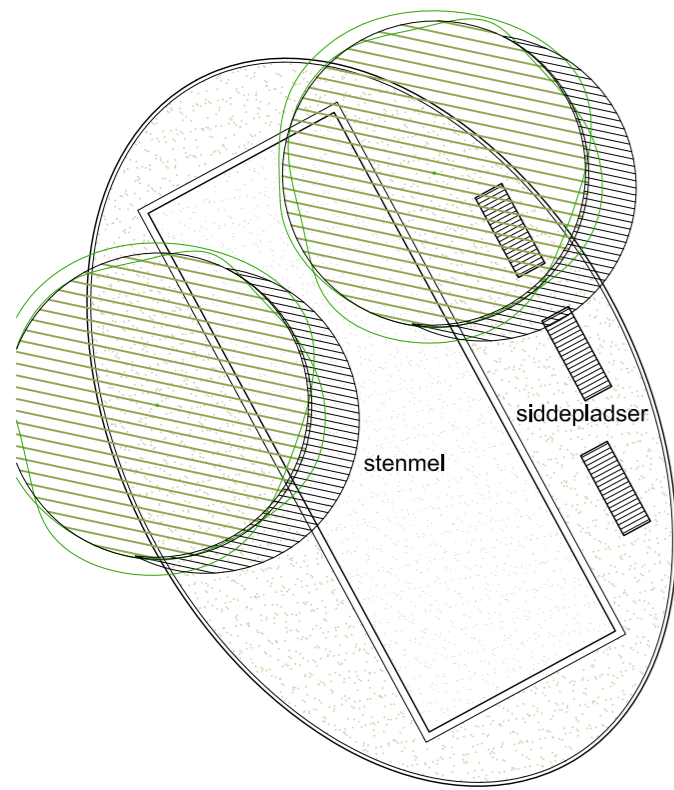


Solhave

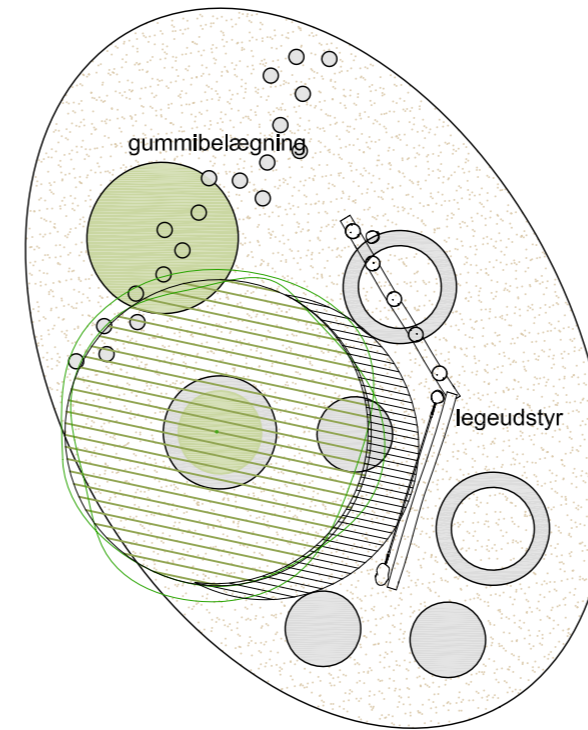


Bålplads

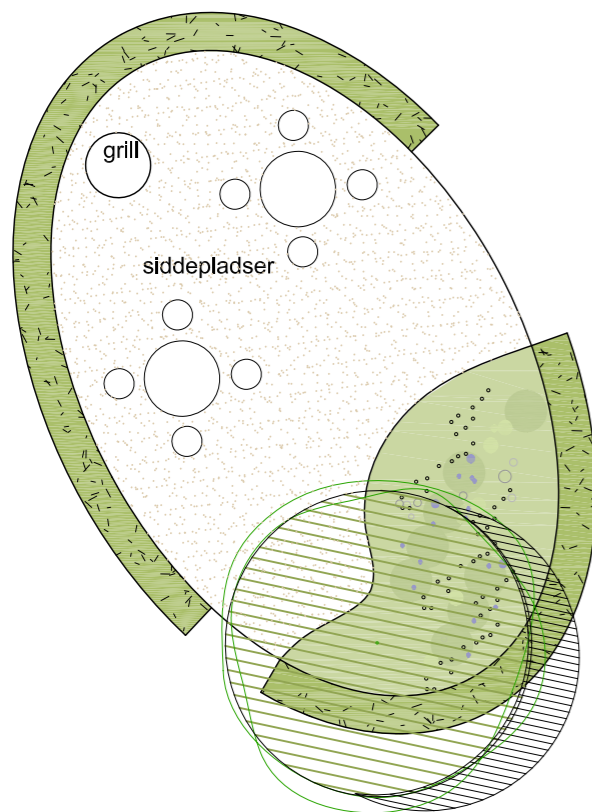
Katalog - aktivitetspladser



