

OMDANNELSE AF BOLIGER TIL ERHVERV

ET DIALOGVÆRKTØJ



Titel: Omdannelse af boliger til erhverv - et dialogværktøj
Udgave og år: 1. udgave - 2013
Udgiver: AlmenNet, Studiestræde 50, 1554 København V, www.almennet.dk
Støtte: Landsbyggefonden samt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Udarbejdet af: JJW Arkitekter for KAB-Bolig v/Rolf Andersson, Ronald Barkved, Niels Bonne Rasmussen, Hans Kristensen og Jørgen Nue Møller
Projektgruppe JJW: Ole Hornbek, Britt Nemmøe, Marianne Houen Schmidt, Niels Toft Wendelbøe og Henny Hafsteinsdottir
Samarbejdspartnere: RED erhvervsmæglere v/ Steen Winther-Petersen og Lior Koren samt SBi v/Claus Bech-Danielsen og Anne Kristine Wesselhoff
Endvidere tak til: Henning Kirk, Højstrup Boligforening, Per Bro Kardel, 3B, Flemming Stagis, Kim Geertsen og Per Faurby, KAB, Hans Erik Svarre og Nanna Nygaard Andersen, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Fotos og illustrationer: JJW Arkitekter, Marianne Houen Schmidt, Niels Toft Wendelbøe og Britt Nemmøe
Grafisk design: JJW Arkitekter Marianne Houen Schmidt, Britt Nemmøe og Henny Hafsteinsdottir
Tryk: AlmenNet, Studiestræde 50, 1554 København V, www.almennet.dk
Digitale udgaver: www.almennet.dk og www.denalmeneforsogspulje.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: "Omdannelse af boliger til erhverv - et dialogværktøj", AlmenNet

FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Der er få gode eksempler på drift af erhverv i almene boligområder og færre gode eksempler på, at det er lykkedes med omdannelse af boliger til erhverv; Men trods det kan det være en god idé i mange bebyggelser. Hvorfor begrundes vi lidt senere.

Denne publikation er et værktøj, som boligorganisationer kan gøre brug af under overvejelser om etablering af erhverv i almene boligområder. Der er lagt særlig vægt på, at redskabet er anvendeligt i helhedsplanområder. Værktøjet er ikke en fiks og færdig manual for hele planlægningsprocessen. Den beskriver de forundersøgelser, som kan danne grundlag for beslutningerne om, hvorvidt man skal gennemføre en egentlig, detaljeret planlægning af erhvervsetableringen f.eks. i forbindelse med en helhedsplan.

Erhverv i boligområder er ikke nogen universalløsning på et udsat boligområdes problemer. Men introduktionen – el-

ler måske genoplivningen – af erhverv i et boligområde kan, f.eks. i forbindelse med gennemførelsen af en helhedsplan, være med til at skabe nyt liv og en ny fortælling om området. Al erfaring viser dog, at det kan være en meget svær proces at få opbakning til konvertering af boliger til andre formål, både fra beboerside og ofte også fra kommunal side. Skal processen sættes i gang, kræver det grundig forberedelse, en dybtgående analyse af de lokale forhold og overbevisende argumenter. Værktøjet her sigter mod at kvalificere den afgørende forundersøgelse i en sådan planlægningsproces.

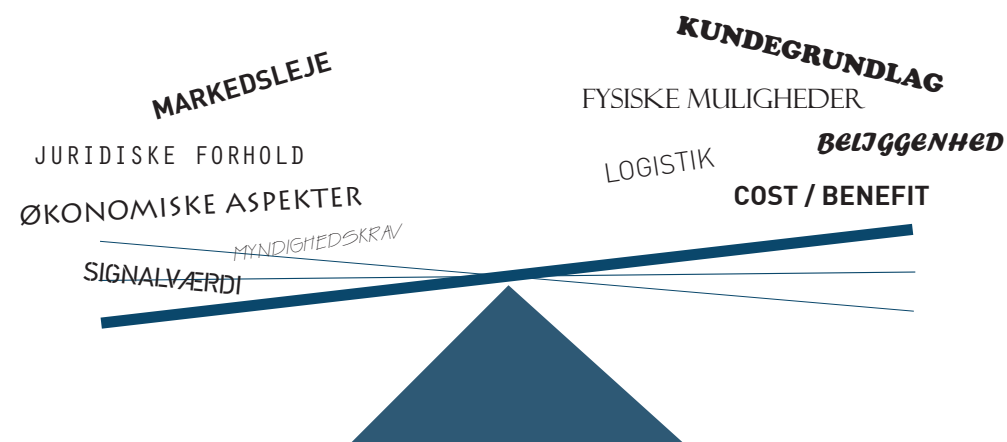
Den primære målgruppe for dette værktøj er de administrative og planlæggende medarbejdere i almene boligorganisationer, som overvejer muligheden for at etablere erhverv. Men værktøjet sigter også på de medarbejdere i de kommunale forvaltninger, som har administrative og planlæggende opgaver i relation til kommunens almene boligområder. Værktøjet er ikke i sin foreliggende form rettet direkte mod

beboerdemokratiet, men vi har bestræbt os på en ikke for tung og teknisk fremstillingsform, som gør det anvendeligt i dialogen med administrationen.

Værktøjet er kun rettet mod større almene boligområder. Reglerne er de samme for alle almene boligområder, men de store udsatte boligområder frembyder særlige udfordringer, som vi håber, vi har givet et bidrag til løsningen af.

HELD OG LYKKE

JJW arkitekter, Hans Kristensen, Jørgen Nue Møller, Henning Kirk og KAB



INDHOLD:

Kap. 1 - FORMÅL OG MÅLGRUPPE

Kap. 2 - LÆSEVEJLEDNING OG RESUMÉ

Kap. 3 - HVORFOR ERHVERV?

Kap. 4 - INTERESSENTANALYSE OG PLANLÆGNING AF UNDERSØGELSE

Kap. 5 - BEBYGGELSENS MULIGHEDER (OG PROBLEMER)

Kap. 6 - MULIGE ERHVERV – SCANNING AF ERHVERVSMARKEDET

Kap. 7 - SKITSERING AF PLAN OG BYGNINGER

Kap. 8 - ØKONOMI OG JURA

Kap. 9 - DEN VIDERE PROCES

LITTERATUROVERSIGT

HVAD KAN VI RENT
FYSISK TILBYDE
ERHVERV?



HVAD ER DET, VI
GERNE VIL MED
VORES BEBYGGELSE?



HVILKEN TYPE
ERHVERV PASSER TIL
VORES ØNSKER OG VORES
FYSISKE FORHOLD??



HVILKE MULIGHEDER
HAR VI?





HVORFOR ERHVERV?

INTERESSENTANALYSE
OG PLANLÆGNING AF
UNDERSØGELSE

BEBYGGELSENS
MULIGHEDER
(OG PROBLEMER)

MULIGE ERHVERV
SCANNING AF
ERHVERVSMARKEDET

SKITSERING AF PLAN
OG BYGNINGER

ØKONOMI OG JURA



INDDRAGE
ARKITEKT



INDDRAGE
MARKEDSANALYSE



ARKITEKT
ANALYSERER
MARKEDSANALYSE OG
KONTEKST



ARKITEKT
UDARBEJDER
SKISTEMODELLER



FÆLLES
UDARBEJDELSE
AF EGENTLIGT
BYGGEPROGRAM



PROJEKT
UDVIKLES



PROJEKT UDBYDES TIL
ENTREPRENØRER



PROJEKT
BYGGES



PROJEKT
AFLEVERES



ERHVERV
FLYTTER IND

LÆSEVEJLEDNING OG RESUMÉ

Læs nu det hele først. Denne publikation er et dialog- og procesværktøj til en forundersøgelse af erhverv i boligområder. Der er en fremadskridende sammenhæng mellem de forskellige overvejelser, man må gøre sig, hvis man vil etablere (eller måske retablere) erhverv i eksisterende boligbebyggelser.

Vi har organiseret publikationen, sådan at der er hovedtekst, og der er bilag. Vi prøver i hovedteksten at skabe et overblik og vise en vej til erhverv i boligområder. I praksis må man jo gå frem og tilbage. Vi lægger op til strukturering af processen og prøver at give baggrundsinformationer herfor. Bilagene er mindst lige så spændende som hovedteksten, så læs også dem grundigt. De uddyber hovedteksten og giver den nuancer. Men for mange detaljer kan forstyrre overblikket. Derfor har vi valgt denne fremstillingsform.

Publikationen tilstræber således at hjælpe boligorganisationen til gennemførelsen af et såkaldt "feasibility study" af erhverv i boligområder. Et "feasibility study" er en grundig forundersøgelse og ser på en idéns levedygtighed med hovedvægt på at identificere potentielle problemer og vurdere mulighed for, at idéen kommer til at fungere i et givent boligområde. Forundersøgelsen skal også besvare spørgsmålet: skal vi arbejde videre med idéen i et egentligt projekt, som en del af en helhedsplan?

I resten af publikationen omtales undersøgelsen som "forundersøgelse".

LÆSEVEJLEDNING OG RESUMÉ

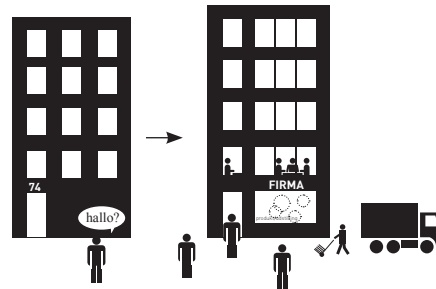
INDHOLD:

Kap. 1 - FORMÅL OG MÅLGRUPPE
Kap. 2 - LÆSEVEJLEDNING OG RESUMÉ
Kap. 3 - HVORFOR ERHVERV?
Kap. 4 - INTERESSENTANALYSE OG PLANLÆGNING AF UNDERSØGELSE
Kap. 5 - BEBYGGELSENS MULIGHEDER (OG PROBLEMER)
Kap. 6 - MULIGE ERHVERV - SCANNING AF ERHVERVSMARKEDET
Kap. 7 - SKITSERING AF PLAN OG BYGNINGER
Kap. 8 - ØKONOMI OG JURA
Kap. 9 - DEN VIDERE PROCES
LITTERATUROVERSIGT

BILAG:

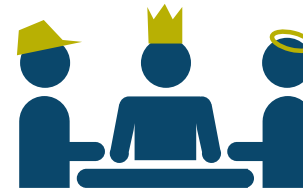
INTRO BILAG
FAKTA OM SØNDERMARKEN
Bilag 1 - ANALYSE AF BEBYGGELSER
Bilag 2 - ANALYSE AF ERHVERV
Bilag 3 - KRAV TIL ARBEJDSPLADSENS INDRETNING
Bilag 4 - CASE STUDY - SØNDERMARKEN
LITTERATUROVERSIGT

Publikationen er opdelt i seks hovedkapitler, som til sammen beskriver indholdet i en forundersøgelse af mulighederne for erhvervsetablering i et alment boligområde.



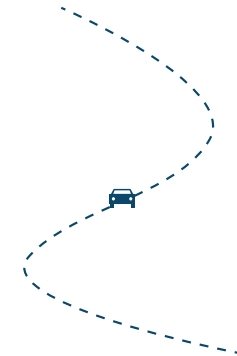
HVORFOR ERHVERV?

En del større almene boligområder er i krise. Tomme lejligheder og udlejningsproblemer aktualiserer alternativ brug af boliger og andre lokaler f.eks. til erhverv. Håbet er, at etableringen af erhverv, i forbindelse med gennemførelse af en helhedsplan, kan føre til en mere attraktiv bebyggelse med mere socialt liv og et bedre image.



INTERESSENTANALYSE OG PLANLÆGNING AF UNDERSØGELSE

Når en forundersøgelse om mulighederne for at etablere – eller reetablere – erhverv i et alment boligområde skal sættes i gang, er der en række interesser, som bør inddrages. Ikke alle på en gang, men på netop de rigtige tidspunkter. Initiativet til en forundersøgelse kan komme fra mange forskellige parter: administrationen, de politisk valgte eller fra beboerne. Fra starten af forundersøgelsen skal boligadministrationen være med.



