

Fællesarealer i ungdomsboliger

*Erfaringer med omdannelse af
eksisterende bygninger til ungdomsboliger*



Indholdsfortegnelse

Introduktion

Kapitel 1: Introduktion og resumé	4
Kapitel 2: Begreber og metode	10

Del I: Erfaringer fra to omdannelsesprojekter

Kapitel 3: Samuels Kirke: Fra menighed til ungdomsboliger	22
Kapitel 4: Sygeplejeskolen i Slagelse: Fra skole til studiebolighus	43

Del II: Analyse og 12 inspirationscases

Kapitel 5: Konteksten og det arkitektoniske greb	46
Case 1: Den Kongelige Mønt, København: Pengefabrik afhjælper boligmangel	50
Case 2: Dampvæveriet, Grenå: Ungdomsboliger med fabriksæstetik	52
Case 3: Norsgade, Aarhus: Bevar, hvad bevares kan	54
Kapitel 6: Omdannelsen til ungdomsboliger	58
Case 4: Kirken, Aalborg: Fra kirke til ungdomsboliger	62
Case 5: Smallegade, Frederiksberg: Unge-oase midt i byen	64
Case 6: Søndergade, Aalborg: Nytænkende løsninger i bevaringsværdigt beton	66
Kapitel 7: Indretning af fællesarealer	70
Case 7: Sankelmarksgade, Aalborg: Festsal med historik og teknologi	74
Case 8: Idrætsbyen, Aalborg: Ny bydel med faciliteter til aktive unge	76
Case 9: Holmbladsgade, København: Køkkenet som omdrejningspunkt for fællesskab	78
Kapitel 8: Det sociale fællesskab	82
Case 10: Universitets Kollegiet, Aalborg: Atrium som social hovedpulsåre	88
Case 11: Vandtårnet, Jægersborg: Særegne men dyre lejligheder udfordrer fællesskabet	92
Case 12: Vestergade, Aarhus: Social vicevært styrker fællesskabet	96

Fællesarealer i ungdomsboliger

– erfaringer med omdannelse af eksisterende bygninger til ungdomsboliger

Rapporten er udgivet august 2016 af Kuben Management.

Udgivelsen er støttet af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet (daværende Ministerie for By, Bolig og Landdistrikter) som en del af den almene forsøgspulje 2014.

Redaktion: Signe Sloth Hansen, Anna Brandt Østerby, Jette Søndergaard, Kuben Management i samarbejde med Ulf Hjelmars, Kora – Det Nationale Institut for Kommuner og Regioners Analyse og Forskning.

Layout: Kuben Management

Rapporten kan downloades på AlmenNet: www.almennet.dk/publikationer

KAPITEL 1

Introduktion

Der er et stigende behov for gode, sunde og billige ungdoms- og studieboliger i de større danske byer. En udfordring, der særligt melder sig hvert år ved studiestart på de videregående uddannelser, og som har vist sig vanskelig at løse udelukkende med nybyggeri særligt i de større byer, hvor der er rift om de ledige grunde. Her står den eksisterende bygningsmasse som en mulighed, ikke mindst fordi der i mange byer er mange bygninger, der funktions-tømmes og med fordel kan bevares og genbruges til nye formål. Omdannelse af bygninger til ungdomsboliger giver både de unge mulighed for at bo centralt i byerne til en rimelig husleje og forlænger levetiden af det eksisterende byggeri, samtidig med at det sikrer en optimal udnyttelse af tilstedeværen-de ressourcer.

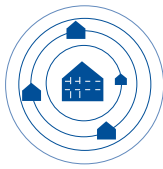
Omdannelse af den eksisterende bygningsmasse til nye formål kan være et omfangsrigt og udfordrende arbejde. Ikke mindst fordi de unge i dag stiller krav om eget bad og køkken på værelset samtidig med, at de i høj grad efterspørger fællesskabet og muligheder for at være sammen med andre unge beboere på måder, der ligger ud over det traditionelle fælleskøkken. Omdannelse af eksisterende bygninger til ungdomsboliger med tilhørende fællesarealer kræver derfor nytænkning og omfortolkning af bygningernes form og tidligere funktion. Omvendt kan eksisterende bygningers struktur og historie give stemningsfyldte fællesrum og foræringer i form af eksempelvis en højloftet spisesal, et fitnessrum eller egen koncertsal.

Rapporten her undersøger mulighederne og udfordringerne ved at omdanne eksisterende bygninger til ungdomsboliger med moderne og inviterende fællesarealer. Rapportens hovedspørgsmål er:

Hvilke erfaringer er der med indretning af fællesarealer i forbindelse med ombygninger i forhold til at fremme både individuelle boligbehov og fællesskab i ungdomsboliger?

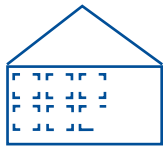
Med afsæt i to igangværende omdannelsesprojekter, henholdsvis Fællesorganisationens Boligforening (FOB) omdannelse af Sygeplejeskolen i Slagelse og VIBOs omdannelse af Samuels Kirke på Nørrebro i København til ungdomsboliger, samt 12 inspirationscases, præsenterer rapporten viden og erfaringer med opførelse og indretning af fællesarealer i forbindelse med omdannelse af eksisterende byggeri til ungdomsboliger.

Rapporten fokuserer på fire tematikker:



Konteksten og det arkitektoniske greb

Hvilken rolle spiller bygningen i den bymæssige kontekst, og hvordan kan man udnytte bygningens historie og arkitektur i indretning af ungdomsboliger med fællesarealer?



Omdannelsen til ungdomsboliger

Hvordan kan man indrette gode boliger inden for de eksisterende rammer, som lever op til de gældende rammebetingelser for ungdomsboliger, og som samtidig giver plads til fællesarealer?



Indretning af fællesarealer

Hvordan kan fællesarealerne indrettes, så de understøtter både det individuelle boligbehov og det fælles liv blandt de unge beboere?



Det sociale fællesskab

Hvordan kan man fremme gode sociale og organisatoriske rammer for fællesskab og brugeradfærd i et miljø, hvor mange unge beboere bor tæt og midlertidigt?

Sådan er rapporten blevet til

Rapporten er skrevet på baggrund af både desk research på tidligere undersøgelser og analyser og viden og erfaringer med omdannelse af byggeri til ungdomsboliger indhentet fra 12 inspirationscases. Som en del af rapporten er der desuden lavet inddragelsesforløb med nuværende og potentielle beboere i to igangværende ungdomsbolig-omdannelsesprojekter: Sygeplejeskolen i Slagelse og Samuels Kirke på Nørrebro i København.