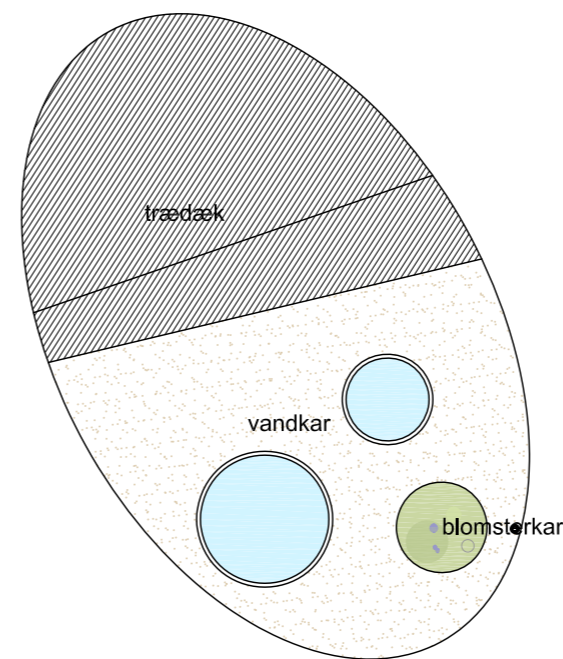
Petanque



Legeplads

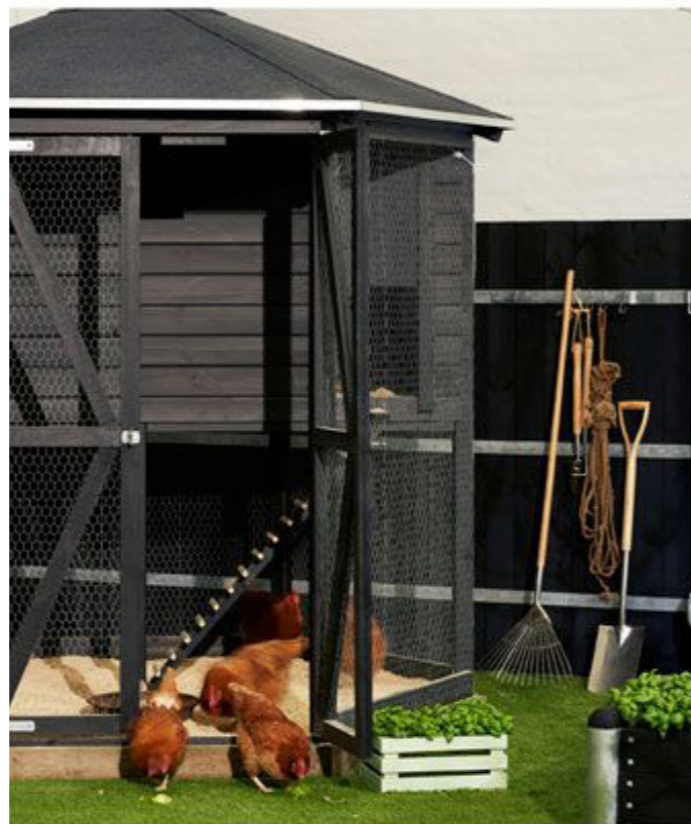
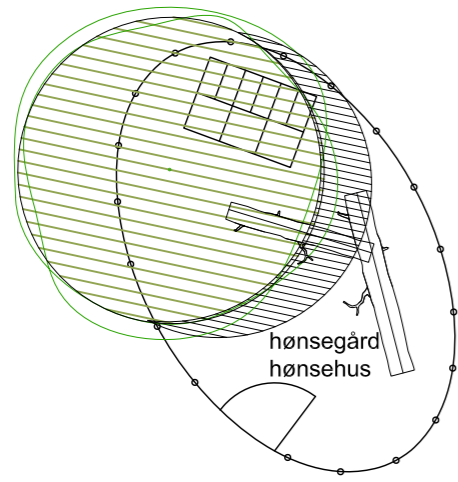