BEBYGGELSENS MULIGHEDER (OG PROBLEMER)

Hvis bebyggelsen ligger isoleret i byen og yderligere lukker sig om sig selv, bør der tilstræbes en både visuel og funktionel åbning mod den omgivende by. Det kan handle om at forbedre den trafikale tilgængelighed og parkeringsforholdene. Introduktionen af erhverv i bebyggelsen fremmes af god arkitektur og høj vedligeholdelsesstandard på bygninger og friarealer. En både teknisk og arkitektonisk vurdering af bygningernes fleksibilitet i forbindelse med ombygningsbehov og – muligheder, bør indgå i denne fase af forundersøgelsen. For næsten alle erhverv er der behov for en rimelig grad af sikkerhed og følelse af tryghed. I denne fase af forundersøgelsen vil det være naturligt – og nok også nødvendigt – at inddrage arkitektbistand, både til de mere byplanmæssige vurderinger og til de mere bygningsmæssige.

HER ER DU

START

Kap. 3

Kap. 4

Kap. 5



MULIGE ERHVERV – SCANNING AF ERHVERVSMARKEDET

Erhverv omfatter også den offentlige sektors institutioner og arbejdspladser. Nogle af dem kan endog med fordel placeres i det lokalområde, hvor de problemer og/eller persongrupper de skal betjene befinder sig. Men erhverv er i høj grad de private erhverv. Der er en klar skillelinje mellem butikserhverv, som fordrer et lokalt kundeunderlag og kontorerhverv, som er mere uafhængige af beboerne i bebyggelsen. Lav husleje er attraktiv for temmelig mange erhverv, og det opvejer ulempen ved en lidt perifer placering i et boligområde. Det vil være et ekstra plus, hvis de erhverv der kommer til i en eller anden udstrækning kan beskæftige nogle af de ofte mange beboere, som i dag er uden for arbejdsmarkedet. Det anbefales meget, at forundersøgelsen i denne fase inddrager erhvervsøkonomisk ekspertise i vurderingerne.

Kap. 6



SKITSERING AF PLAN OG BYGNINGER

I denne fase af forundersøgelsen skal bebyggelsens muligheder, som de er gennemgået i kapitel 5, kombineres med erhvervenes muligheder og behov, som de er gennemgået i kapitel 6. Der skal laves afvejninger af arkitektoniske hensyn og erhvervenes eventuelle behov for eksponering, og der skal afvejes mellem beboernes ønsker om trygge trafikale forhold og en øget trafikalt tilgængelighed. Beboernes parkeringsbehov skal afvejes overfor erhvervenes. I skitseringen skal der også tages stilling til, hvilke bygningsmæssige ændringer der er nødvendige, og hvilke der er ønskelige, ligesom der – i givet fald, hvis der f.eks. allerede findes et nødlidende butikcenter – skal fremsættes overbevisende ideer til en revitalisering af disse bygninger og lokaler.

Kap. 7



ØKONOMI OG JURA

I langt de fleste tilfælde vil en etablering af erhverv i almene boligområder forudsætte en eller anden subsidiering af de pågældende erhvervslejemål. I praksis vil erhvervsetablering derfor oftest – hvis ikke altid – blive en delstrategi i en helhedsplan, som kræver accept fra både Landsbyggefonden og beliggenhedskommunen. Klarheden over disse forhold er helt nødvendig, og hvis ikke boligadministrationen selv råder over den fornødne ekspertise, bør den skaffes ude fra.

Kap. 8



HVORDAN KOMMER VI VIDERE?

Som afslutning på publikationen kommer nogle få anbefalinger om den videre beslutnings- og planlægningsproces hen imod en helhedsplan for et boligområde, som omfatter etableringen af erhverv i boligområdet.

HVORFOR ERHVERV?

HVORFOR ERHVERV?

Vi fik – i Danmark mellem ca. 1960 og 1975 – en lang række store almene boligbebyggelser med 500, 1.000 og op til omkring 3.000 boliger. De findes i alle lidt større byer.

Disse bebyggelser indeholder nogle af det almene byggeris bedste boliger – store og veludstyrede. Men trods det var de kun populære i ganske få år. De store, ofte noget monotone bebyggelser, ramte ikke markedet på lidt længere sigt, så allerede efter få år blev de først "samspilsramte", siden "belastede" eller "udsatte". I 00'erne blev det endda almindeligt at tale om mange af dem som "ghettoer".

Næsten alle de større bebyggelser er født med et lille butikstov, men i langt de fleste tilfælde er det gået skidt eller halvskidt for butikkerne, og tomme butikslokaler er et almindeligt syn i disse bebyggelser.

Det almene byggeris rolle på boligmarkedet har ændret sig dramatisk igennem de seneste 40-50 år. Frem til begyndelsen af 1970'erne var det en boligform for et bredt udsnit af befolkningen. I de efterfølgende årtier flyttede mange almindelige lønmodtagerfamilier i eget hus og det almene byggeri fik en stigende social funktion. I løbet af 1990'erne fik de yderligere en tydelig funktion med integrationen af flygtninge og indvandrere. Resultatet er, at en del af disse bebyggelser i dag er blevet øer af fattigdom i et ellers velhavende samfund.

Dette problem forstærkes ofte af bebyggelsernes isolerede placering i byen. Man kommer der kun, hvis man har et ærinde. Og dem er der ikke mange af, hvis der kun er almene boliger i et område. Ukendskabet til både bebyggelserne og beboerne bidrager til mytedannelser, som medierne gerne vil forstærke.

Det stiller boligforvaltning i disse områder overfor nye udfordringer.

Der findes imidlertid veje og strategier til at vende udviklingen i en udsat boligbebyggelse. Normalt hænger de sociale og fysiske aspekter ufravigeligt sammen. Hovedtanken i det fysiske aspekt er at skabe "hele bydele" ud af de udsatte bebyggelser. Det forudsætter ofte en række ændringer i bebyggelsernes fysiske forhold.

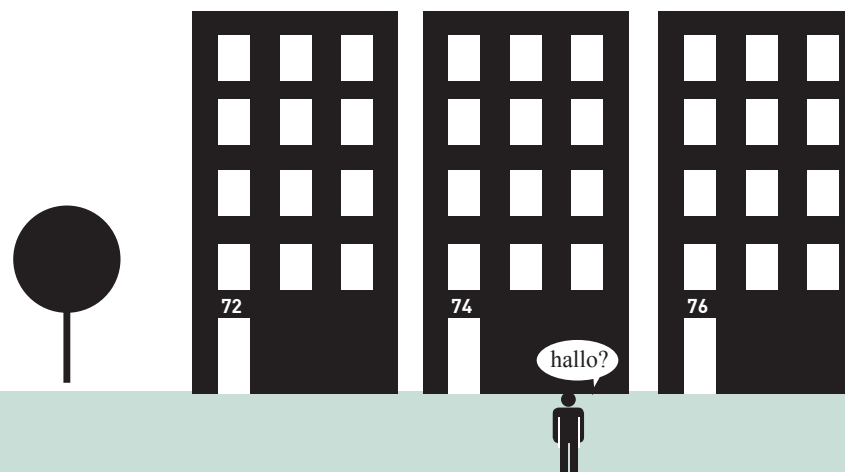
En af disse kan altså være at genskabe eller introducere erhverv i de eksisterende bygninger eller som fortætning (nybyggeri) i bebyggelsen. Men der kan også være andre forhold, der gør det interessant at overveje erhverv i en almen bebyggelse.

Det første er helt elementært udlejningsproblemer i bebyggelsen. I dele af landet er udbuddet af almene boliger (efter de gældende regler for huslejefastsættelse) større end efterspørgslen. Og de er indimellem lige så dyre som ejerbo-

liger. Så bliver de mindst attraktive og mindst interessante almene boligområder valgt fra. Er der udlejningsproblemer kan etablering af erhverv, f.eks. kontorerhverv eller offentlig service være en vej til ny udnyttelse af bygningsmassen.

Det næste ønske kan være etablering eller reetablering af lokal butiksforsyning. I de store, isoleret beliggende bebyggelser kan der være langt til indkøb, og det var ved opførelsen en del af baggrunden for etablering af butikstov med offentlig og privat service. Men mange butikstov blev ramt af ændrede indkøbsvaner f.eks. fik de fleste beboere bil, og dertil kom udviklingen i bebyggelsens indbyggertal samt af udviklingen i beboernes indkomster. Så ideer om butiksforsyning kræver omhyggelige overvejelser over forretningsgrundlag og butikstyper.

En overvejelse kan også være et ønske om at etablere arbejdspladser i bebyggelsen. Planlovgivningen vil udelukke visse former for støjende og forurenende virksomheder, men andre former for erhverv lader sig udmærket indpasse.



Der kan være flere grunde til at få arbejdspladser ind i en bebyggelse. Nedbrydning af bebyggelsens isolation (jf. nedenfor) er en, arbejde til beboerne en anden. Den sidste kræver omhyggelige overvejelser over matchet mellem arbejdspladsen og beboernes generelle kvalifikationer. Hvilke typer af arbejdspladser passer ind her? Til denne kategori hører også ønsket om at skabe plads til iværksættere, der ønsker egen virksomhed.

Til de mere generelle og overordnede bypolitiske formål (også kaldet boligsociale formål) hører ønsket om at nedbryde bebyggelsens isolation og at skabe et bykvarter i balance, et bykvarter med mere liv og større attraktion end et sædvanligt forstadsboligkvarter. Her er erhverv – i dets forskellige afskygninger – kun et element. Men mange bebyggelser er planlagt som selvstændige enklaver, der lukker sig om sig selv, de er dermed ikke en integreret del af den omkringliggende by. Derved bliver bebyggelsen en monofunktionel bydel i sig selv, og omverdenens opfattelse af området kommer let til at bestå i pressens skildringer, vandrehistorier

m.v., idet ingen udefra har ærinde eller andre anledninger til at besøge bebyggelsen og ved selvsyn opleve de kvaliteter, som bebyggelsen har. Det fører til, at der ofte tegnes et forholdsvist negativt billede, som følge af pressens skildringer af kriminalsager m.v., hvilket igen bevirker, at mennesker "udefra" distancerer sig fra bebyggelsen. Det usynlige skel mellem "vi" og "de andre" er den store udfordring, som skal udviskes.

Fælles for alle incitamenter til introduktion af erhverv i en boligbebyggelse er, at de skal skabe positiv aktivitet og nye muligheder i bebyggelsen. De skal bidrage til at åbne boligområdet for udefrakommende kunder og ansatte. Herved er integrationen med det omkringliggende samfund i gang.

Ny arkitektur eller omdannelse af boliger til erhverv løser bestemt ikke alle problemer, men kan være positive brikker i et stort puslespil, som bliver til et samlet positivt billede. Opgaven er at vende en udvikling. Den skal håndteres tværfagligt og med opbakning fra kommunen og helst også fra staten i en helhedsorienteret indsats.

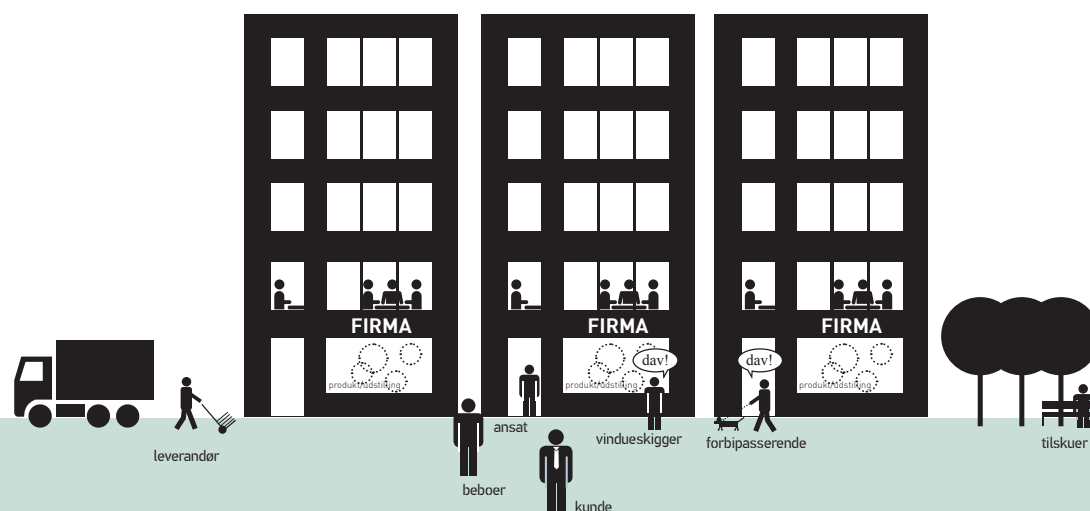
Samlet er MÅLET med at etablere erhverv i udsatte boligbebyggelser at generere liv, at skabe mulighed for socialt samvær samt at skabe en visuel og tydelig forandring. Fokus skal derfor være at skabe trafik ind og ud af bebyggelsen, oplevelser og muligheder for socialt samvær. Det kan erhverv i området være med til at etablere, fordi der med erhvervet følger besøgende og nye brugere og aktører med andre mål og ressourcer.