Fællesarealerne for de nye ungdomsboliger i Sygeplejeskolen og Samuels Kirke er tegnet, men står endnu ufærdige (juli 2016). På den måde adskiller de to cases sig fra de øvrige cases i rapporten, fordi fællesarealerne endnu ikke er indrettet. Det skaber et andet afsæt for at præge opførelsen af fællesarealerne og boligorganisationens efterfølgende indretning og drift af dem. Derfor har vi som en del af analysearbejdet afholdt tre workshops, hvor unge potentielle beboere er blevet inviteret til at komme med deres ideer og ønsker til, hvordan fællesarealerne de to steder ideelt set skal være. Der er afholdt en workshop i Samuels Kirke med unge, der har erfaringer med at bo på kollegie/ungdomsbolig, der er afholdt en workshop på Sygeplejeskolen med nuværende beboere og unge, der gerne ville skrives på venteliste til en bolig, og endelig er der afholdt en digital workshop med nuværende/tidligere beboere på Sygeplejeskolen.

Viden fra de tre workshops danner kvalitativt afsæt for mange af rapportens analysepointer, ikke mindst i de to hoved-caseafsnit (se kapitel 3 og 4). Pointerne fra de tre workshops er blevet præsenteret for de to boligorganisationer, FOB og VIBO, med henblik på at give viden og input til den endelige udformning, indretning og drift af fællesarealerne, men også i forhold til organisering og støtte til det sociale fællesskab, når beboerne flytter ind.

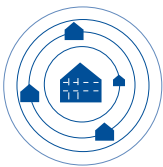
Læsevejledning

Rapporten er opbygget i to dele og otte kapitler. Første kapitel er en introduktion med resumé. I andet kapitel præsenteres centrale begreber og metoden for undersøgelsen. Del 1 med kapitel 3-4 præsenterer de to igangværende omdannelsesprojekter, der har indgået i analysen, og hvor potentielle beboere har været inddraget: Sygeplejeskolen i Slagelse og Samuels Kirke på Nørrebro i København. Derefter følger Del 2 med fire temakapitler med analyse af rapportens fire overordnede tematikker: Konteksten, omdannelsen, fællesarealer og det sociale fællesskab. De fire kapitler trækker på viden og erfaringer fra de to igangværende omdannelsesprojekter samt 12 inspirationscases, og løbende mellem temakapitlerne præsenteres inspirationscasene, der giver konkrete eksempler på, hvordan mulighederne er udnyttet og udfordringerne løst i omdannelse af det eksisterende byggeri til ungdomsboliger.

Resumé

Analysen på tværs af de 12 gennemførte omdannelsesprojekter, og to i gangværende, har ledt til en række overvejelser, man som boligorganisation bør gøre sig, hvis man skal i gang med at omdanne et eksisterende byggeri til ungdomsboliger. Rapportens konklusioner er formuleret ud fra de rammebetingelser, der gør sig gældende for almene ungdomsboliger, men mange af overvejelserne er lige så relevante for en privat bygherre.

Pointerne er struktureret efter processen i en byggesag, hvor man starter i den store byskala, med at analysere **konteksten**, undersøger om bygningen arkitektonisk og byggeteknisk er egnet til at omdanne til ungdomsboliger og har en dialog med kommunen om projektet. Dernæst ses nærmere på **omdannelsen** til boliger og fællesarealer. Det handler om, hvordan man omdanner og indretter bygningen på en måde, som skaber den optimale størrelse og indretning af boligerne og et godt samspil med fællesarealerne. Dernæst zoomes ind på selve udformningen og indretningen af **fællesarealerne** og de funktioner og aktiviteter, som fællesarealerne skal danne ramme om. Til sidst videregives pointer og erfaringer i forhold til, hvad man som boligorganisation kan gøre for at igangsætte, motivere og vedligeholde **det sociale fællesskab** omkring ungdomsboliger.

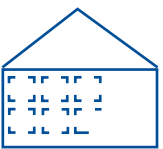


Byggeriets kontekst og arkitektoniske greb

Når eksisterende byggeri omdannes til ungdomsboliger, er det nødvendigt at forholde sig til udgangspunktet: Bygningens historie, tidligere funktion og beliggenhed i lokalområdet og den regionale kontekst. Der kan være karakteristiske historiske træk ved bygningen, der er bevaringsværdige. Bygningens tidligere funktion – som for eksempel kirke, fagforening eller fabrik – kan have en væsentlig historie, der er værd at videreføre i omdannelsens arkitektoniske og æstetiske udtryk. Bygningens historie kan give både foræring i form af unikke boliger eller historisk stemningsfyldte fællesarealer, men de kan også give benspænd i form af de eksisterende fysiske dimensioner, eksempelvis etagehøjder, for omdannelsen til boliger og fællesarealer. Bygningens beliggenhed og rolle i lokalområdet er her også et parameter, man skal forholde sig til, og endelig er det klogt at indgå en god dialog med kommunen og zoome ud og se på byens og regionens udvikling for at vurdere, hvilke behov og krav den nye bygning skal opfylde, og hvem der er målgruppen for de nye ungdomsboliger.

I kapitel 5 beskrives nogle af de typiske muligheder og udfordringer, når eksisterende bygninger omdannes til ungdomsboliger med fællesarealer. Kapitlet trækker på erfaringer fra 12 gennemførte og to igangværende projekter og refererer især til tre cases, som præsenteres i forlængelse af kapitlet.

- Case 1: Den Kongelige Mønt, København: Pengefabrik afhjælper boligmangel
- Case 2: Dampvæveriet, Grenå: Ungdomsboliger med fabriksæstetik
- Case 3: Norsgade, Aarhus: Bevar, hvad bevares kan



Omdannelsen til boliger

Når man har forholdt sig til bygningens kontekst og fundet de overordnede arkitektoniske greb for omdannelse af byggeriet og bevaring af bygningens historie, er det næste skridt at kigge nærmere på den faktiske omdannelse til boliger og fællesarealer. Her er det nødvendigt at forholde sig til, hvordan man inddeler den nye bygning på en måde, som skaber samspil mellem boligerne, fællesarealerne og øvrige ’transit’-arealer såsom trapper, ankomstrum, udearealer, depotrum, vaskerum mm. Særligt vigtigt er det at arbejde med forholdet mellem det private, semiprivate, fælles og offentlige rum, så der kommer en velfungerende balance i det nye byggeri. Iscenesættelse af naturlige møder beboerne i mellem, ved eksempelvis at skabe gode flows rundt i bygningen, er også en vigtig del af disponeringen af byggeriet. Der ligger også et stort arbejde i udformningen af planløsninger for boligerne, så der skabes nogle gode og velbelyste boliger, som overholder kravene til ungdomsboliger. Ligesom i analysen af konteksten ligger der i omdannelsen af byggeriet også en nødvendig stillingtagen til, hvordan bygningens funktioner relaterer sig til det lokale område – er der eksempelvis funktioner i lokalområdet, som byggeriet kan koble sig op på eller omvendt.