Ophold m/u grill

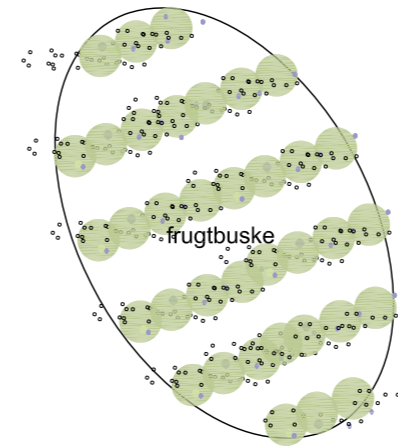


Vandhave

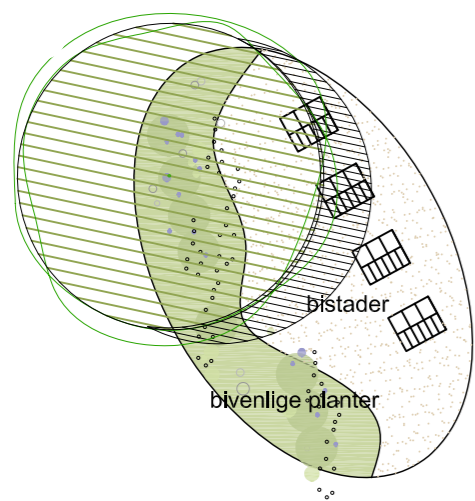
Katalog - aktivitetspladser



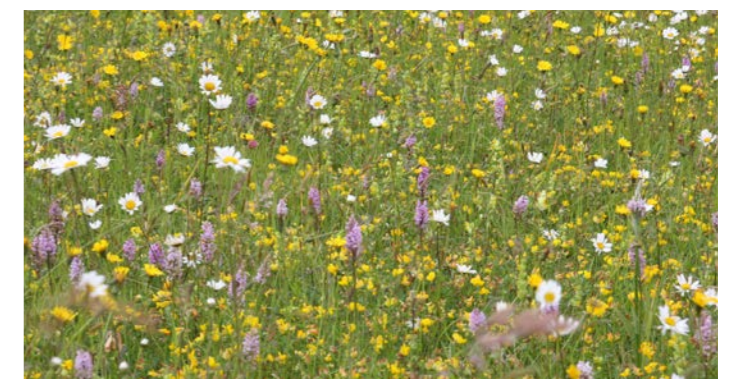
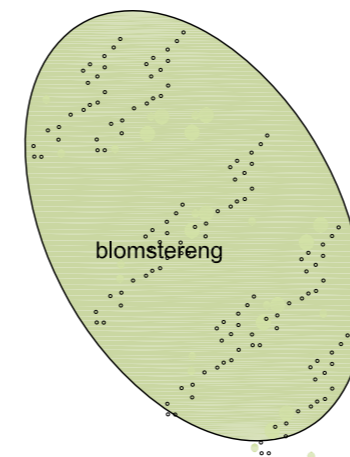
Høns