Derfor er det vigtigt, at oplevelsen af erhvervets tilstedeværelse bliver til et positivt indslag i bebyggelsen, og at beboerne føler, at "de får noget igen". Man kan sige, at erhvervet skal skabe VÆRDI for bebyggelsen – økonomisk og socialt. Det er det afgørende, når man skal beslutte om erhverv er en god idé i denne bebyggelse – og i bekræftende fald, hvilken form for erhverv.

I princippet er ERHVERV alt, der ikke er boliger, fællesfaciliteter til boligerne dog undtaget. Erhverv kan imidlertid være mange ting:

- Butikker, der oftest kræver særligt indrettede lokaler og adgang fra gaden.
- Caf er og restauranter
- Kontorer m.v., der kan være private og offentlige. En særlig form er blandet bolig og erhverv, der kan egne sig til meget små virksomheder, typisk enmandsforetagender.
- Håndværk m.v.
- Kultur, undervisning, sundhed og sociale institutioner m.v.

Hver type erhverv rummer muligheder og udfordringer. fF-Mere herom i kapitel 6.



HVAD ER DET
VI **HÅBER**
ERHVERV KAN
TILFØRE
BOLIGBEBYGGELSEN ?

HVORFOR ERHVERV I BEBYGGELSEN? CHECKLISTE

Hvor er vi?

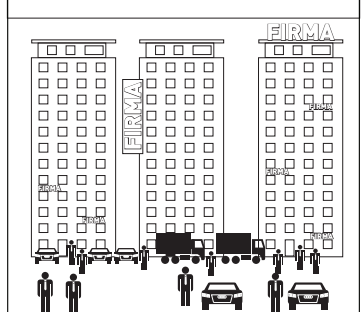
- Er der udlejningsproblemer?
- Er der boliger, der ville være bedre egnede til erhverv?
- Består bebyggelsen kun af almene boliger?
- Er bebyggelsen kedelig at se på?
- Ønskes mere liv i gadebilledet?
- Ønskes variation i bebyggelsen?
- Er der ofte kriminalitet eller hærværk?
- Er der mange voksne udenfor arbejdsmarkedet?
- Er der mange børn?
- Har bebyggelsen et dårligt image i byen?
- (skriv selv).....

Hvor skal vi hen?

- Bedre økonomi i afdelingen?
- Lokale indkøbsmuligheder?
- Jobs til beboerne?
- Mere liv i bebyggelsen?
- Mere attraktiv bebyggelse?
- Mindre kriminalitet eller hærværk?
- Bedre sammenhæng med resten af byen?
- Bedre image?
- (skriv selv).....
-
-

DEN SATIRISKE STRIBE

PÅ GADEN. FLERE HØJT PROFILEREDE FIRMAER ER VED AT FLYTTE IND I EN ALMEN BOLIGBEBYGGELSE.



HAR DU SET ALLE DE JAKKESÆT, DER ER VED AT FLYTTE IND? DE HAR SGU STIL, DU....HVA? MEN HVAD FANDEN LAVER DE HER?



TROR DU JEG VIL SE GODT UD MED HORNBRILLER OG SLIKHÅR? - LIGSOM DE DER "JAKKESÆT" FRA DET DER MARKETING-FIRMA?



DU SIGER NOGET DER. ...TROR DU DE DER JAKKESÆT HAR MADPAKKE MED? SERIØST MAND, JEG ÅBNER SGU MIN EGEN FROKOSTBIX OG TJENER KASSEN PÅ JAKKESÆTTENE....VIL DU VÆRE MED? ...OG KLART DU VIL SE TOP NICE UD MED HORNBRILLER OG SLIKHÅR!



FORTSÆTTES..

INTERESSENTANALYSE OG PLANLÆGNING AF UNDERSØGELSE

INTERESSENTANALYSE OG PLANLÆGNING AF UNDERSØGELSE

Hvis ideen virker interessant og med muligheder, er det vigtigt at tilrette den videre undersøgelse frem mod en endelig anbefaling om, hvilken type erhverv der skal søges indpasset, og hvordan det indpasses i bebyggelsen. Anbefalingen skal endvidere rumme et forslag til den videre proces.

Ideen til etablering af erhverv i bebyggelsen kan jo være opstået på mange måder og mange steder. Men uanset hvem, der har fået ideen, er der en række mennesker og institutioner, der skal inddrages i de videre overvejelser, så der kan frembringes en anbefaling til organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelse, beboere og kommune.

I modellen er indskrevet de væsentligste interessenter i de fleste større forandringsprocesser i almene bebyggelser.

OVERVEJ OM DER ER FLERE INTERESSETER!

En del interessenter er daglige samarbejdspartnere i andre sammenhænge. Andre inddrages, fordi de som rådgivere eller beslutningstagere er nødvendige samarbejdspartnere, hvis man skal nå et resultat.

Boligorganisationens administration er omdrejningspunktet i processen. Den kender bebyggelsen fra den daglige drift og er bekendt med de problemer, den måtte have. Det er den, der tager initiativet til hele undersøgelsen på vegne af organisationsbestyrelsen, og det er den der bør fungere som tovholder i forløbet.

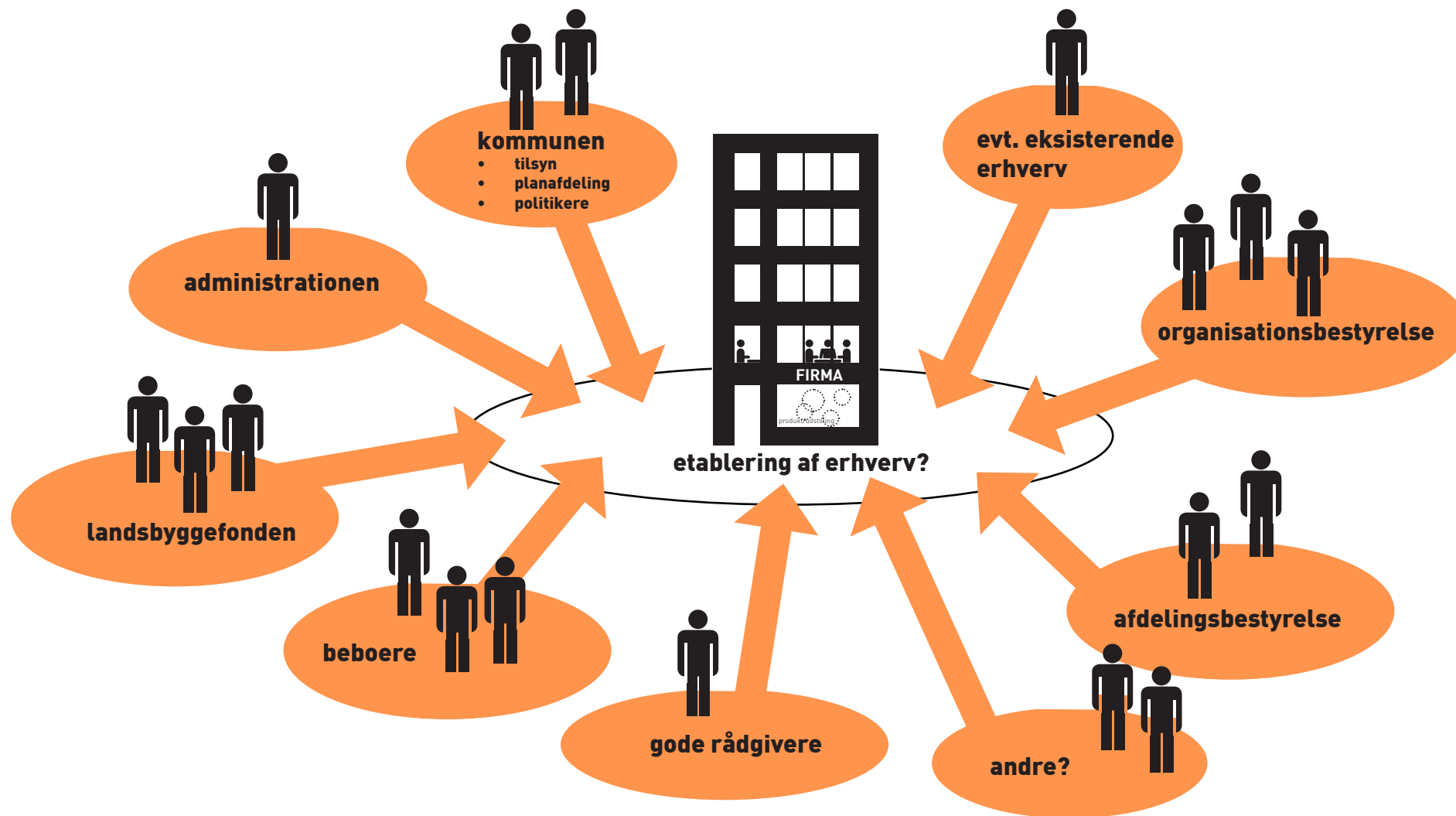
Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen skal ligeledes inddrages tidligt i processen, så alle de væsentligste interessenter fra begyndelsen er på samme informationsniveau.

Det er klogt at inddrage gode rådgivere fra begyndelsen. Men opgaven med at etablere erhverv er ikke blot en opgave for (byplan)arkitekter. Der er også brug for viden om jura og økonomi, om byggeteknik og om markedsforhold for forskellige typer af erhverv, alt afhængig af, hvor omfattende ombygningerne vil være og hvilke typer af erhverv, der sigtes mod. I første række er det nok klogt, sammen med rådgiverne, på ny at foretage endnu et "reality check" af, om idéen holder vand ved nærmere prøvelse?

Dernæst skal undersøgelsen tilrettelægges. Kommunen bør inddrages allerede tidligt i forundersøgelsesfasen i vurderingen af, hvad der er muligt efter det gældende plangrundlag. Det må også afklares i den videre dialog med kommunen, hvilke muligheder der er for ændringer i de gældende planer, og om kommunen som tilsynsmyndighed f.eks. overhovedet vil acceptere, at et antal boliger konverteres til erhverv.

Undervejs i de undersøgelser som denne publikation anbefaler, skal beboerne i bebyggelsen orienteres, når sagen er blevet så passende afklaret, at den egner sig til orientering og drøftelse på f.eks. et afdelingsmøde eller i et beboerblad.

Modellen her viser de faser, der indgår i forundersøgelsen. I de følgende kapitler beskrives de forskellige undersøgelser og overvejelser, som hører til i hver enkelt fase. Efter forundersøgelsen følger en egentlig projektfase – forudsat at alle er enige om at gå videre. I projektfasen skal den detaljerede planlægning og tilrettelægning af eventuelle ændringer i bygningerne og på friarealerne gennemføres. Denne projektfase ligger imidlertid uden for denne publikations dækningsområde.