I Kapitel 6 beskrives erfaringer med at indrette ungdomsboliger og fællesarealer i eksisterende bygninger og greb til at løse de udfordringer, der kan være, ikke mindst i forhold til at få den optimale størrelse og indretning af boligerne og den rette mængde og placering af fællesarealer. Kapitlet refererer især til tre cases, som præsenteres i forlængelse af kapitlet:

- Case 4: Kirken, Aalborg: Fra kirke til ungdomsboliger
- Case 5: Smallegade, Frederiksberg: Unge-oase midt i byen
- Case 6: Søndergade, Aalborg: Nytænkende løsninger i bevaringsværdigt beton



Indretning af fællesarealer

Fællesarealerne danner det fysiske udgangspunkt for fællesskabet og er en vigtig grundsten i designet af et velfungerende ungdomsbolighus. I både omdannelsen af eksisterende byggeri til ungdomsboliger, og i nybyggeri, er det vigtigt at overveje udformningen af fællesarealerne. Hvor kapitel 6 forholder sig til placeringen af fællesarealer, som et led i disponeringen af byggeriet, zoomer kapitel 7 ind på selve udformningen og indretningen af fællesarealerne og forholder sig til grundlæggende spørgsmål som: Hvilke funktioner og aktiviteter skal fællesarealerne danne ramme om? Hvilke krav er der til de fysiske rammer eksempelvis i forhold til multifunktionalitet og fleksibilitet?

I kapitel 7 er det de unges ideer fra inddragelsesforløbene i Samuels Kirke og Sygeplejeskolen, der, sammen med erfaringer fra de 12 cases, danner grundlag for en beskrivelse af de behov, fællesarealer skal indfri i dag, og hvordan man som boligorganisation kan skabe rum til og opbakning til de unges ønsker om i høj grad selv at sætte deres præg på fællesarealerne.

Kapitlet refererer især til tre cases, som præsenteres i forlængelse af kapitlet.

- Case 7: Sankelmarksgade, Aalborg: Festsal med historik og teknologi
- Case 8: Idrætsbyen, Aalborg: Ny bydel med faciliteter til aktive unge
- Case 9: Holmbladsgade, København: Køkkenet som omdrejningspunkt for fællesskab



Det sociale fællesskab

Når det omdannede byggeri står færdigt med boliger og fællesarealer, kan beboerne flytte ind, og fællesskabet kan begynde at gro. Men hvad skal der til, for at der opstår fællesskab omkring ungdomsboliger, der i sagens natur har en kort botid? Hvem er de unge, som skal indgå i fællesskabet? Og hvordan organiseres fællesskabet, så der er grobund både for de små gangfællesskaber, det store samlede fællesskab i fællesrummet og et fællesskab, der rækker ud i bydelen? De unge lægger vægt på, at der skal være klare regler og organisering omkring fællesskabet. De vil gerne have medindflydelse på, hvordan fællesrummene indrettes og hvilke husregler, der skal gælde, og så er de meget optaget af, at der skal være plads til både det nære gangfællesskab og de store fællesskaber, der er åbne for alle beboere og måske endda for lokalområdet (uddybes i begrebsafklaring side 10). Endelig foreslår de unge at bruge Facebook eller andre digitale platforme for at understøtte kommunikationen mellem beboerne og udadtil.

I kapitel 8 gives bud på, hvad man kan gøre for at igangsætte, motivere og vedligeholde et konstruktivt fællesskab omkring ungdomsboliger. Se også boksen herunder. Kapitlet bygger hovedsageligt på input fra inddragelsen af unge i Samuels Kirke i København og Sygeplejeskolen i Slagelse og refererer især til følgende tre cases, som præsenteres i forlængelse af kapitlet:

- Case 10: Universitets Kollegiet, Aalborg: Atrium som social hovedpulsåre
- Case 11: Vandtårnet, Jægersborg: Særegne men dyre lejligheder udfordrer fællesskabet
- Case 12: Vestergade, Aarhus: Social vicevært styrker fællesskabet

10 overvejelser om fællesskab i ungdomsboliger

Gennemgangen af de 12 cases og inddragelsen af unge i Samuels Kirke og Sygeplejeskolen har givet anledning til at formulere 10 spørgsmål og forslag til initiativer, der kan medvirke til at sikre opstarten af et godt ungdomsbolig-fællesskab.

- Hvem er målgruppen?** *Undersøg eller etablér kontakt til potentielle beboere tidligt i omdannelsesprocessen for at forstå bykonteksten og målgruppen.*
- Hvilke ønsker og behov har målgruppen?** *Hvis muligt, så inddrag de unge, kommende beboere i ombygningsplanerne for at få input og ideer til indretning af boligerne og fællesarealerne. Evt. gennem en Facebook-gruppe.*
- Kan bygningens historie give fællesskabet identitet?** *Undersøg bygningens historie og spørg evt. kommende beboere, hvad de ser af muligheder i forhold til at bruge bygningens historie, eksempelvis i forhold til at navngive ungdomsbolighuset eller fællesrum.*
- Hvordan kan der skabes plads til både store og små fællesskaber?** *Tænk over, hvordan bygningen disponeres og indrettes, så der både er plads til de små, nære fællesskaber og fællesskaber, hvor alle i bebyggelsen kan deltage – og den omkringliggende by evt. kan inviteres indenfor.*
- Hvordan indrettes for møder og fællesskab både til hverdag og fest?** *Overvej, hvordan indretningen af og reglerne for fællesarealer, gangarealer, trapper mv. kan understøtte forskellige former for fællesskaber og møder – både det tilfældige og stiltfærdige møde, der opstår på gange eller i vaskerummet, og det møde og fællesskab, der opstår, når der holdes fælles arrangementer eller fester, der larmer.*
- Hvordan kommer et nyt fællesskab godt fra start?** *Overvej, hvordan der kan støttes op om fællesskabet i starten, når de første beboere flytter ind.*
- Hvordan introduceres nye til fællesskabet?** *Overvej, hvordan der kan skabes en god procedure for velkomst af nye beboere, eksempelvis med en nabo-ven-ordning eller en gang-ansvarlig. Det er vigtigt for fællesskabet, at alle føler sig velkomne.*
- Hvordan organiseres fællesskabet – formelt og uformelt?** *Overvej, hvordan den formelle organisering og beboerdemokratiet i ungdomsbolighuset skal se ud, og hvordan organiseringen kan ske på de unges præmisser – evt. ved at supplere en formel organisering med mere uformelle udvalg, som kan bidrage til at støtte op om fællesskabet i hverdagen mellem bestyrelsesmøderne.*
- Hvordan kan de unge få ejerskab til fællesarealerne?** *Overvej, hvordan de unge kan få indflydelse på drift og indretning af fællesarealerne, eksempelvis med en pulje, de kan søge til indretning og inventar eller ved at tage de kommende beboere med på råd, når der købes inventar.*
- Hvordan kan digital kommunikation understøtte fællesskabet?** *De unge orienterer sig i dag i høj grad på de sociale medier, så det bør overvejes, hvordan der kommunikeres digital omkring et nyt ungdomsboligbyggeri, og hvordan den digitale platform kan bidrage til fællesskabet.*

KAPITEL 2

Begreber og metode

Definition af en ungdomsbolig

Ungdomsboliger er en mangfoldig størrelse, lige som de unge, der bor der, og de fællesskaber, der opstår, er det. I det følgende uddybes centrale begreber og rammebetingelser i relation til ungdomsboliger, herunder definitionen af en ungdomsbolig, krav til fællesarealer og forståelsen af de unge som målgruppe og de fællesskaber, der opstår omkring ungdomsboliger.