Frugthave



Bistader



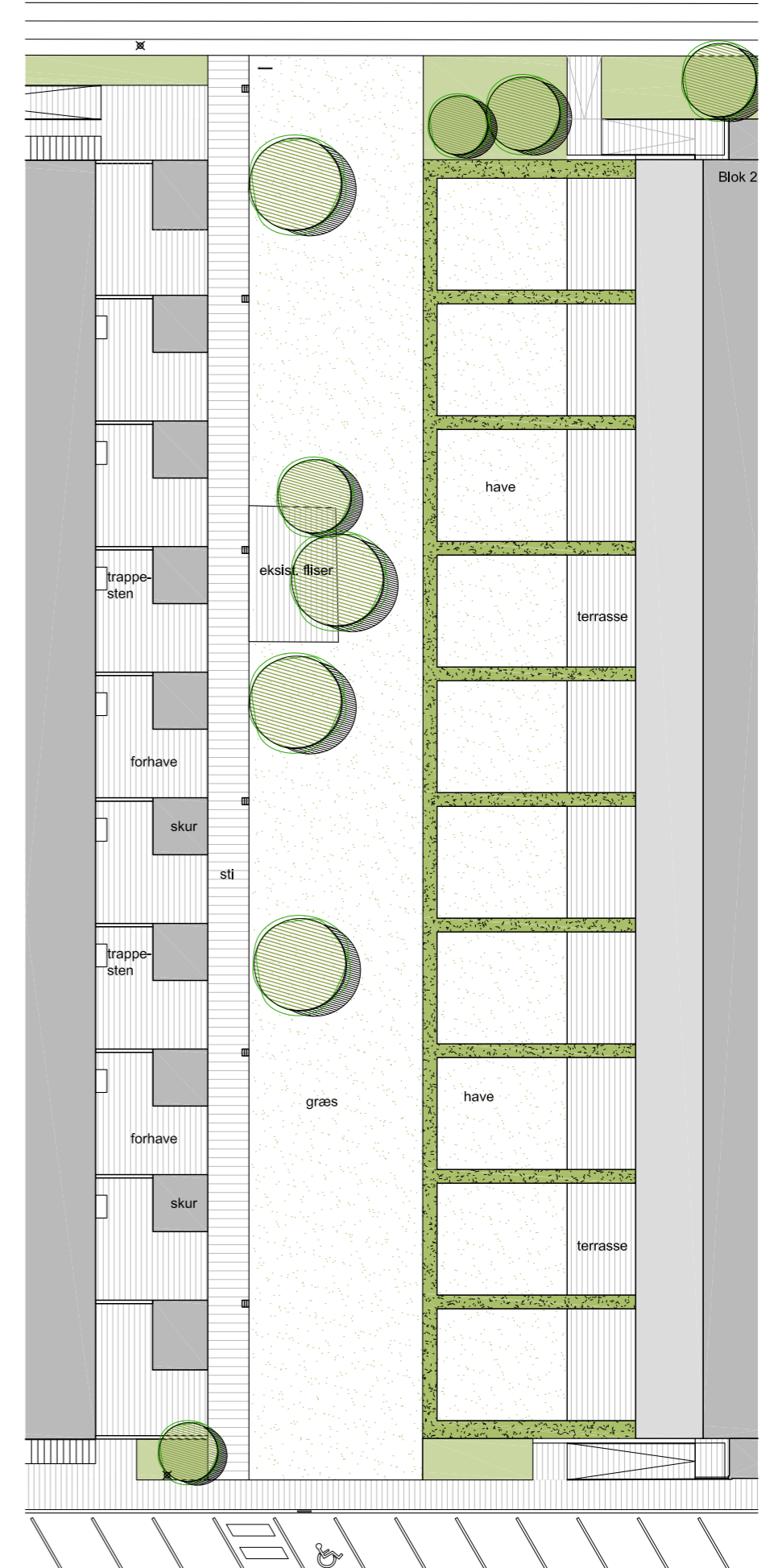
Eng

Skema A



Skema A

- Udhus i forhavn
- Den overdækket terrasse i forhavn er en option
- Belægning forhavn
- Belægning terrasse baghave
- Belægning eksist. stier



Scenarie 1



Scenarie 1

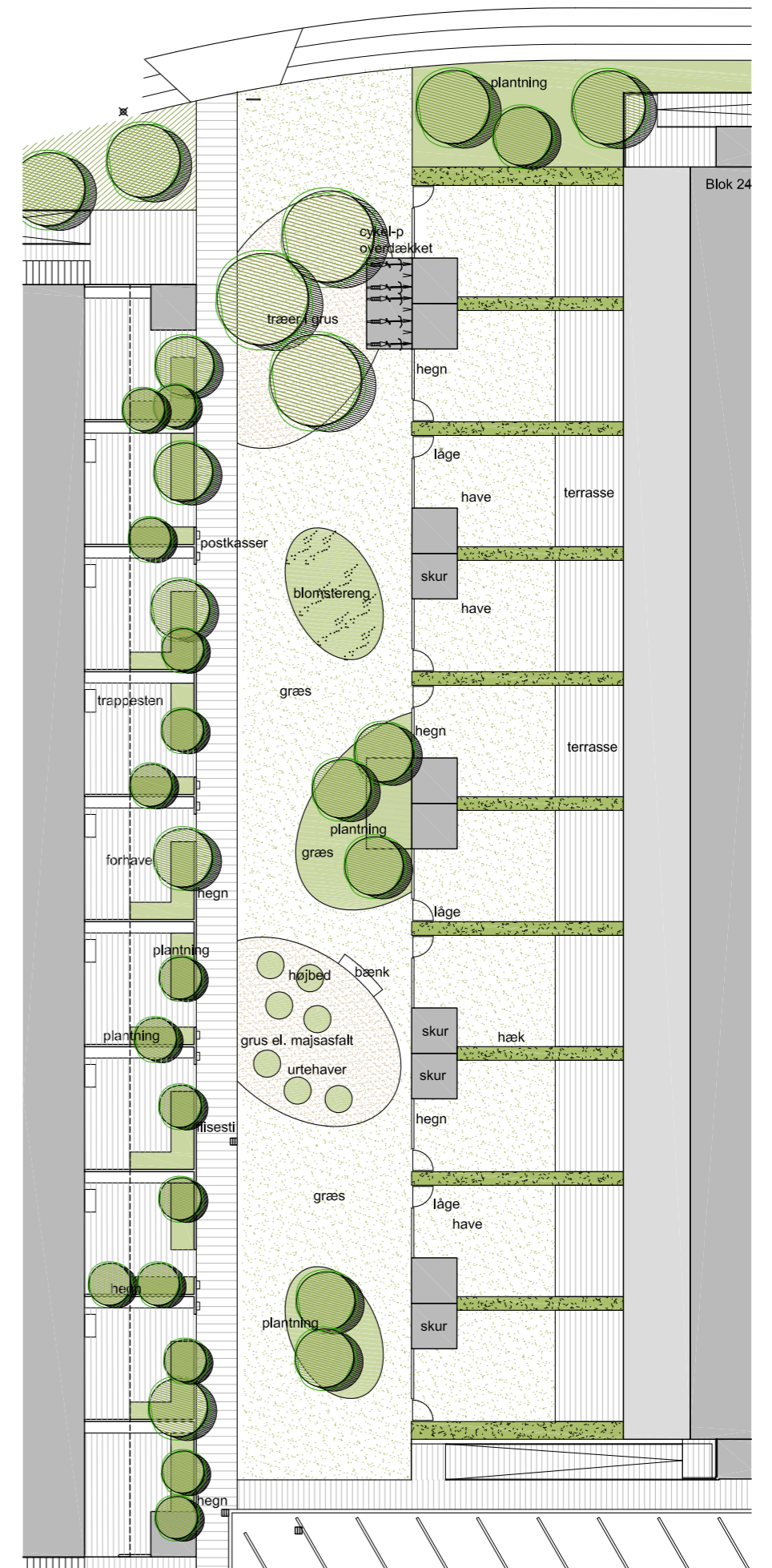
- Udhus flyttes til baghave
- Hegn/bænk mellem forhaver (ventilation)
- Overdækket forhaver (røde) baghave (gule)
- Belægning forhaver
- Belægning terrasse baghave
- Belægning eksist. stier
- Plantebed i forhaver
- 1 stk aktivitetsplads pr grøn kile
- 1 stk udvidelse/tilbygning pr grøn kile på bagsiden af udhus