HVEM KAN HAVE INDFLYDELSE PÅ VORES PROJEKT?

ide



**organisationsbestyrelse
og afdelingsbestyrelse
inddrages**



**valg af
rådgivere**



kommunekontakt



**beboere
orienteres**

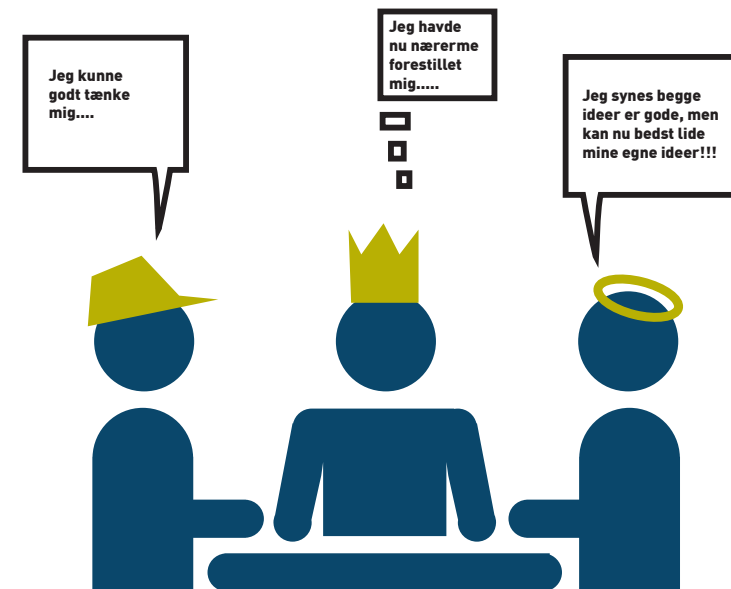


**bebyggelsens
muligheder**



Hvem er interessenterne?

- Boligadministrationen
- Organisationsbestyrelsen
- Afdelingsbestyrelsen
- Kommunen
- Beboerne
- Evt. eksisterende erhverv
- Rådgivere
- Landsbyggefonden
- (skriv selv).....
-
-



mulige erhverv



skitsering af plan og bygninger



dialog med kommunen



orientering af beboere



videre proces

BEBYGGELSENS MULIGHEDER (OG PROBLEMER)



BEBYGGELSENS MULIGHEDER (OG PROBLEMER)

Enhver boligbebyggelse er en del af den by eller bydel, bebyggelsen ligger i. For nogle af de meget store boligbebyggelser fra 1960'ernes sidste del og fra begyndelsen af 1970'erne er sammenhængen med den omgivende by ikke særlig stærk. Bebyggelsen er i sig selv en lille by i byen og altså ofte også planlagt med eget indkøbscenter for dagligvare og med et aflukket, internt trafiksystem med egne veje og stier. Andre mindre bebyggelser er ikke planlagt som helt så selvforsynende og heller ikke helt så trafikalt afskåret fra omverden.

Når det skal vurderes, om der med fordel kan etableres erhverv i en bebyggelse, er det - ud fra et byplanmæssigt synspunkt - en god begyndelse, at analysere bebyggelsens fysiske sammenhænge (eller mangel på samme) med den omgivende by. Adgangsveje, trafik - intern som ekstern, forhold, solorientering m.v. Desuden skal de nære byrum i og omkring bebyggelsen analyseres, og deres styrker og svagheder fremhæves. Herunder er det også af stor betydning at se på bebyggelsens økonomiske og organisatoriske sammenhænge med den omgivende by mere generelt, og specifikt på sammenhængen med nabolagets butiksforsyning og erhvervsstruktur.

Endelig er det nødvendigt at vurdere bebyggelsens arkitektoniske forhold. Både som rammer om det liv, der leves i bebyggelsen og som mulige rammer om de ændringer forskellige typer af erhverv kan bidrage med. Ganske mange belastede boligområder er bygget i den modernistiske tradition, hvor idealet var at skabe fredelige boligområder uden støjende og svinende erhvervsvirksomheder, boligområder hvor der er lys og luft, hvortil man vender hjem fra arbejde for at lege, spise, sove og i det hele taget rekreere sig. Bebyggelserne er bevidst skabt som monofunktionelle sovebyer. Hvad der dengang var et fremsynet brud med fortidens tætte og industrielt belastede byboliger, er i dag blevet synonymt med en storskala af monotoni og kedsomhed, lav social status, bandedannelser, kriminalitet og utryghed.

De nutidige bestræbelser på at bryde den onde cirkel består blandt andet i, at de modernistiske bebyggelser forsøges omdannet fra monofunktionelle områder (sovebyer) til at indgå aktivt som en del af den omkringliggende by ved at være fysisk integreret, åben og inkluderende for byens brugere, frem for at fremstå som en indadvendt, uindtagelig og lidt farlig fæstning. Der indgår mange elementer i denne strategi. Når det gælder de fysiske ændringer handler det

om, at der er variation og oplevelser i øjenhøjde, som stimulerer vores sanser positivt, og som er med til at skabe tryghed. Bevidst og kontrolleret brug af taktile og smukke materialer, belysning, samt zonerings af arealer kan bidrage til at skabe tryghed. Tryghed er eksistentielt nødvendigt for, at vi ønsker at være i byrummet. Skønhed og tryghed er behov, som i den industrialiserede modernisme er blevet overset eller undervurderet.

Et meget vigtigt mål med etableringen af erhverv i boligbebyggelser er at generere liv imellem husene og skabe muligheder for social interaktion mellem beboer og besøgende. Erhverv kan bidrage til at sænke farten i byrummet ved at have udadvendte funktioner i gadeplan. Butiksvinduer, lobby med udstilling, kantine, åbne værksteder m.m. Funktioner, som får os til at føle, at der er andre til stede samt giver os en undskyldning for at stoppe op eller sænke tempoet for at opleve forskelligheder i forbifarten.

Det er ikke let at få etableret erhverv i boligområder. Der findes dog eksempler på, at det kan lade sig gøre.

I AVEDØRE STATIONSBY syd for København fremstår centret ved foden af Store Hus velfungerende. Centret er domineret af Netto og LIDL, placeret i hver ende af en butiksarkade. Imellem er fyldt ud med andre nærbutikker, så som frisør, apotekerudsalg, en tæppehandler, en bager, en grønthandler m.v. Succesen skyldes en fin sammenhæng med befolkningssammensætningen og deres indkomstforhold. Tidligere lå en Brugs og en Irma i arkaden (i stedet for Netto og LIDL), hvilket ikke var en succes.

I GELLERUPPARKEN ved Århus findes allerede et stort og velfungerende butikscenter og en landskendt Basar. I forbindelse med en omfattende helhedsplan for en transformation af Gellerupparken fra en lukket bydel til en integreret forstad til Århus er man midt i en omfattende planlægningsproces. Her er planerne, at der skal ske store byplanmæssige forandringer, som bl.a. består i nedrivningen af 3 boligblokke, fremtidige opførelse af en række nye bygninger (fortætning), tilførsel af nye "destinationer" f.eks. bibliotek, kulturhus og erhverv samt etablering af offentlige trafikknudepunkter, uddannelse, sundhed, sportsfaciliteter og institutioner. Der lægges generelt vægt på multifunktionalitet, dvs. der skal indrettes flere funktioner i en bygning. Bebyggelsen eller snarere bydelen i huser over 11.000 mennesker. Den skal opdeles i mindre kvarterer, og disse skal have deres egne arkitektoniske særpræg. Der udføres ny infrastruktur, som understøtter de nye kvarterdannelser og en ny byvej med blandet bolig og erhverv bliver rygraden i netværket af bevægelser, som samtidigt kobler bydelen tættere på de omliggende kvarterer og Århus centrum. Omdannelsen "fra boligområde til bydel" forventes at tage ca. 20 år.

I VOLLSMOSE ved Odense har man nedlagt alle boligerne på de øverste etager i et af bebyggelsens højeste huse og har i stedet indrettet kommunale kontorarbejdspladser. Man har også med succes etableret fremskudte enheder for uddannelse i bebyggelsen. Endelig har man ombygget lokalcentret og tilføjet en Medina med inspiration fra Basaren i Gellerupparken ved Århus. Medinaen har dog vist sig svær at fylde ud, og de tomme lokaler efterlader en fornemmelse af fiasko. Der arbejdes stadig med at få samlet de erhvervsdrivende i Medinaen, frem for at disse er fordelt over et par små områder.

Mængden af eksempler på især nødlidende lokale butikcentre er desværre meget, meget længere end eksemplerne på steder, hvor butikker og andre erhverv blomstrer. Der er heller ikke så mange eksempler på vellykket etablering af andre erhverv i boligområder, at der kan gives entydige anvisninger på, hvad der sikrer et succesfuldt forløb.


Men Gehl Architects har for Realdania By udarbejdet en rapport om, hvordan bymiljøet kan understøtte værdiskabelse hos virksomheder. De fremhæver bl.a., at det - set i et nationaløkonomisk perspektiv - er de små og mellemstore virksomheder, som vil stå for væksten i Danmark i årene fremover. Det er de samme virksomhedstyper, som i henhold til Gehl Architects undersøgelse lægger størst vægt på bymiljøets betydning i forhold til virksomhedens lokalisering. Det er hovedsageligt vidensvirksomheder, som arbejder med ideudvikling, rådgivning, kultur, IT, medier, læring og oplevelser, der drager mest nytte af en urban placering. Disse virksomhedstyper vil normalt lokalisere sig i indre byområder (bymidter), tidligere industri- og havneområder samt nye typer af klyngeområder. Det er med andre ord i denne type byområder, at tendenserne til nye samspilformer mellem virksomhed og bymiljø kan dyrkes. Denne tendens kan man med fordel forsøge at imødekomme i by-

udviklingsprojekter, hvor en almen boligafdeling tilstræbes markedsført som en "ny type klyngeområde".

Der er i dette felt mulighed for at skabe rammer (byrum), som både boligbebyggelser og erhvervsdrivende kan nyde godt af, såfremt man arbejder ud fra en helhedsorienteret løsning, hvor både beboere og erhverv tilgodeses og har mulighed for at mødes i det offentlige rum.

Man kan derfor med fordel knytte inddragelse af erhverv i boligbebyggelsen sammen med et løft af friarealer som led i en forbedringsproces med kriminalpræventiv planlægning, integration, oplevelser og muligheder som temaer. En sidste, men ikke uvæsentlig, vurdering handler om de eksisterende bygningers fleksibilitet overfor andre anvend-

elser end de aktuelle. Det gælder både i bebyggelser, hvor der tidligere har været erhverv som f.eks. butikker, og i rene boligbebyggelser. Vil en indpasning af (nye) erhverv kræve store bygningsmæssige ændringer, vil det både fordyre og vanskeliggøre indpasningen. Omvendt vil genbrug af eksisterende, tomme butikslokaler eller indpasning af visse mindre kontor erhverv i eksisterende boliger ofte kunne gennemføres med meget moderate, fysiske ændringer og dermed for lave omkostninger. Tilsvarende vurderinger bør også gennemføres for friarealerne og trafiksystemet. Er friarealerne, adgangsvejene og parkeringspladserne udformet og dimensioneret, således at de kan imødekomme en ændret og måske intensiveret brug? – eller vil der skulle gennemføres større eller mindre ændringer?



Gehl Architects peger på en række virkemidler, som kan styrke virksomhederne og gavne bymiljøet. De vigtigste i denne sammenhæng er følgende opfordringer:

- Styrk symbiosen med omgivelserne
- Flyt virksomheden ud i byens rum
- Åbn virksomheden. Lad det offentlige komme i (dele af) virksomheden
- Tilbyd fællesfaciliteter og samlokalisering
- Skab rum til vidensdeling
- Bland funktionerne i bymiljøet
- Bland bolig og erhverv for iværksættere
- Tilbyd fleksible offentlige mødesteder
- Skab trafikknudepunkter som strategiske byrum for udvikling og innovation

Som led i en sammenfattende vurdering af en given bebyggelses muligheder for – og vanskeligheder ved – at tiltrække erhverv, kan de byplanmæssige og de mere bebyggelsesmæssige forhold samles i følgende temaer:

- Geografi, kontekst og trafikalt tilgængelighed: Hvor centralt eller perifert i byen ligger bebyggelsen, og i hvilken udstrækning er den integreret med sine omgivelser? For de fleste erhverv vil en centralt beliggende bebyggelse, som er velintegreret i sin bydel være mere attraktiv end det modsatte. Det er dog afgørende, at den pågældende bebyggelse er trafikalt tilgængelig, enten med egen bil eller med offentlig transport, eller endnu bedre med både bil og offentlig transport. Tilgængeligheden forudsætter også for biltrafikkens vedkomne, at bebyggelsen har gode parkeringsforhold.
- Arkitektur, typologi og synlighed: Er bebyggelsen høj og synlig med et unikt arkitektonisk udtryk, eller er den mere arkitektonisk anonym og mere skjult? For nogle erhverv er synlighed væsentlig som led i markedsføringen, for andre er nærheden til kunderne mere afgørende. Det betyder, at forskellige bebyggelsestyper rummer forskellige potentialer.
- Bygningernes fleksibilitet: Hvor fleksibel er selve bygningerne? Vil indplacering af erhverv kræve store ombygninger, eller kan eksisterende (butik)lokaler (gen)bruges med små modifikationer? Er det muligt at indplacere kontorerhverv i de eksisterende lejligheder uden at skulle bygge meget om? Kan der evt. bygges nyt på friarealerne? – måske som led i en fortætningsstrategi.
- Miljøforhold og miljøkvalitet: Er bebyggelsen belastet af dårlige miljøforhold, som forurening og farlige byggematerialer? Er der særlige kvaliteter i omgivelserne, som skov, strand eller udsigt? Belastede miljøforhold kan i givent fald fordyre om- og tilbygninger til erhverv, og vil således være en barriere. Omvendt vil miljøkvaliteter i omgivelserne kunne rumme en attraktionsværdi, som styrker en bebyggelses muligheder for at tiltrække erhverv. Og eventuelle højtprofilerede miljøtiltag i bebyggelsen kan bidrage positivt til bebyggelsens omdømme og være attraktive for visse virksomheder.
- Image og omdømme: Har bebyggelsen et godt eller et dårligt socialt image? Er der reelle problemer med bander, kriminalitet og utryghed – eller er der blot tale om ukendskab til bebyggelsens faktiske sociale liv? Det er en meget tung proces, at rette op på disse forhold, både hvis der er reelle problemer, og hvis de er "indbildte". Men processen bør påbegyndes – allerede før vedtagelsen af en evt. helhedsplan – og siden holdes ved lige f.eks. i form af en målrettet kommunikationsstrategi.