Almene ungdomsboliger er en del af en almen boligorganisation og følger som sådan grundlæggende de samme regler som andre almene boligtyper, herunder bidrag til og dækning fra Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Boligerne bebos overvejende af studerende, men anvendes også til andre unge med særligt behov. Almene ungdomsboliger må maksimalt have et areal på 50 m² inklusiv fællesarealer.

Private ungdomsboliger er typisk opført uden offentlig støtte og følger reglerne for andet privat udlejningsboligbyggeri. Denne type af boliger følger ikke samme regler om maksimal størrelse, og huslejen er almindeligt markedsbestemt. I perioden 2003-2008 kunne der etableres private ungdomsboliger med offentlig støtte i de store uddannelsesbyer.

Der findes desuden en række **selvejende ungdomsboliginstitutioner**, som typisk består af ét kollegium. Der kan ikke længere ydes støtte til nye selvejende ungdomsboliginstitutioner. Fra 2005 har der derimod kunnet opføres selvejende almene ungdomsboliger, som – i modsætning til almene ungdomsboliger – ikke er en del af en almen boligorganisation¹.

Ungdomsbolig, studiebolig eller kollegie

Ungdomsbolig, studiebolig eller kollegier. Der er mange betegnelser for boliger målrettet unge. Almene ungdomsboliger er den mest udbredte type af ungdomsboliger. Men mange ungdomsboliger opføres også som privat byggeri. De almene boliger er omdrejningspunkt for rapporten her, men i de 12 inspirationscases indgår også private ungdomsboligbyggerier.

Ungdomsboliger efter samme regler som almene boliger

Når der bygges almene ungdomsboliger, gælder som udgangspunkt de samme regler, som når man bygger andre typer af almene boliger. Uanset om der bygges nye boliger fra en tom grund, eller der ombygges eksisterende bygninger, fordeles finansieringen af byggeriet således, at kommunen betaler 10 procent af den samlede byggeomkostning som grundkapital, de kommende beboere betaler 2 procent i form af beboerindskud, og de resterende 88 procent af byggeomkostningerne dækkes af støttede realkreditlån. Egenbetalingen til lånet – altså den andel af lånebeløbet, der betales gennem beboerne husleje – er fastsat af gældende regelsæt. Forskellen mellem egenbetalingen og den reelle låneomkostninger udgøres af en ydelsesstøtte, der betales af staten. Sådan finansieres alle typer almene boliger i Danmark.

Særlig støtte

Der findes dog supplerende støttemuligheder, der kun gælder for almene ungdomsboliger. Det særlige ungdomsboligbidrag er en supplerende støtte til løbende driftsomkostninger. Der gives i 2016 181 kroner pr. bruttoetageareal pr. år. Denne støtte betaler staten 80 procent af, mens kommunen betaler de sidste 20 procent. Der er fastsat et loft for, hvor meget det må koste at bygge ungdomsboligerne. Loftet er eksempelvis på 26.650 kroner pr. m² for hovedstadsregionen og 23.320 kroner pr. m² i Slagelse Kommune i 2016.² Den særlige støtteordning er altså et vigtigt redskab til at bringe huslejen til ungdomsboliger ned på et acceptabelt niveau.

¹ Kilder: Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter, 2014, "Studieboliger i Danmark – Rammer, regler og muligheder 2014"

²Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, 2015, "Regulering af maksimumbeløb for støttet boligbyggeri pr. 01.01.2016"

Beslutningen om et ungdomsboligbyggeri

Beslutningen om at bygge almene ungdomsboliger vil ofte udspringe af en dialog mellem en boligorganisation og kommunen, eksempelvis på de årlige styringsdialogmøder. Dialogen kan handle om behovet for ungdomsboliger i kommunen, konkrete projektmuligheder, og kommunens mulighed for at allokere midler til kommunens økonomiske bidrag til projektet. Boligorganisationens øverste myndighed træffer den endelige beslutning om at igangsætte projektet. Samarbejdet mellem boligorganisationen og kommunen er vigtig, fordi de begge har interesse i og ansvar for at udvikle og realisere projektet.

Krav til boligareal og fællesarealer

I opførelsen af ungdomsboliger støder man på forskellige arealtyper: boligareal, fællesareal og friareal. I beboernes hverdag er der ikke den store forskel på, hvilken type arealerne hører under, udover at der er forskel på at opholde sig i sin private bolig og fællesområderne. Rent administrativt og økonomisk knytter der sig dog nogle bestemmelser til de forskellige typer af arealer. De er gode at kende og lære at arbejde med, så byggeriets fulde potentiale udnyttes bedst muligt indenfor de givne rammer.

Boligarealet i almene ungdomsboliger udgøres af selve boligens areal og en andel af adgangsarealerne til boligen. Dertil lægges en andel af de indendørs fællesarealer, som beboeren har adgang til. Det vil sige, at det samlede antal m² fællesarealer deles med det samlede antal af boliger og fordeles ligeligt mellem boligerne, uanset deres størrelse. Hver enkelt almene ungdomsbolig må maksimalt have et boligareal på 50 m², og det krav kan være en udfordring ved ombygning. Hvis det eksisterende byggeri har arkitektonisk oplagte muligheder for omdannelse til fællesarealer, der har et ekstraordinært stort areal, kan det betyde, at boligerne får et meget lille areal eller en uhensigtsmæssig indretning for at overholde maksimumskravet. I casene i rapporten her beskrives forskellige greb i forhold til at indrette gode fællesarealer og samtidig overholde maksimumskravet på 50 m² i almene ungdomsboliger.

Der er ingen faste krav til, hvor mange *fællesarealer* en almen ungdomsbolig skal have adgang til. I princippet kan der bygges ungdomsboliger helt uden fællesarealer. Det er dog sjældent, da et velfungerende socialt sammenhold ofte er vigtigt for beboerne i ungdomsboliger – eksempelvis ved at give mulighed for at lave mad sammen, se tv sammen, hygge sig sammen om aftenen eller lave studieaktiviteter. Udendørsarealer, såsom fælles tagterrasser eller forhaver, kategoriseres ikke som fællesareal, men som *friareal* på trods af, at det er et fælles sted for beboerne.