Bænke Overdækket cykelparkering

Tørrestativ Overdækket terrasse

Fællesskur Værkstedspads

- Belysning ved udehuse
- Centrale molokker
- Aktivitetssti der binder området sammen - Sparre udgave!



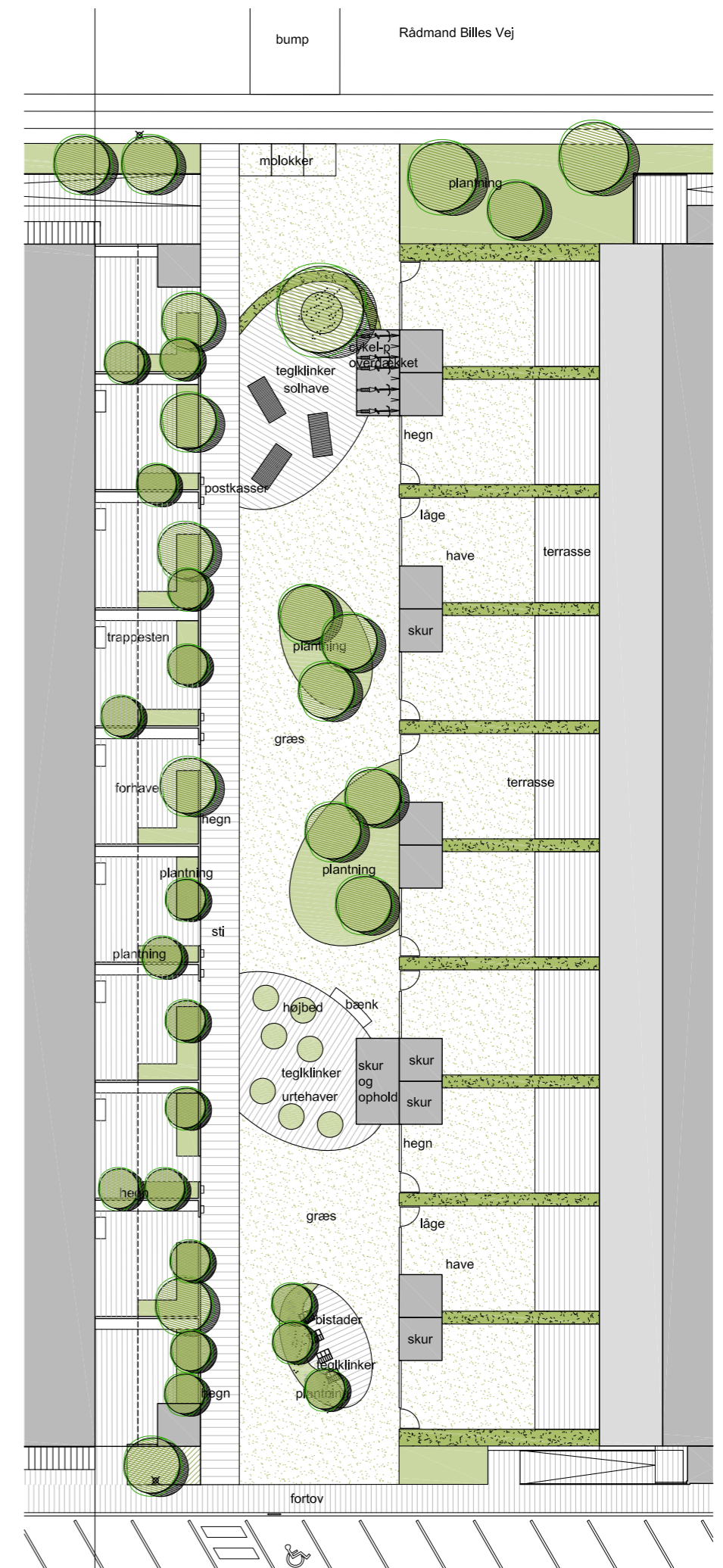
Scenarie 2



Scenarie 2

- Udhus flyttes til baghave
- Hegn/bænk mellem forhaver (ventilation)
- Overdækket forhaver (røde) baghave (gule)
- Belægning forhaver
- Belægning terrasse baghave
- Belægning eksist. stier
- Lavt hegn mod grøn kile - postkasser
- 2 stk aktivitetspladser pr grøn kile
- 2 stk udvidelser/tilbygninger pr kile på bagsiden af udhus
- Belysning ved aktiviteter
- Beplantning på grønninger
- Aktivitetssti der binder området sammen
- Centrale molokker

Bænke	Overdækket cykelparkering
Gyngestativ	Tørrestativ
Væksthus	Overdækket terrasse
Fællesskur	Værkstedspads