**HVAD ER
BEBYGGGELSENS
STÆRKE
OG SVAGE
SIDER ?**

BEBYGGELSENS MULIGHEDER (OG PROBLEMER) CHECKLISTE

Diskussion

- Sammenhæng med omgivende by
- Trafikal tilgængelighed (bil, offentlig transport)
- Parkeringsforhold
- Arkitektonisk kvalitet og synlighed
- Tilgængelighed/adgang (handicap)
- Vedligeholdelsesstandard (bygninger og friarealer)
- Bygningernes fleksibilitet (omdannelsesmuligheder)
- Friarealernes egnethed
- Miljøforhold i bebyggelsen
- Miljøkvaliteter i omgivelserne
- Socialt liv og klubber i bebyggelsen
- Image og omdømme
- Sikkerhed og tryghed
- Huslejeniveau
-
-

DEN SATIRISKE STRIBE

PÅ AFDELINGSBESTYRELSESMØDET...

HVAD SKAL VI GØRE MED ALLE DE LEJLIGHEDER, SOM VI HAR SVÆRT VED AT LEJE UD ?



NU SKAL I BARE HØRE, JEG HAR EN PISSE GOD IDE. VI TAGER DE LEJLIGHEDER, SOM DER ER INGEN, DER GIDER AT BO I OG LAVER DEM OM TIL ERHVERV. VI LEJER LOKALERNE UD TIL TÅRNHØJE PRISER OG HØSTER KASSEN PÅ DET!



VI SKAL BARE MARKEDSFØRE DET, SOM OM DET ER SUPER HØT OG POLITISK KORREKT AT HAVE SIN VIRKSOMHED I ET BELASTET BOLIGOMRÅDE. SÅ ER MAN SUPER SAMFUNDSBEVIDST OG SOLIDARISK. SÅ KAN VI OGSÅ TAGER EN HØJERE HUSLEJE OG TJENE FLERE PENGE... HVAD SIGER I TIL DET?



MULIGE ERHVERV – SCANNING AF ERHVERVSMARKEDET

MULIGE ERHVERV - SCANNING AF ERHVERVSMARKEDET

I en undersøgelse af, hvilke erhverv der kan tænkes etableret i et udsat boligområde, kan der indledningsvist vises tilbage til Programstyrelsen for dialog og balance i udsatte boligområder, som i 2008 i konklusionen af sit omfattende undersøgelsesarbejde skrev:

”Det offentlige bør gå i spidsen, når der skal etableres erhverv, kultur og uddannelsesinstitutioner i de udsatte områder.

Regeringen bør sikre, at statslige institutioner, herunder uddannelsesinstitutioner, i fremtiden søges placeret i eller i direkte tilslutning til udsatte boligområder, så der skabes mulighed for daglig kontakt mellem områderne og mennesker fra den omkringliggende by... Kommunerne bør tilstræbe, at eksisterende eller nye arbejdspladser bliver placeret i de udsatte boligområder. Desuden kan kommunerne med fordel indgå i et tættere, mere forpligtende og langsigtet samarbejde med boligorganisationer og erhvervsliv om erhvervsudvikling i de udsatte boligområder.”

For kommunernes eget vedkomne kan der specielt peges på uddannelse, kultur, social- og arbejdsmarkedsområdet, samt pasning og pleje af børn og ældre, og – i grænselandet til den private sektor – på hele sundhedsområdet. I en del udsatte bebyggelser betyder beboersammensætningen, at

der fra bebyggelsen er et ganske stort træk på dele af det offentlige sociale sektor, som kan begrunde en lokalisering af en eller flere filialer af den offentlige forvaltning i bebyggelsen. Det samme gælder, mere fremadrettet, inden for uddannelses- og kulturområdet. Styrken ved både de statslige og de kommunale erhverv er, at de ikke, i helt samme omfang, er underlagt markeds-mæssige, økonomiske vilkår, som de private erhverv er. De offentlige virksomheders lokalisering er også underlagt en politisk styring, som kan overtrumfe den rene markedsøkonomiske beslutning. De offentlige virksomheder kan således bryde isen og være ”first movers”.

Når det kommer til de private erhverv, har erhvervsmæglerfirmaet RED lavet en specialanalyse om etableringen af erhverv i udsatte boligområder. Analysen sonderer mellem etableringen af detailhandel og kontorerhverv, idet der gælder meget forskellige vilkår for disse to hovedtyper af erhverv.

Når der ses på detailhandlen peger erhvervsmæglerfirmaet RED på tre hovedproblemstillinger:

- For det første er der et købesvagt publikum i de udsatte boligområder. Et købesvagt publikum er dog ikke ensbetydende med, at der ikke kan drives detailhandel med

succes i områderne, men det har betydning for, hvilke butikstyper, der er mulighed for at etablere i områderne. En del af de udsatte boligområder er befolknings-tætte områder, hvorfor kundegrundlaget for det rigtige forretningskoncept reelt er tilstede. Det har ofte vist sig, at etableringen af discount butikker har den største overlevelseschance.

- For det andet har det generelt været svært at tiltrække forbrugere til områdets detailhandler. Det vurderes, at det har været et af de store problemer, når man i udsatte boligområder har forsøgt at skabe et center, et torv, en arkade eller en basar. Forretningsudbuddet kan ikke blive stort nok til, at det kan tiltrække udefrakommende. De handlendes præferencer er klare: Der ønskes store shoppingcentre til udvalgsvarer og supermarkeder til dagligvarer. De små klynger af specialforretninger har det svært - uanset områdets karakter - da forbrugerne søger mod det store udbud, når der handles andet end dagligvarer. Det betyder, at for at klare sig i konkurrencen med de store centres indkøbsstrøg, er det yderst vigtigt at kunne tilbyde det rette forretningsmiks og skabe en unik udbudssituation for forbrugeren - i bedste fald gøre det til en oplevelse at handle.
- Endelig er det for det tredje helt essentielt at have gode infrastrukturelle forhold - både for kunderne og butik-

kerne. Generelt er det svært at tiltrække kunder udefra, hvis det er besværligt at komme til indkøbsstedet i bil eller med offentligt trafik. Der skal også være parkeeringsmuligheder - både for biler, cykler og knallerter, samt kort afstand til offentlig transport. Kunderne bliver væk, såfremt det er for besværligt.

Når der ses på kontorerhverv, tegner der sig et lidt andet billede af betingelserne for at etablere sig i boligområder. I undersøgelsen er en række virksomheder blevet spurgt, om de kunne finde på at flytte deres virksomhed til et bolig- og erhvervsområde, og de er yderligere blevet spurgt, om deres svar ændrede sig, hvis der er tale om et "socialt belastet" bolig- og erhvervsområde. Undersøgelsen gav anledning til at drage følgende konklusioner:

- Mere end halvdelen af de adspurgte kontorvirksomheder forholder sig positivt overfor muligheden for at flytte til et blandet bolig- og erhvervsområde. Det er særligt brancherne "information og kommunikation" og "andre serviceydelser", der er positivt stemte.
- Kun 1/3 af virksomhederne anser det for vigtigt, at der er eksisterende virksomheder i området i forvejen. Det er igen "information og kommunikation" og "andre serviceydelser", der ikke har dette forbehold for at flytte til et boligområde.

- Langt de fleste af de adspurgte virksomheder mener, at deres aktiviteter kan tilpasses til en bygning, der oprindeligt har været anvendt til bolig. Særligt brancherne "information og kommunikation" og "andre serviceydelser" er positive i forhold til dette spørgsmål.

I undersøgelsen skulle kontorerhvervene vægte betydningen af forskellige forhold ved bolig- og erhvervsområderne. I prioriteret rækkefølge havde følgende forhold betydning:

1. Husleje
2. Sikkerhed og tryghed
3. Nærhed til klientgrundlag
4. Beboersammensætning

I undersøgelsen blev der også spurgt til, hvilke forhold der havde betydning hvis der var tale om et "belastet bolig- og erhvervsområde". Prioriteringen ændrede sig lidt:

1. Sikkerhed og tryghed
2. Husleje
3. Nærhed til klientgrundlag
4. Beboersammensætning

CSR

Corporate Social Responsibility, ofte også Corporate Sustainability and Responsibility (CSR) er ofte blevet oversat til virksomhedernes sociale ansvar og en række andre tilgrænsende betegnelser. I den danske regerings handlingsplan på området fra maj 2008 og i forbindelse med ændring af årsregnskabsloven i december 2008 anvendes begrebet virksomheders samfundsansvar. Grundlæggende handler CSR om, at virksomheder handler globalt og samfundsmæssigt ansvarligt, for eksempel ved at tage hensyn til menneskerettigheder, sociale vilkår, arbejdsforhold, miljø, klima etc.

CSR, der er indtænkt i virksomhedens forretningsstrategi med henblik på også at skabe værdi for virksomheden, kan kaldes forretningsdrevet samfundsansvar eller blot strategisk CSR.

CSR er betegnelsen på virksomhedsinitiativer, hvor virksomheden tager hensyn til alle sine 'aktionærers' (typisk ansatte, ejeren, lokalsamfundet, kunder) interesser. Aktionærer skal i denne sammenhæng forstås bredt, idet offentligt ejede virksomheder også kan beskæftige sig med CSR. Initiativerne er kendetegnet ved, at virksomheden går længere for det sociale ansvar, end den er pålagt ved lov.

Kilde: Wikipedia

REDs konklusion på undersøgelsen er, at virksomhederne er overvejende positive overfor at flytte til et boligområde, også selvom det blev specificeret, at området først vil blive udviklet til bolig- og erhvervsområde over en årrække. Der er dog en barriere, som specielt knytter sig til udviklingspotentialer i udsatte boligområder. Det er frygten for kriminalitet. De kontor erhverv, der udtrykte sig mest positivt overfor muligheden for at flytte, er "information og kommunikation" og "andre serviceydelser".

De undersøgte kontor erhverv blev også mere generelt spurgt om forskellige forholds betydning i forbindelse med lokaliseringen af virksomheden. Følgende forhold blev fremhævet:

- Prisen - husleje og driftsudgifter.
- Flexibiliteten - lokalers anvendelse og effektivitet.
- Adressen - signalværdi qua særligt attraktivt kvarter eller prestigen forbundet med et særligt vejnavn.
- Udvendig fremtoning - bygningens arkitektur og stand og førstehåndsindtrykket.
- Kvaliteten - lokalernes indvendige fremtoning
- Infrastrukturen - muligheder for at komme til og fra arbejdspladsen.
- Mødefaciliteter, kantine m.v. - nødvendige ekstrapaciliteter.