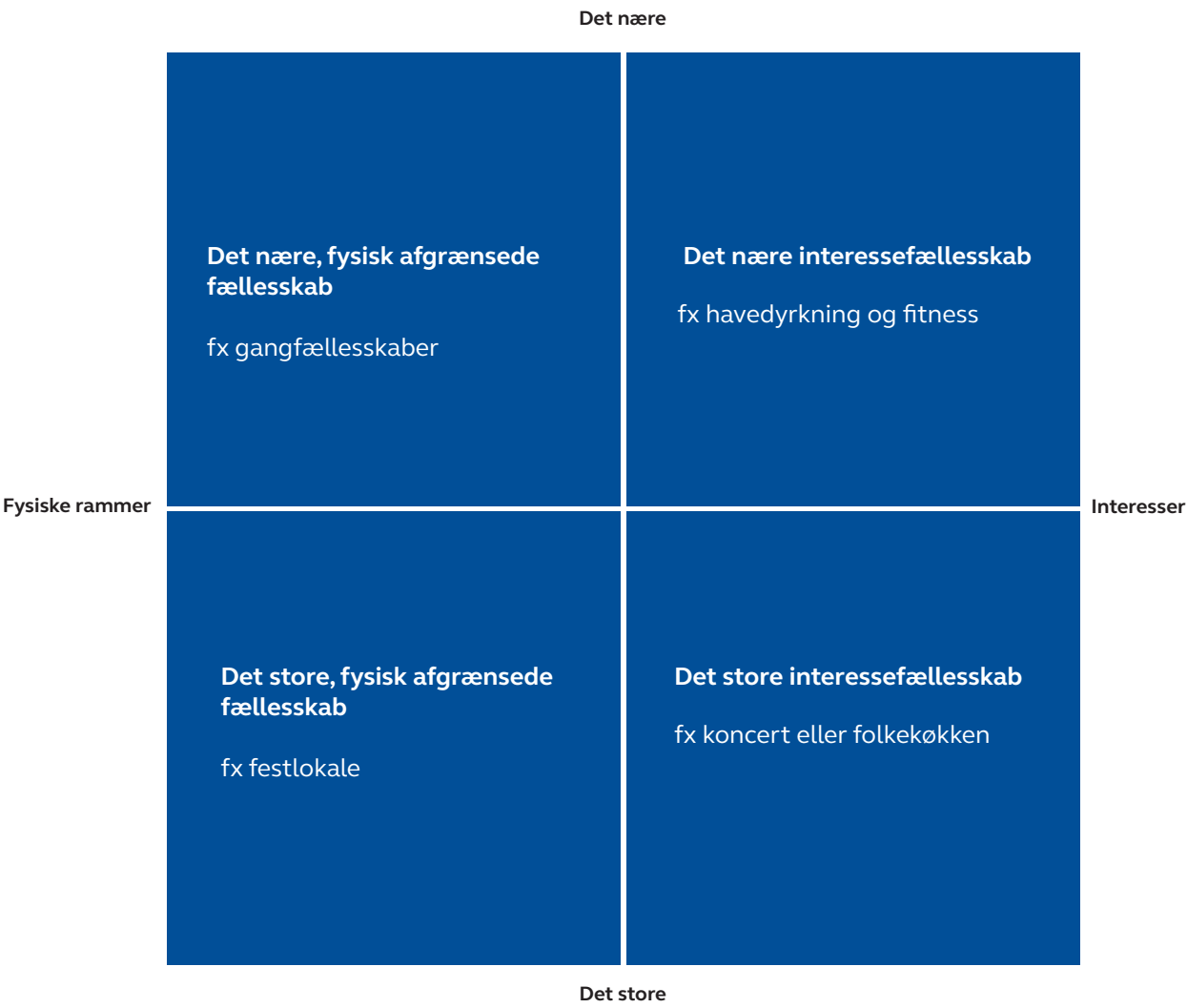
Friarealer er byggeriets udendørs arealer, eksempelvis tagterrasser, gårde, forhaver, cykelparkering, parkeringspladser med mere. Friarealer tæller ikke med i det samlede boligareal, og der stilles ikke faste krav til friarealer i rammebetingelserne for almene ungdomsboliger.

Selvom der ikke findes faste krav til hverken fællesarealer eller friarealer, stiller kommunen ofte betingelser og krav til dette i forbindelse med deres byggetilladelser. I Københavns Kommune stilles der eksempelvis specifikke krav til friarealer om etablering af både cykelparkering og bilparkering i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger. Erfaringerne fra de mange omdannelsesprojekter, der er belyst i rapporten her, viser, at det er en god ide at have et godt samarbejde med kommunen og dialog om, hvilke krav til fælles- og friarealer ungdomsboligerne skal leve op til både i forhold til by-konteksten, de fremtidige beboere og deres behov.

Flere slags fællesskab

I rammebetingelserne for almene ungdomsboliger er der ikke nogen krav til fællesarealernes størrelse – ej heller at der nødvendigvis skal opføres fællesarealer i tilknytning til ungdomsboligerne. Udgangspunktet for denne rapport er dog, at fællesarealer er af afgørende betydning for at skabe positive fællesskaber, som er en afgørende faktor for at sikre et stærkt beboermiljø og give stedet en positiv social identitet.

Men hvad forstås ved fællesskaber? I rapporten arbejder vi med fire typer af fællesskaber: To af fællesskaberne er afgrænset og defineret af de fysiske rammer i ungdomsboligbyggeriet, og de to andre er defineret af fælles interesser og er mere åbne, netværksbaserede og mobile i forhold til, hvor og hvordan de udspiller sig. De to typer fællesskab findes både i små og nære udgaver indenfor ungdomsboligbyggeriet og i store og åbne udgaver, der også inddrager nabolaget og bydelen. De forskellige typer fællesskab udfoldes i kapitel 8, der beskriver erfaringer med og ideer til, hvordan man kan støtte op om de forskellige fællesskaber i ungdomsboliger.