Scenarie 3

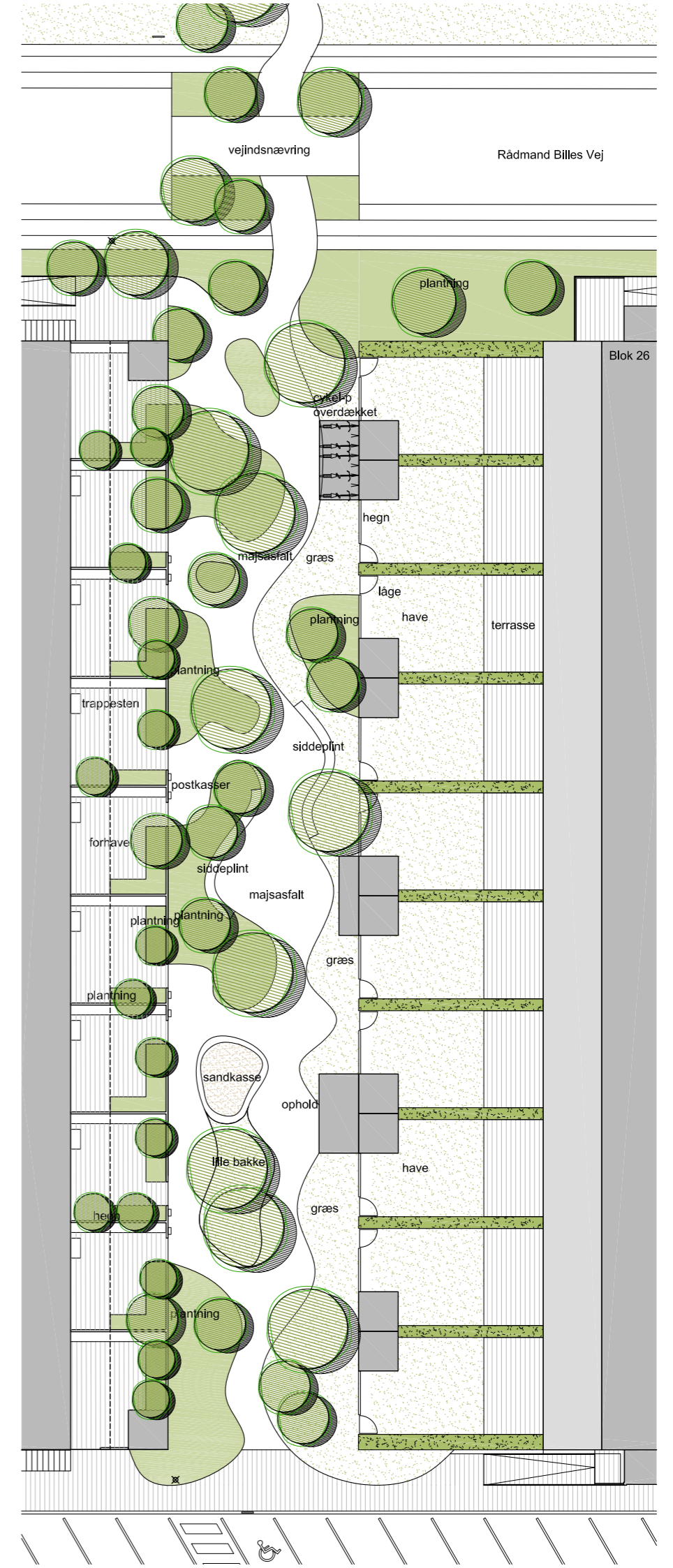


Scenarie 3

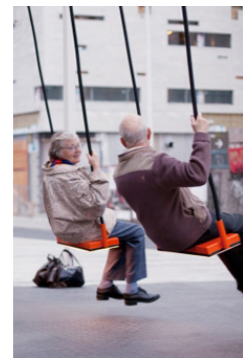
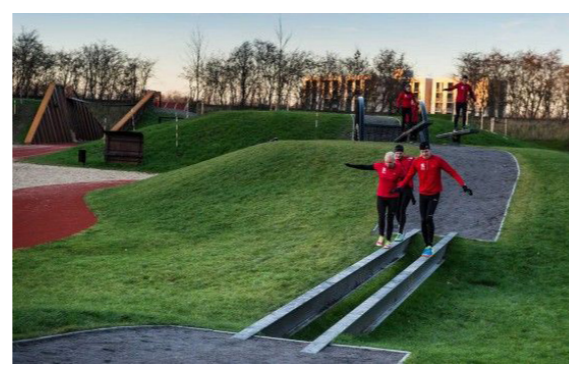
- Udhus flyttes til baghave
- Hegn/bænk mellem forhaver (ventilation)
- Overdækket forhaver (røde) baghave (gule)
- Belægning forhaver
- Belægning terrasse baghave
- Plantebede i forhaver
- Nye samlende snoede stiforløb
- Integrerede aktiviteter/samlingssteder i grønninger
- 3 stk udvidelser/tilbygninger pr kile på bagsiden af udhuse

Bænke	Overdækket cykelparkering
Tørrestativ	Overdækket terrasse
Fællesskur	Værkstedspads
Gyngestativ	Væksthus

- Frodig beplantning i grønninger/fællesarealer
- Bænke/siddeplinte
- Belysning på stiforløb og ved aktiviteter
- Aktivitetssti der binder området sammen
- Centrale molokker

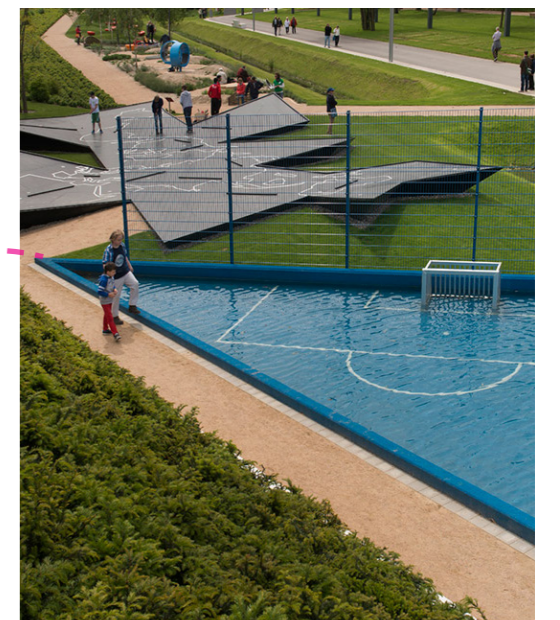


Aktivitetstien



Aktivitetstien binder området sammen på tværs

Nemme forbindelser til lokalområdet er vigtige for en velfungerende hverdag. Gode opholdsmuligheder samt fysiske aktiviteter langs stien inspirerer til møder og udveksling.