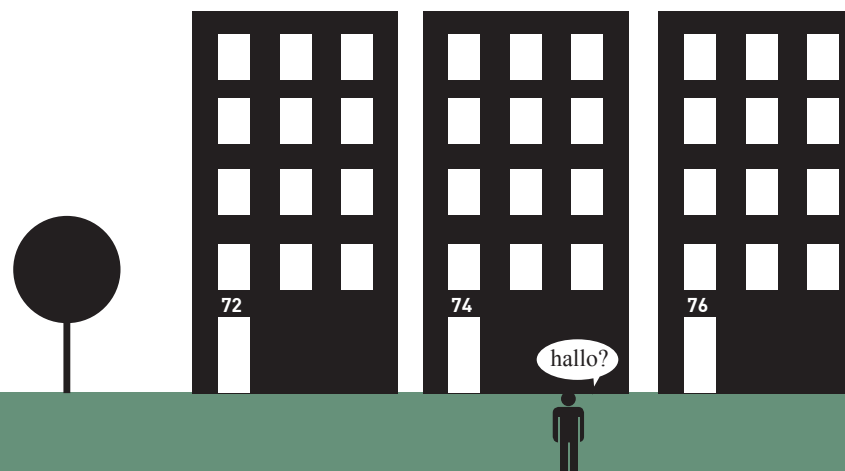
På baggrund af svarene fra enkelte kontor erhverv ser det ud til at følgende kan udelukkes som potentielle indflyttere i belastede boligområder: En række liberale erhverv, eksempelvis konsulenter, revisorer, advokater m.v. idet de værdsætter parametre som prestige og nærhed til klientgrundlaget i deres lokalisering, da disse forhold har afgørende betydning for deres forretningskoncept. Pengeinstitutter og finansvirksomheder er ej heller umiddelbart oplagte indflyttere. Men de skal ikke nødvendigvis afskrives helt som mulige lejere. Disse lejere har dog en særlig fokus på "sikkerhed og trykthed". Men kan man tilvejebringe denne sikkerhed i de belastede boligområder, vurderes det muligt at tiltrække ovennævnte potentielle lejere.

Omvendt er de typiske "first movers" kendetegnet ved fleksibilitet og ønsket om at afprøve grænser. De er typisk nyere, mindre vidensvirksomheder. Deres svaghed er naturligvis, at de er mindre etablerede og måske også svagere økonomisk funderet.

Endelig nævnes, at man kan appellere til virksomheder, der, som en del af deres image, har en socialt ansvarlig virksomhedspolitik (Corporate Social Responsibility eller kortfattet en CSR-politik), som inkluderer at tage ansvar for samfundsudviklingen, eksempelvis som rollemodel for beboere i

nærområdet. Virksomheden vil derigennem også kunne signalere "rettidig omhu" i forhold til sine kundegrupper, både økonomisk og socialt.

Set fra bebyggelsens synspunkt er det klart nemmest at skabe et realiserbart grundlag for omdannelse til erhverv, hvis omdannelsesomkostningerne kan holdes på et lavt niveau. Det er derfor hensigtsmæssigt at begynde scanningen af et områdes muligheder for erhverv med de erhvervstyper, der fordrer mindst mulig fysisk omdannelse. Hvis det er praktisk muligt og ønskeligt at opføre erhverv på ledige arealer i en given bebyggelse, f.eks. i forbindelse med en fortætningsstrategi, vil det være nemmere at opnå finansiering til sådant egentligt nybyggeri, da det ofte vil være billigere at bygge nyt fra grunden i stedet for at skulle gennemføre større ombygninger af de eksisterende boliger. I så fald skal der heller ikke indregnes et permanent lejetab i omdannelsesomkostningerne.



Følgende dimensioner bør indgå i denne vurdering:

ERHVERVSTYPE, OMDANNELSE OG FACILITETER

Er virksomheden udadvendt eller indadvendt? Stiller virksomheden store eller små krav til ombygning eller omdannelse? Virksomheder, der har mange kundebesøg, skaber fornyet opmærksomhed om den bebyggelse de ligger i – det kan være et gode. Omvendt medfører sådanne udadvendte virksomheder også en øget trafik i bebyggelsen – det kan være et onde. Afvejningen af disse forhold må foretages konkret ud fra den enkelte virksomhed og de lokale fysiske forhold. Forskellige virksomheder vil også have varierende behov for om- og tilbygning på de eksisterende bygninger. Behovene kan spænde lige fra nedbrydning af facader og indre skillevægge til små modificeringer i eksisterende lejlighedsplaner. Udover de tekniske og arkitektoniske aspekter ved dette indgår i høj grad også en økonomisk dimension, som må afklares.

FIRMA IMAGE OG SYNLIGHED

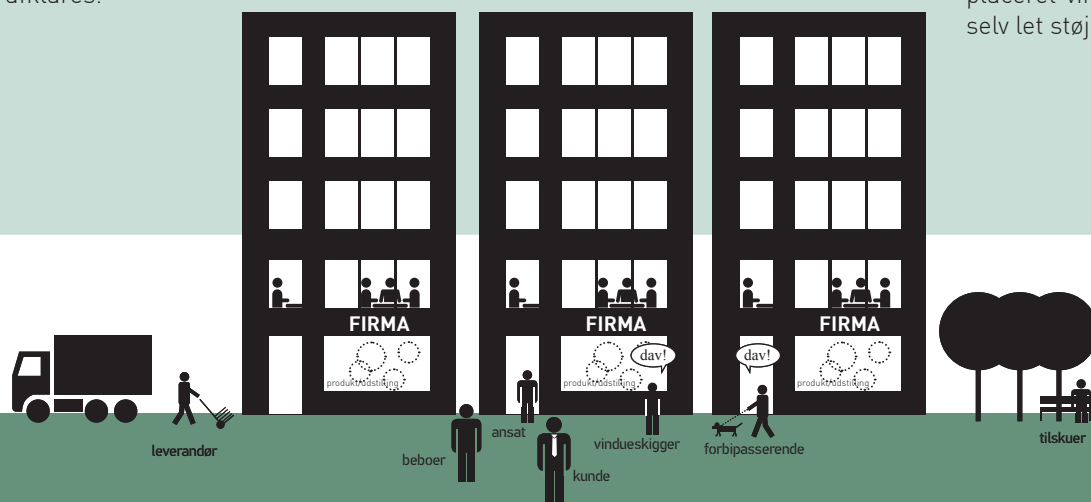
Hvilket omdømme/image har de påtænkte virksomheder? Og hvor synlig har virksomheden behov for at være? Nogle virksomheder, som f.eks. A. P. Møller og Novo Nordisk, har meget høj prestige, som uvilkårligt smitter af på de omgivelser, de placerer sig i. Andre virksomheder kan nærmest have den modsatte virkning på deres omgivelser. Et ekstremt eksempel er et herberg for hjemløse. Det hører med til overvejelserne om erhvervslokalisering, om de potentielle virksomheder kan bidrage til at forbedre hele bebyggelsens image. Set med virksomhedernes øjne er der stor forskel på, hvor synlige de har behov for at være. Detailhandelsbutikker skal være synlige for at kunne tiltrække kunderne, men en del kontorhverv har intet behov for at vise sig frem.

DØGNRYTME OG NABOGENER

Hvorledes passer virksomhedens døgnrytme til boligområdets døgnrytme? Giver virksomheden anledning til nabogener? I et boligområde er døgnrytmen i store træk præget af både børns og voksnes fravær store dele af dagen, og omvendt af tilstedeværelse om aftenen og natten. Virksomheder, der har deres største aktivitet – herunder trafik til og fra – i de timer, hvor boligområdet er relativt tomt, passer bedre ind, end virksomheder med aften- og endnu værre natlige aktiviteter. Nabogener kan føre til meget voldsomme konflikter. Det gælder mellem beboere, men det gælder i høj grad også mellem virksomheder og beboere. Er der tale om miljøgener, så vil det næsten altid være beboerne, der trækker det længste strå, og i værste fald tvinges virksomheden til at flytte eller lukke. Det kræver stor forsigtighed og forudseenhed, hvis der påtænkes indplaceret virksomheder, som udsender selv let støj eller svage lugte.

IVÆRKSÆTTERE OG ARBEJDSPLADSER

Er der lokale iværksættere, som kan tilbydes egnede lokaler til at starte egen virksomhed? Det kan være et ekstra plus i en bebyggelse, hvis det er en lokal, som får mulighed for at udvikle en virksomhed. Især hvis det går godt, kan eksemplet måske smitte. Det vil være godt, hvis der er mulighed for at indrette en (billig) virksomhedskuvøse for lokale. Det vil også være et plus, hvis de virksomheder der tænkes etableret i bebyggelsen i et eller andet omfang kan tilbyde beboerne job. Her kan der naturligvis være problemer med mis match mellem kvalifikationskrav og udbuddet af arbejdskraft.



HVILKE TYPER
ERHVERV ER DET VI
ØNSKER AT
TILTRÆKKE I
BOLIGBEBYGGELSEN?

MULIGE ERHVERV - SCANNING AF ERHVERVSMARKEDET CHECKLISTE

Diskussion

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Uddannelses- og kulturinstitutioner | <input type="checkbox"/> Andre butikker (tøj, sko, legetøj m.v.) |
| <input type="checkbox"/> Social- og arbejdsmarkedsområdet | <input type="checkbox"/> Værksteder (cykel, tømrer, glarmester m.v.) |
| <input type="checkbox"/> Pasning (af børn) og pleje (af ældre) | <input type="checkbox"/> Café eller restaurant |
| <input type="checkbox"/> Sundhedsområdet | <input type="checkbox"/> Små eller store virksomheder |
| <input type="checkbox"/> Liberale erhverv (læge, tandlæge, revisor, advokat m.v.) | <input type="checkbox"/> Iværksættere bl.a. fra lokalområdet |
| <input type="checkbox"/> Kontorvirksomhed (markedsanalyse, telefonsalg m.v.) | <input type="checkbox"/> (skriv selv)..... |
| <input type="checkbox"/> Kreative virksomheder (arkitekt tegnestuer, atelierer m.v.) | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Detailhandel (dagligvarer, specialforretninger) | <input type="checkbox"/> |

DEN SATIRISKE STRIBE



SKITSERING AF PLAN OG BYGNINGER

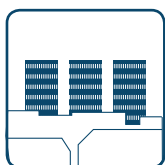
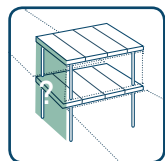
SKITSERING AF PLAN OG BYGNINGER

Når overvejelserne om at åbne en bebyggelse for (nye) erhverv er nået så langt, at der begynder at tegne sig en profil af, hvilke erhverv der ønskes og kan forventes, er tiden inde til mere konkret at drøfte og skitsere, hvor i bebyggelsen de skal lægges, og hvordan eventuelle om- og tilbygninger skal udformes.

I skitseringen skal der både tages hensyn til bebyggelsens muligheder, sådan som den er analyseret i kapitel 5, og til de krav og forventninger forskellige mulige erhverv har, som analyseret i kapitel 6. Skitseringen er således en form for syntesevirksomhed.

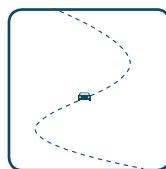
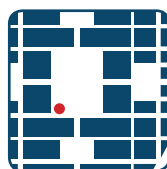
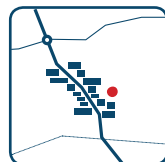
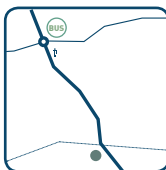
I denne del af processen bør der inddrages professionel arkitekthjælp. Der vil uundgåeligt være mange synspunkter og også mange følelser involveret i netop lokalisering og udformning af eventuelle om- og tilbygninger. Konfliktpotentialet bliver endnu mere udpræget, når planerne om at introducere erhverv i en boligbebyggelse på et tidspunkt lægges ud til diskussion i beboersammenhæng. I den komplicerede afklaringsproces og skitsering af mulige løsninger er arkitektens uddannelses- og erfaringsmæssige baggrund en helt nødvendig støtte og inspirationskilde.