- **Det nære, fysisk afgrænsede fællesskab** er det, der udspiller sig tæt på boligerne; i køkkenet, på gangen, i de mindre opholdsstuer osv. Det opstår mellem naboer, genboer og øvrige beboere på gangen. Det fysisk afgrænsede nære fællesskab opstår ofte uformelt og spontant. De nære fællesskaber er vigtige at tænke med i opførelsen af ungdomsboliger, og det kan være en god ide at støtte op om og formalisere dem en smule, særligt i de nye ungdomsbolighuse, for at sikre at nye beboere føler sig velkomne.
- **Det store, fysisk afgrænsede fællesskab** vedrører hele ungdomsbyggeriet og kan typisk samle sig i et større fællesareal, eksempelvis et festlokale. Det store fællesskab handler også om den formelle organisering af beboerne, der ligger i den almene sektors grundprincip om beboerdemokrati. Her træffes beslutninger om husorden, drift og prioritering af nye tiltag. Det store fællesskab kræver mere formel organisering og målrettet rekruttering til bestyrelsen ved opstarten af et nyt ungdomsbolighus.
- **Det nære interessefællesskab** ligner på mange måder de nære fysisk afgrænsede fællesskaber, men beror ikke på en fysisk nærhed som sådan. De er baseret på netværk på tværs af gange og fælleskøkkener og formålet er at dyrke fælles interesser. Fitnessrummet eller en fælles køkkenhave er to gode eksempler på interessefællesskaber, der kan opstå, og undersøgelser viser, at aktiviteter som idræt og havedyrkning kan forene beboere på tværs af alder, køn og etnicitet. Der kan også opstå interessefællesskaber, som er specifikke for stedet eller målgruppen, eksempelvis de unges ønske om et cykelværksted i Samuels Kirke, som måske er et særligt behov og en interesse for de unge i København.
- **Det store interessefællesskab** er en fjerde type af fællesskab, som de unge viser interesse for: Fællesskabet med lokalområdet og byen. Der er tilsyneladende et uudnyttet potentiale for at lade ungdomsboliger indgå i relation med den omkringliggende by. Det kan ske gennem åbne arrangementer på stedet – eller ude i byens rum. De unge selv nævner eksempelvis folkekøkken, koncerter og foredrag, som eksempler på aktiviteter, der kan være åbne for interesserede i lokalområdet. Potentialet for interessefællesskaber, der rækker ud i byen, varierer afhængigt af lokalmiljøet, ungdomsboligbebyggelsens karakter og de unge, der bor der. Men udfoldes det, kan det medvirke til at give stedet identitet, skabe en relation til det omkringliggende byområde og styrke ungdomsboligernes image udadtil.

De unge beboere

De unge beboere i ungdomsboliger er en mangear-tet gruppe. Overordnet er målgruppen for ungdoms-boliger studerende, uddannelsessøgende og ’andre unge med særlige behov’, som typisk anvises til en ungdomsbolig af kommunerne.

Unge mellem 18-29 år udgør langt størstedelen af beboere i ungdomsboliger og kollegier i dag. Som det beskrives i idekataloget ’Socialt miljø i ungdoms-boliger’, har ungdomskulturen i denne aldersgruppe ændret sig markant gennem de sidste årtier, hvor individualitet er blevet et mere fremtrædende ken-detegn. Derfor er de unges fællesskaber også under forandring, og de finder sammen i mindre og mere flygtige fællesskaber, der kan give de unge anerken-delse og accept, som i dag er to grundlæggende vilkår for deres tilværelse. Socialt udsatte kan have svært ved at leve op til dette, fordi de nye fællesska-ber kræver mange sociale og mentale ressourcer for at kunne begå sig. Det stiller således også store krav til de sociale miljøer i ungdomsboligerne, herun-der hvilke krav fællesarealerne skal leve op til. Det skyldes ikke mindst den nogle gange mangfoldige blanding af beboere, hvor både unge under uddan-nelse og socialt anviste unge bor og lever side om side. Som det skrives i FSB’s idekatalog*: *”udfordrin-gen ligger i at skabe rammerne for nye og positive fællesskaber på tværs af beboere, der kommer begge grupper til gode. Det udfordres yderligere af, at unge som oftest bor i deres ungdomsboliger 1-3 år og derfor i sit udgangspunkt har et midlertidigt tilhørs-forhold.”*

Der er lavet mange analyser af de unges præferen-cer, når det kommer til ungdomsboliger. Flere analy-ser peger på, at unge boligsøgende vægter parame-tre som pris og beliggenhed højest, når de vælger bolig, og at deres behov for og ønsker til fællesskab varierer meget. I næste afsnit henvises til en række publikationer og analyser, der kan læses for at få en dybere indsigt i målgruppens præferencer.

Workshops med to grupper af unge

I undersøgelsen, der ligger forud for denne rapport, har der været inddragelse gennem workshops med to forskellige grupper af unge: Nuværende og kom-mende beboere i to igangværende omdannelsespro-jekter af Sygeplejeskolen i Slagelse og

* FSB (2013) ’Socialt miljø i ungdomsboliger’

Samuels Kirke på Nørrebro i København. Indsigten fra de to inddragelsesforløb danner således det em-piriske grundlag for rapportens analyse af de unges ønsker og behov i forhold til fællesarealer.

Mellem de to grupper af unge, der har været ind-draget, er der nogle overordnede forskelle. Først og fremmest var de unge i Samuels Kirke lidt ældre og alle med flere års erfaring som udeboende – både på kollegier/ungdomsboliger og i lejligheder. De var alle i gang med længerevarende uddannelser og kan betegnes som en ressourcestærk og moderne gruppe af unge, der gerne vil fællesskaber og har lyst til at indgå i dem og opdyrke dem. Gruppen af de unge, som deltog i de to workshops på Sygeple-jeskolen i Slagelse er også kendetegnet af at være ressourcestærke, men en stor del af dem er lidt yngre og førstegangsudflyttere uden erfaringer med at bo i egen bolig, side om side med andre unge. Nogle starter på videregående uddannelse i for-bindelse med deres flytning, mens andre fortsat vil være i gang med gymnasiet eller anden ungdoms-uddannelse. På de to workshops i Slagelse tegnede der sig dog også et klart billede af, at de unge er interesserede i fællesskabet, men her kan der måske være behov for mere støtte i opstarten af det nye ungdomsbolighus.

De to grupper repræsenterer ikke unge, som enten ikke har interesse i fællesskaber i relation til deres bolig eller ikke har ressourcer til at indgå i det. Det er selvfølgelig vigtigt at have for øje, at der er andre grupper, der skal have plads i ungdomsboligbygge-rier. Det er også vigtigt at have for øje i læsningen af rapportens præsentation af viden og erfaringer, fordi kapitlerne – særligt i kapitel 7 og 8 – hviler på de unges input, ideer og ønsker, fra inddragelses-processerne omkring Samuels Kirke og Sygepleje-skolen og dermed repræsenterer synspunkter hos disse to grupper af unge. Står man over for et om-dannelsesprojekt, hvor målgruppen eller sammen-sætningen af beboere er væsentlig anderledes end i eksemplerne her i rapporten, vil det være relevant at inddrage disse specifikke målgrupper, for at få belyst andre aspekter af de unges ønsker og behov i forhold til fællesarealerne.