Økonomiark - 3 Scenarier

Udviklingsprojekt - 3 scenarier													
post	Anlægspris inkl. Moms	antal	enhed	Skema A Samlet inkl. Moms	antal	enhed	Scenarie 1 Samlet inkl. Moms	antal	enhed	Scenarie 2 Samlet inkl. Moms	antal	enhed	Scenarie 3 Samlet inkl. Moms
Tømreentreprise													
Udhuse (gennemsnitspris)	61.995	198	stk.	12.275.108	198	stk.	14.730.130	198	stk.	14.730.130	198	stk.	14.730.130
Hegn/bænk i forhave (ventilation)(røde og gule blokke)	22.000	0	stk.		198	stk.	4.356.000	198	stk.	4.356.000	198	stk.	4.356.000
Overdækket forhave (røde blokke)/ baghave (gule blokke)	15.000	0	stk.		198	stk.	2.970.000	198	stk.	2.970.000	198	stk.	2.970.000
Katalog over mulige udvidelse/tilbygninger													
Bænk	10.000	0	stk.		8	stk.	80.000	14	stk.	140.000	18	stk.	180.000
Overdækket cykel parkering	18.000	0	stk.		4	stk.	72.000	8	stk.	144.000	10	stk.	180.000
Tørrestativ	18.000	0	stk.		4	stk.	72.000	6	stk.	108.000	15	stk.	270.000
Overdækket terrasse	18.000	0	stk.		3	stk.	54.000	6	stk.	108.000	8	stk.	144.000
Gyngestativ	35.000	0	stk.		0	stk.	-	3	stk.	105.000	3	stk.	105.000
Fælles skur	68.500	0	stk.		2	stk.	137.000	3	stk.	205.500	4	stk.	274.000
Væksthus	65.000	0	stk.		0	stk.	-	2	stk.	130.000	4	stk.	260.000
Værkstedspads	30.000	0	stk.		1	stk.	30.000	2	stk.	60.000	4	stk.	120.000
Tilbygninger på udhus ialt			stk.		22	stk.		44	stk.		66	stk.	
Tømreentreprise i alt				12.275.108			22.501.130			23.056.630			23.589.130

Anlægsgartnerentreprise													
forhaver, ankomststier mv. belægning			sum	11.813.688		sum			m ²			m ²	
Belægning for- og baghave			sum	-		sum	7.375.000		sum	7.375.000		sum	7.375.000
Belægning stier og ramper			sum	-		sum	5.000.000		sum	5.000.000		sum	11.750.000
Grønne kiler aktivitetspladser belægning/inventar			sum	-	30	sum	3.750.000	50	stk.	6.250.000		sum	
Grønne kiler inventar			sum	-		sum	-		stk.	-		sum	3.000.000
Grønne kiler og forhaver beplantning			sum	-	1	sum	1.875.000	1	sum	1.875.000	1	sum	3.125.000
Belysning i terræn			sum	-	1	sum	625.000	1	sum	1.041.000	1	sum	1.500.000
Aktivitetssti			sum	-		sum	3.860.000	1	sum	6.625.000	1	sum	6.625.000
Anlægsgartnerentreprise i alt				11.813.688			22.485.000			28.166.000			33.375.000
I alt				24.088.796			44.986.130			51.222.630			56.964.130

Omkostninger													
Byggeplads (% sats iht. skema A)		6	%	1.445.328	6	%	2.699.168	6	%	3.073.358	6	%	3.417.848
Omkostninger (% sats iht. skema A)		19	%	4.576.871	19	%	8.547.365	19	%	9.732.300	19	%	10.823.185
Omkostninger i alt				6.022.199			11.246.532			12.805.657			14.241.032

I alt - inkl. omkostninger og byggeplads				30.110.995			56.232.662			64.028.287			71.205.162
Vi ansøger LBF om følgende ekstrabeløb							26.121.667			33.917.292			41.094.167

Økonomiark - Scenarier X

Skema A pris 1 boliger	Scenarie 1 katalog pris 1 bolig	Scenarie 2 katalog pris 1 bolig	Scenarie 3 katalog pris 1 bolig	Scenarie X inkl. moms
---------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------

Tømrerentreprise		61.995	113.642	116.448	119.137
------------------	--	--------	---------	---------	---------

Anlægsgartnerentreprise		59.665	94.066	108.793	135.101
-------------------------	--	--------	--------	---------	---------

Aktivitetsti		-	19.495	33.460	33.460
--------------	--	---	--------	--------	--------

I alt		121.661	227.203	258.700	287.698
-------	--	---------	---------	---------	---------

Omkostninger					
Byggeplads (% sats iht. skema A)	6 %	7.300	13.632	15.522	17.262
Omkostninger (% sats iht. skema A)	19 %	23.116	43.169	49.153	54.663

I alt - inkl. omkostninger og byggeplads		152.076	284.003	323.375	359.622
--	--	---------	---------	---------	---------

Pris pr bolig minus afsat økonomi til skema A			131.928	171.299	207.546
---	--	--	---------	---------	---------

Antal boliger			119	62	17
---------------	--	--	-----	----	----

I alt			15.699.386	10.620.566	3.528.287
-------	--	--	------------	------------	-----------

Vi ansøger LBF om følgende ekstrabeløb til Scenarie X					29.848.239
---	--	--	--	--	------------

Scenarie X

Scenarie X åbner op for en hel vifte af forskellige kombinationer af de 3 scenarier.

- Scenarie 1**
119 stk.
15.699.386 kr.
- Scenarie 2**
62 stk.
10.620.566 kr.
- Scenarie 3**
17 stk.
3.528.287 kr.