Det er en vanskelig balancegang, der skal udøves i denne fase. På den ene side skal forslagene om plan- og bygningsmæssige ændringer være så konkrete, at det i de efterfølgende faser er muligt at drøfte ideerne med både kommunen og med beboerne. På den anden side må skitserne ikke være mere bindende, end at de kan tåle endog betydelige ændringer i disse efterfølgende drøftelser. Det er vigtigt at erindre, at der er tale om "skitsering" – ikke om en egentlig planlægning. Den egentlige planlægning af om- og tilbygninger m.v. følger først, når drøftelserne med kommune og beboere er gennemført.



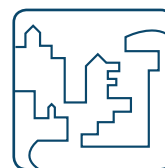
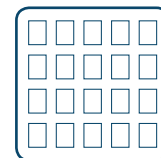
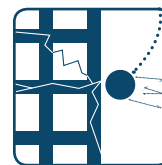
FACADEUDTRYK

I hvor høj grad kan bebyggelsen bære at forandre udseende? Er den meget ensartet? En del store bebyggelser fra 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne satte en ære i, at facaderne var meget ensartede, de samme få bygningselementer blev brugt igen og igen. Der var tale om en udpræget lighedsarkitektur. Denne uniformitet er ikke i så høj kurs i dag, hverken blandt beboerne eller blandt en del erhverv. For nogle erhverv er det vigtigt, at allerede den bygning man bor i, sender et bestemt signal. Det kræver en følsom arkitektonisk skitsering at lave ændringer i et stramt udformet byggeri. Men det er vigtigt, at få disse spørgsmål afklaret både internt i boligorganisationen og i forhold til den pågældende erhvervsvirksomhed.



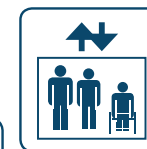
TRAFIK - BIL

Hvordan (bil)trafikbetjenes erhvervene? Er der tilstrækkelige parkeringsmuligheder? Hvis der ellers er offentlige transportmidler til bebyggelsen, vil de færreste erhverv generere så mange ekstra passagerer, at dette volder problemer. Det kan en forøgelse af den individuelle biltrafik et erhvervslejemål føre til derimod nemt komme til at gøre. Næsten alle boligbebyggelsers interne trafiksystem er alene tænkt til og dimensioneret efter beboernes behov. Mindre virksomheder vil næppe volde store trafikale problemer, men lidt større virksomheder og kundebetjenende virksomheders trafik og parkeringsforhold bør planlægges meget omhyggeligt. Der er her tale om et potentielt overordentligt konfliktfuldt emne. Professionel hjælp og rådgivning er nødvendig.



FLEKSIBILITET

Hvor let eller svært er det at omdanne eksisterende lokaler til erhvervsformål? Det der skal undersøges er bygningernes arkitektur, planmæssige udlæg og konstruktive principper. Disse forhold er afgørende for, hvor fleksibel en bygning er. Skal man nedrive, bygge nye adgangsveje, isætte nye facader for at kunne huse nye erhvervs-kunder er det naturligvis langt mere omkostningstungt end, hvis man i princippet kan nøjes med et nyt dørskilt. Dertil kommer, at store fysiske ændringer nemt kan møde større modstand fra bebyggelsens beboere. Genbrug af eventuelle eksisterende butikslokaler i bebyggelsen vil ofte være bygningsmæssigt enkelt. Men et nedslidt og delvist opgivet butikcenter rummer en imagemæssig udfordring, som kan skræmme nye erhverv.



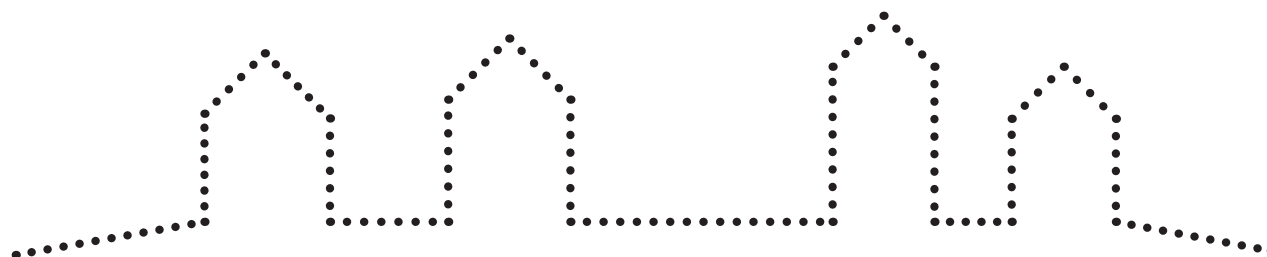
ADGANG

Er lokalerne tilgængelige for alle – også for gangbesværede? De fleste erhvervslokaler skal kunne anvendes og besøges af alle, uanset om man sidder i kørestol eller er normalt gående. Såfremt der er elevatorer i bygningen, så må erhvervslejerne og deres kunder ikke blokere disse for beboere. Der kan blive behov for at etablere nye, særskilte adgangsveje og elevatorer for erhvervene.

**HVILKE FYSISKE
MULIGHEDER
OG UDFORDRINGER
ER DER I
BEBYGGGELSEN?**

Diskussion

- Arkitektoniske hensyn og erhvervenes behov
- Tryk trafik og øget trafik tilgængelighed
- Beboerparkering og kundeparkering
- Store eller små bygningsomdannelser
- Genbrug af butikker – nyt image
- Adgangsforhold for handicappede
- (skriv selv).....
-
-



VELKOMMEN

ØKONOMI OG JURA

ØKONOMI OG JURA

Juraen er reguleret i lov om almene boliger m.v. (herefter benævnt "loven"). Lovens § 6, stk. 1 fastsætter, hvad der er en boligorganisations hovedformål eller kerneområde. Det fremgår af denne bestemmelse, at en boligorganisation kan opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter.

Lovens § 6, stk. 2 omhandler boligorganisationernes sideaktiviteter. En boligorganisation kan udover dens hovedformål udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed.

Der er udstedt en særlig bekendtgørelse om disse sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. (herefter benævnt "bekendtgørelsen"). I bekendtgørelsens kapitel 3 er nærmere beskrevet, hvilke sideaktiviteter, boligorganisationerne kan udøve.

En almen boligorganisation kan omdanne boliger til erhverv i byggeri, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter. En række forudsætninger skal dog være opfyldt. De nævnte forudsætninger fremgår af boksen med information på næste side.

Formuleringen "at omfanget af erhvervet står i forsvarligt forhold til boligarealet" er ikke entydig. Der må dog nok være tale om, at erhvervet udgør en mindre del af den samlede bebyggelse, for at denne forudsætning kan siges at være opfyldt.

Det er også en forudsætning, at de nævnte erhvervslokaler udlejes til et aktie- eller anpartsselskab, som fremlejer de nævnte erhvervslokaler. Udlejningen til aktie- eller anpartsselskabet skal ske til en leje, der svarer til balanceløjen med tillæg for værdien af eventuel grundkapital og offentlig lånegaranti (se note).

Note:

Der er en ændring af bekendtgørelsen om sideaktiviteter på vej, jævnfør Boligaftale 2012. Det er her aftalt "at der åbnes mulighed for, at almene boligorganisationer i udsatte boligområder kan fravige reglerne om balanceløje ved udlejning til socialøkonomiske virksomheder, virksomheder, som i en prøveperiode søger at etablere sig i området og til mindre dagligvarebutikker. Der er samtidig enighed om at gennemføre en evaluering heraf inden udgangen af 2016". Ændringen forventes at ske til efteråret 2013 ved en ændring af § 3 i bekendtgørelsen om sideaktiviteter.

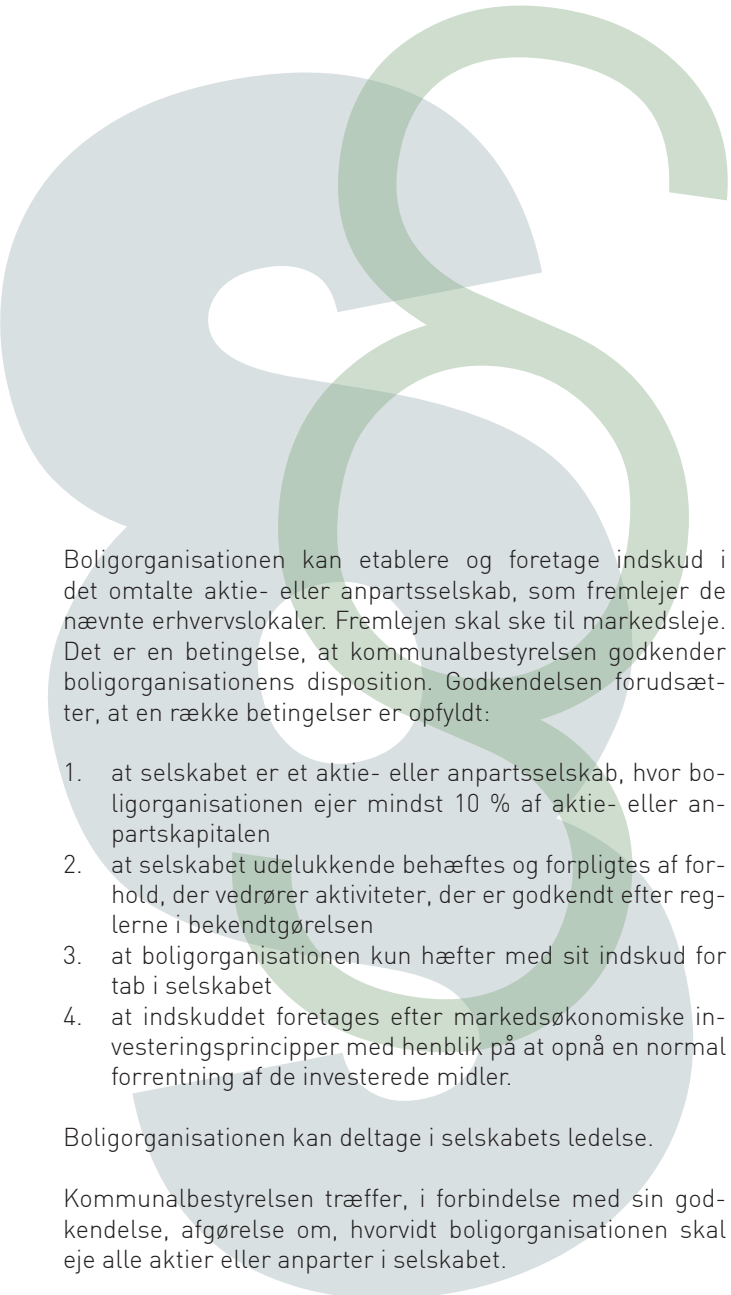
§ 3, stk. 1

§ 3, stk. 1

Efter § 3, stk. 1 i bekendtgørelsen om sideaktiviteter kan en almen boligorganisation omdanne boliger til erhverv, når flere krav er opfyldt – herunder:

- at der er et boligsocialt behov for erhvervsarealerne i boligområdet
- at omfanget af erhvervet står i forsvarligt forhold til boligarealet
- at erhvervsarealerne udlejes til et aktie- eller anpartsselskab til ba-lancelejen med visse tillæg (se note)
- at dette aktie- eller anpartsselskab fremlejer erhvervsarealerne til markedsleje og
- at kommunalbestyrelsen godkender boligorganisationens disposition

(Overvej, om alle betingelserne kan opfyldes.)



Boligorganisationen kan etablere og foretage indskud i det omtalte aktie- eller anpartsselskab, som fremlejer de nævnte erhvervslokaler. Fremlejen skal ske til markedsleje. Det er en betingelse, at kommunalbestyrelsen godkender boligorganisationens disposition. Godkendelsen forudsætter, at en række betingelser er opfyldt:

1. at selskabet er et aktie- eller anpartsselskab, hvor boligorganisationen ejer mindst 10 % af aktie- eller anpartskapitalen
2. at selskabet udelukkende behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører aktiviteter, der er godkendt efter reglerne i bekendtgørelsen
3. at boligorganisationen kun hæfter med sit indskud for tab i selskabet
4. at indskuddet foretages efter markedsøkonomiske investeringsprincipper med henblik på at opnå en normal forrentning af de investerede midler.

Boligorganisationen kan deltage i selskabets ledelse.

Kommunalbestyrelsen træffer, i forbindelse med sin godkendelse, afgørelse om, hvorvidt boligorganisationen skal eje alle aktier eller anparter i selskabet.