Billeder fra workshop i Samuels Kirken, hvor 13 unge var med til at diskutere funktion og indretning af de nye fællesaraler

Worskhop med de unge

[Til inspiration]

De unges ønsker og behov i forhold til fællesarealer i ungdomsboliger er undersøgt gennem tre workshops med nuværende og potentielle beboere i to igangværende ombygningsprojekter: Samuels Kirke i København og Sygeplejeskolen i Slagelse. To workshops var fysiske møder i de to bygninger, der er under ombygning, og én workshop blev afholdt digitalt via en lukket Facebook-gruppe. Alle tre workshops havde samme formål og format med følgende øvelser og spørgsmål:

Øvelse 1: Funktioner og aktiviteter i fællesarealerne

I første øvelse blev de unge stillet til opgave at forholde sig til, hvilke funktioner og aktiviteter der skal være plads til i fællesarealerne i et ungdomsboligbyggeri – individuelle og fælles- og aktiviteter, der potentielt åbner op for det lokale bysamfund. Med et stort udvalg af associationskort, der viser forskellige situationer, aktiviteter, steder og stemninger, blev deltagerne bedt om at placere og sortere deres ideer og ønsker til aktiviteter og funktioner på et skema inddelt på de tre niveauer – individuelt, fælles og byrelateret – sammen med en prioritering i vigtighed (er det ’nice to have’ eller ’need to have’).

Øvelse 2: Indretning af fællesarealerne

I anden øvelse blev de unge stillet til opgave at forholde sig planerne for de nye fællesarealer i det konkrete omdannelsesprojekt. De fik derfor udleveret tomme plantegninger af de centrale fællesarealer og bedt om at forholde sig til planerne i forhold til fire emner:

1. Hvilke aktiviteter skal der væres plads til i fællesarealet?
2. Hvordan skal fællesarealet indrettes?
Tænk i møblement, farver, lys, lyd, teknik, opdelinger, fleksibilitet/fast låst
3. Vil I som beboere selv være med til at indrette fællesarealerne? Hvilken indflydelse og ansvar skal I som beboere have ift. drift af fællesarealerne?
4. Hvad er fællesarealets identitet? Giv det et navn.

Øvelse 3: Husorden og drivere for det positive sociale fællesskab

I den sidste øvelse diskuterede de unge, hvordan man sikrer positive fælleskaber i ungdomsboliger. Med afsæt i forskellige ’hvad nu hvis’-scenarier, som blev udviklet forud for øvelserne, diskuterede grupperne husorden og regler for fællesarealer, hvem der bærer ansvar for at sikre positive fællesskaber og hvordan man bedst skaber et stærkt socialt fællesskab.

Tidligere undersøgelser og analyser

[Til den nysgerrige læser]

Ungdomsboliger og fællesarealer er en tematik, der har været behandlet i flere andre sammenhænge og publikationer. Alle har forskellige indgangsvinkler til emnet, både i metode og fokus, men præsenterer mange og vigtige pointer både i forhold til opførelse af ungdomsboliger, omdannelse af eksisterende byggeri, indretning af fællesarealer og fællesskabers vilkår og betydning i ungdomsboligsammenhænge. I det følgende gives et rids af de publikationer, der har været en del af vores research og som man med fordel kan dykke ned i, hvis man skal arbejde med fællesarealer i ungdomsboliger:

Ungdomsboliger i Lille størrelse, SBI (2014)

Udvikling af små ungdomsboliger til under 3000 kr./md.

Socialt miljø i ungdomsboliger, FSB (2013)

Et idekatalog med 21 anbefalinger til at udvikle og forny kollegie- og ungdomsboligerne med fokus på både arkitektoniske, sociale, lokale og kommunikationsmæssige tiltag. Indsatser er delt i fire temaer: 1) Sociale aktiviteter, deltagelse og organisering, 2) Fysiske rammer og muligheder, 3) Rollen i lokalområdet, 4) Imageproblem – kommunikation og italesættelse.

Fremtidens almene ungdomsbolig, Kuben Management (2014)

Analyse af studerendes holdninger og præferencer i forhold til ungdomsboliger, både bolig og nærområde.

Ny brug af danske kirkebygninger, Realdania og Kirkefondet (2014)

Publikation om muligheder og begrænsninger for at bruge de danske kirkebygninger til nye formål.

Fællesarealer i ungdomsboliger, Himmerlands Boligforening (2014)

Undersøgelse af, hvorvidt og hvordan de unge beboere benytter fællesarealer i udvalgte ungdomsboliger. Dertil er der spurgt til de unges boligpræferencer.

Analyse af kollegier og ungdomsboliger, BYR Gruppen (2013)

Kortlægning af præferencer for ungdomsboliger med henblik på solidt grundlag for bygherrerådgivning.

Studieboliger i Danmark – rammer, regler og muligheder, MBBL og UFM (2013)

Kortlægning af udbud og efterspørgsel af studieboliger og vejledning til, hvad kommuner, uddannelsesinstitutioner, private udlejere og de studerende kan gøre for at sikre et passende udbud af ungdomsboliger.

Boligstrategi for unge og studerende, Københavns Kommune (2011)

Strategi for boliger til unge og studerende i København vedtaget i Københavns Kommune 2012. Strategien lancerer fem mål, som kommunen vil arbejde for at nå frem mod 2015.

2009-boligundersøgelsen, Mads Engholm (2009)

Slutrapport fra undersøgelse af elever og studerendes boligvilkår i Hovedstadsområdet og Aarhus.

De unges Boligsituation, AKF (2008)

Publikationen ser på hvilken rolle ungdomsboliger spiller for de unge.

Del 1

Erfaringer fra to omdannelsesprojekter

Kapitel 3

Samuels Kirke: Fra menighed til ungdomsboliger

Kapitel 4

Sygeplejeskolen i Slagelse: Fra skole til studiebolighus



KAPITEL 3

samuels kirke

fra menighed til ungdomsboliger

KAPITEL 3

Samuels Kirke

Fra menighed til ungdomsboliger

I 2014 lukkede Samuels Kirke på Nørrebro i København efter at have fungeret under færøsk menighed i knap 80 år. Siden er Samuels Kirke blevet opkøbt af Boligforeningen VIBO for 9,5 millioner kroner med henblik på at omdanne den til almene ungdomsboliger. Omdannelsen forventes at beløbe sig på 48 millioner kroner og igangsættes i sommeren 2016, så det er klart til indflytning ved studiestart i 2017. I alt opføres 32 ungdomsboliger og to familieboliger. Samuels Kirke er en af de første kirker i Danmark, der omdannes til ungdomsboliger og de unge, der har arbejdet med fællesarealerne i Samuels Kirke, er meget begejstrede for byggeriets unikke rammer og beliggenhed. De ser masser af potentialer for at opføre spændende og indbydende fællesarealer med plads til både havedyrkning, cykelværksteder og fællesspisninger, men også med fleksibel indretning, de selv kan sætte deres præg på, så de kan skabe rum i rummet og plads til de mindre fællesskaber. De ser også Samuels Kirke og de nye ungdomsboliger som en del af det lokale bymiljø og vil gerne invitere gaden indenfor til arrangementer som bankoaften, folkekøkken, loppemarked eller andet socialt. Kirkens historie bringer en stor værdi med til de nye ungdomsboliger, som umiddelbart gør de unge begejstrede for at kunne bo der. Historien skal bevares, vækkes til live og udvikle sig i omdannelsen til ungdomsboliger og med beboernes indflytning.