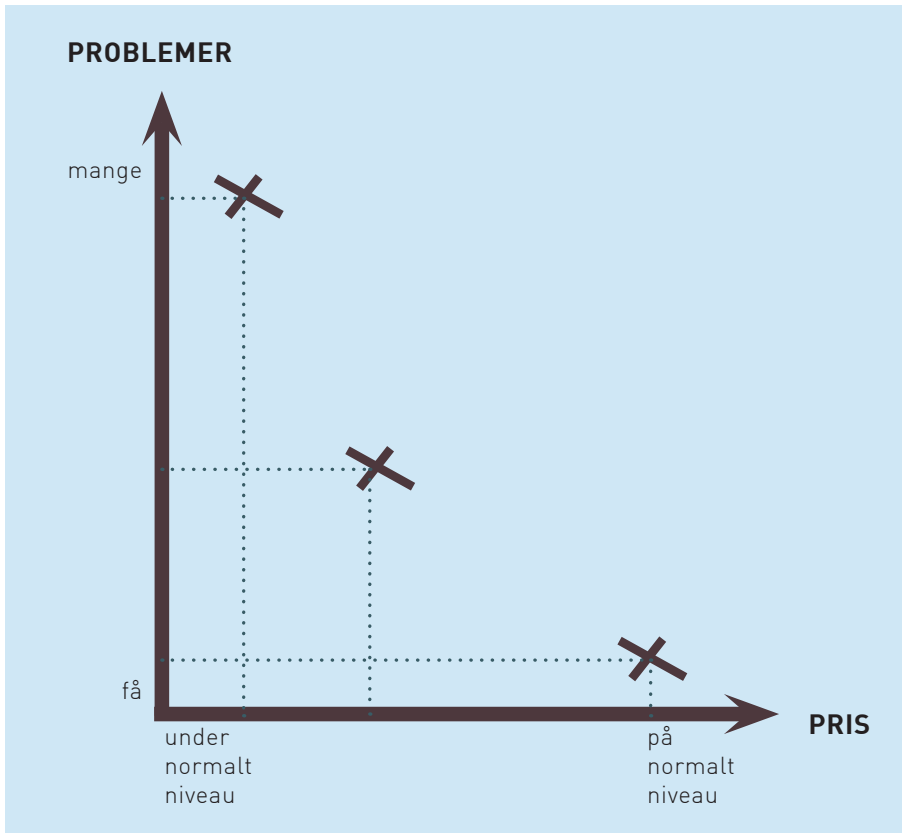
Boligorganisationen skal selv finansiere etableringen af det nævnte aktie- eller anpartsselskab. Udgiften vil fremgå som

en postering på status mellem likvide beholdninger og finansielle anlægsaktiver. Det er med andre ord en driftsudgift. Skulle selskabet blive nedlagt eller solgt, uden at aktie- eller anpartskapitalen er gået tabt, kan indskuddet tilbageføres likviditeten i boligorganisationen.

Det må antages, at boligorganisationen kan benytte et sådant aktie- eller anpartsselskab til leje og fremleje af erhvervslokaler i boligorganisationens øvrige afdelinger. Det anbefales derfor at lave vedtægterne for det oprettede aktie- eller anpartsselskab så rummelige, at de kan anvendes i hele boligorganisationen og ikke kun i den enkelte afdeling. Selve oprettelsen af aktie- eller anpartsselskabet foretages af boligorganisationens advokat, hvis boligorganisationen ikke har sin egen jurist ansat. Salæret til advokaten kan eventuelt betales af selskabskapitalen. Udgiften til driften af aktie- eller anpartsselskabet bør dækkes af den leje, som erhvervslejerne betaler.

Der gælder en undtagelse fra det, der er anført ovenfor: Hvis der i en boligorganisation er konstateret ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder, vil en almen bolig med kommunalbestyrelsens tilladelse kunne udlejes til andet en beboelse. Dette fremgår af § 38 i bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger m.v. Undtagelsen består i, at der ved udlejning efter denne bestemmelse ikke skal oprettes noget aktie- eller anpartsselskab til leje/fremleje af erhvervsloka-

lerne, og at der ikke skal ske ommærkning af boligerne til erhverv. Bestemmelsen er så ny, at dens rækkevidde på nuværende tidspunkt er ukendt. Det bør fremgå af en sådan lejekontrakt, at lejeren skal afholde udgifterne til omdannelse fra bolig til erhverv, og at lejeren ved fraflytning har pligt til at reetablere lejemålet som boliglejemål.

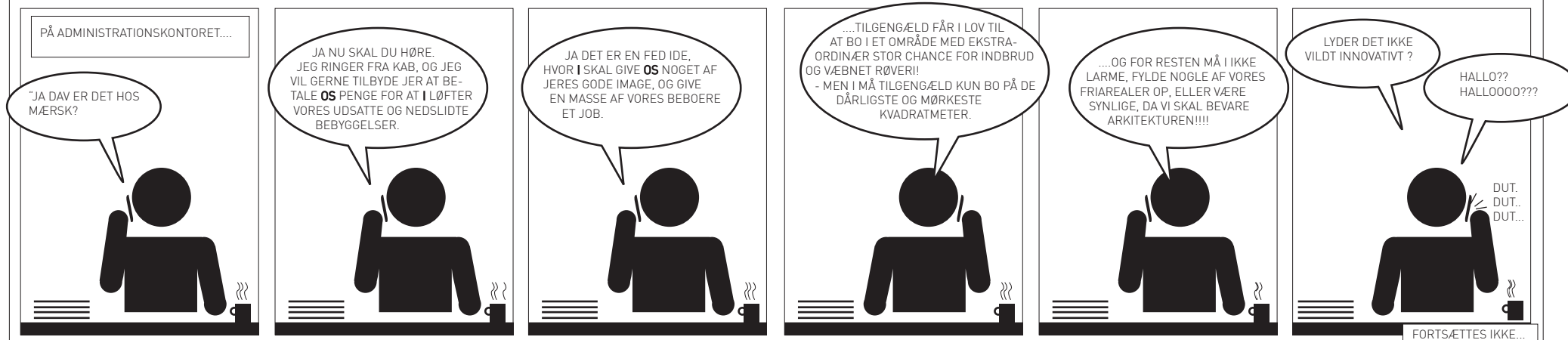


HVAD SKAL
DER TIL
FOR AT
ETABLERE
ERHVERV
I BEBYGGGELSEN?

Diskussion

- Hvad er det realistisk udlejningsniveau til erhverv i bebyggelsen?
- Hvad er der brug for i subsidiering?
- Kan der skaffes medfinansiering og støtte fra Landsbyggefonden og Kommunen?
- Overholder vi sideaktivitetsbekendtgørelsens krav?
- Hvad kræver etablering af et "udlejningsselskab" af kapital og andre omkostninger og hvordan etableres det?
- Hvis der er udlejningsproblemer, kan vi så udleje boliger til erhverv (uden at etablere selskab)?
- (skriv selv).....
-

DEN SATIRISKE STRIBE



DEN VIDERE PROCES

Det er nu tid at samle op på undersøgelserne, sammenfatte og aflægge rapport, som bør være kort, men klar:

- ER DET EN GOD IDE MED ERHVERV I DET KONKRETE BOLIGOMRÅDE?
- ER DET FOR SVÆRT ELLER LADER DET SIG REALISERE MED DEN NØDVENDE STØTTE?

OPSUMMERING

Der er mange udfordringer, men også gode muligheder for bæredygtig forandring. Derpå er det tid til beslutninger – i afdelingsbestyrelsen, i organisationsbestyrelsen, hos beboerne og hos kommunen.

Hvis det besluttes at gå videre, skal der laves en helhedsplan for området og et byggeprogram for de konkrete fysiske ændringer, der skal muliggøre erhverv i bebyggelsen.

- Er der en bærende idé, der lader sig realisere?
- Bliver bebyggelsen socialt bedre?
- Bliver bebyggelsen smukkere og mere spændende?
- Er beboerdemokratiet og organisationsbestyrelsen enige heri?
- Er kommunen enig heri?
- Er de juridiske krav overholdt?
- Er der interesserede virksomheder eller andre muligheder for erhverv i bebyggelsen?
- Kan der skaffes finansiering via en helhedsplan og Landsbyggefonden?

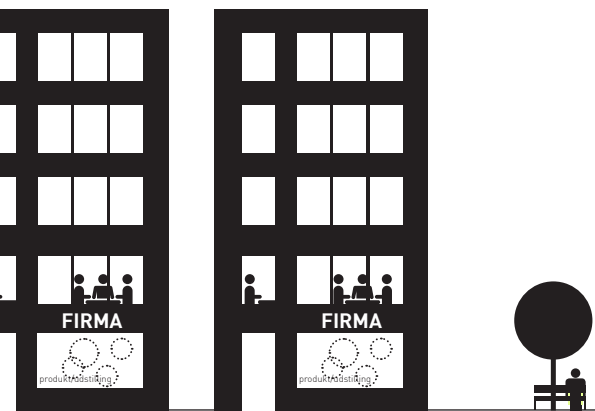
Her kan man nedsætte en faglig projektgruppe, der samler de fleste af interessenterne og bistår de beboerdemokratiske organer. Projektgruppen forankres i administrationen, der også udpeger formanden for projektgruppen. Desuden bør de centrale rådgivere have sæde i projektgruppen. Andre rådgivere kan deltage ad hoc. Det vil også være godt, hvis kommunen er repræsenteret i projektgruppen.

Projektgruppens hovedopgave er at hjælpe administrationen med at holde sammen på den videre proces og sikre, at man kommer både i dybden og hele vejen rundt i overvejelserne. Medlemmer af projektgruppen kan deltage i drøftelserne med afdelingsbestyrelsen og beboerne, men i sidste instans er det administrationens opgave at sikre forløbet af disse drøftelser.

Arbejdet i projektgruppen skal føre frem til en til helhedsplan, der indeholder et byggeprogram for erhverv i boligområdet, hvor bygherrens ønsker til byggeriet beskrives.

Undersøgelserne og planlægningsarbejdet må gå frem og tilbage. Undervejs bør forskellige interessenter inddrages.

HVIS DU VIL VIDE MERE - SE LITTERATUROVERSIGT



LITTERATUROVERSIGT

2008, Arkitektur der forandrer - fra ghetto til velfungerende byområde, Niels Bjørn, Gads forlag.

2012, Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse, Gehl Architects for Realdania by.

2009, Mental byomdannelse, midlertidig anvendelse som kick starter for en omdannelsesproces, Tegnestuen Metopos by- og landskabsdesign, udgivet af Indenrigs- og Socialministeriet.

2006, Den gode bolig - Hvordan skal vi bo i fremtiden? Akademiet for de Tekniske Videnskaber, ATV.

2010, "Ghetto tilbage til samfundet - Et opgør med parallelsamfund i Danmark" udgivet af Regeringen.

2008, "Fra udsat boligområde til hel bydel", Programbestyrelsen for www.nyidanmark.dk v/ Indenrigsministeriet.

2006, Det nye byliv, Gehl, Gemzøe, Kirknes, & Søndergaard, Arkitektens Forlag.

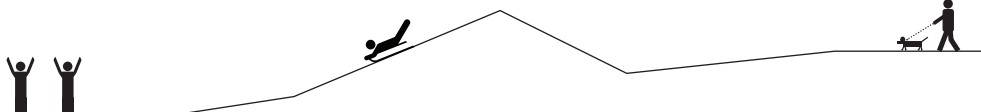
1971, Livet mellem husene, Jan Gehl, Arkitektens Forlag.

2001, Trygge Boligområder, Forslag til kriminalpræventiv renovering, Michael Varming, Det kriminalpræventive råd.

2011, Udviklingsprojekt for KAB, Delrapport, RED Property Advisers v/ Steen Winther-Petersen og Lior Koren.

2012, Udviklingsprojek for KAB, Delrapport 2, RED Property Advisers v/ Steen Winther-Petersen og Lior Koren.

2011, Boliger i monofunktionelle bebyggelser, Arbejdsrapport - erhverv i støttet boligbyggeri, SBI v/ Anne Kristine Wesselhoff og Claus Bech-Danielsen.



SLUT



UDARBEJDET
AF JJW
FOR
KAB

JJW ARKITEKTER