Der er kulturhistorisk fortællerværdi i kirkens bygningshistorie, der fortæller om de store bestræbelser på at få bygget en kirke og om behovet for et kirkeliv i området. Det blandt andet derfor, at kirken er opført af to omgange, med opførelse af kirkens krypt i 1925, som i en årrække fungerede som kirkesal. Efter at der var samlet penge ind til at færdiggøre kirken, stod denne færdig i 1932 og blev et samlingssted for det lokale samfund, ikke kun om søndagen, men alle ugens dage. Det er en spændende og krævende opgave at omdanne en kirke til boliger, ikke mindst fordi, der gælder en række regler for bevaringsværdige kirker, der kan virke som benspænd for omdannelsesarbejdet. I publikationen 'Ny brug af danske kirker'* beskrives lovgivningen og rammebetingelserne for genanvendelse af kirkebyggerier og her kan man hente meget mere viden om dette. I omdannelsen af Samuels Kirke har det særligt været krav til flugtveje og brandteknik samt dagslys, akustik, ventilation og varme, der sammen med kirkens høje bevaringsværdi, har udfordret ombygningsarbejdet.

* Realdania og Kirkefondet (2014) 'Ny brug af danske kirkebygninger'

Bygherre
Boligforeningen VIBO

Adresse
Thorsgade 46,
København N

Oprindeligt opført /omdannet
1924-1932 / 2017

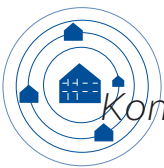
Boligantal – og størrelse
32 boliger, 20-40 m²
(heraf to familieboliger)

Husleje
4.000-5.000 kr./md.
ekskl. forbrug

Rådgiver
Totalentreprenør BGB og
Arkitektbutikken

Type
Almene ungdomsboliger





Konteksten og det arkitektoniske greb

Bygningen i gadebilledet

Samuels Kirke ligger for enden af P.D. Løvs Allé på Nørrebro og afslutter gadebilledet med en stilfærdig dog massiv og monumental fremtoning. Kirken er indbygget i facaderækken på Thorsgade, hvor den fuldmurede spidsgavl med et stort rundt mosaikvindue vidner om den tidligere kirkelige funktion og to lave sidebygninger på hver side møder gadens øvrige skala. Kirkens fremtoning bevares i omdannelsen til ungdomsboliger, for at bibeholde bygningens relation til det øvrige gadeforløb. Kirkens forhave, der ligger langs Thorsgade, åbnes op med plads til ophold - primært for beboere - for at bløde overgangen fra gaden til kirkens høje forløb og indgangsporte mere op. Ved at skabe et opholdsrum foran bygningen øges synligheden mellem bygningens og gadens øvrige beboere og det er tanken, at det skal være med til at styrke forbindelsen mellem ungdomsboligerne og det øvrige gademiljø.

Bevaring af de arkitektoniske detaljer

Det er ikke nogen simpel sag at ombygge en kirke til ungdomsboliger. Ikke desto mindre rummer det nogle store potentialer for at skabe attraktive boliger med spændende arkitektoniske detaljer. I ombygningen af Samuels Kirke bevares den oprindelige facade mod Thorsgade samt de to gårdrum på hver side af kirken, mens selve kirkerummet står overfor en omfangsrig omdannelse. Grundet kirkerummets enkle form er det muligt at dele rummet op med tre indskudte etagedæk, uden at ødelægge de arkitektoniske og bygningsmæssige detaljer. Gulvet i krypten, under kirkerummet hæves, så nederste etage kommer i terrænhøjde og udgør stueetagen af det nye ungdomsboligbyggeri. På hver af de fire nye etager placeres der boliger og fællesarealer.

'Æsker i æsken'

Et af hovedgrebene for indretningen af Samuels Kirke til ungdomsboliger er at indrette det som 'Æsker i æsken'. I bygningens centrale hovedrum synliggøres den nye 'bygning i bygningen' med tilbagetrækninger i plan og snit ud mod facader og op imod hvælvingen. Det skal markere forskellen mellem kirken som den originale bygningskonstruktion og tilføjes af ny indvendig bygning og funktion. Her placeres der boliger med ordentlige lysforhold og interessante forbindelser til kirkens facader og på den måde omfavner boligerne også kirkens oprindelighed.

Tydelig markering mellem nyt og gammelt

Krypten er velbelyst med mange vinduer og udkig til gårde og omgivelser. De sidder relativt højt og dermed passer de godt til det fremtidige, hævede gulv. Kirkerummet derimod har få højsiddende vinduer, og placeringen af de slanke, høje vinduer 1,8 meter over gulv giver godt lysindfald, men ikke noget udkig. For at sikre velbelyste boliger og fællesrum på alle etager udvides de oprindelige kirkevinduer nedadtil, og der tilføjes nye vinduer i facaden. De nye vinduer får en anden omend matchende karakter end de oprindelige vinduer, for at markere forskellen mellem nyt og gammelt. Vinduerne i krypten bevares så vidt muligt, hvor de nye vinduer følger de eksisterende vinduers rytme og monteres uden på bygningens massive murværk for at tydeliggøre, at det er en ny tilføjelse til bygningen.



Omdannelsen til boliger

Boliger med kig til hvælvinger og hemse

Der placeres 7-11 boliger på hver etage, som varierer en smule i størrelse, men i sit nettoareal bliver 20-40 m². Alle boligerne får eget toilet og bad og et lille trinettekøkken, og som beskrevet opføres de som 'æsker i æsken' med synlige elementer af det oprindelige kirkerum. Boligerne på 3. sal har kig op til de originale kirkehvælvinger og for at udnytte det ekstra høje kirkerum, tilføjes der hemse - nogen steder to hemse - i alle disse boliger. Det giver boligerne minimum 4,5 ekstra m², som ikke tæller med i det samlede boligareal.

Om-mærkning af boliger, for at overholde krav til ungdomsboliger

I ombygningsarbejdet har der været problemer med overholdelsen af maksimumskravet til boligernes størrelse på 50 m² (inkl. fri- og fællesareal), hvorfor bygherre har konverteret to af boligerne til familieboliger. De placeres som en integreret del af det nye byggeri, omend det bliver på samme etage og i samme ende. Denne måde at om-mærke nogle af boligerne på, er en måde at imødekomme de arealmæssige udfordringer, der kan opstå når man skal omdanne eksisterende byggeri til ungdomsboliger. Det rejser naturligt nogle andre spørgsmål om, hvordan man sikrer en harmonisk sameksistens mellem de forskellige boliger og dermed også forskellige beboere, hvilket der skal være fokus på, når de første flytter ind.

Placering af centralt hovedrum med fokus på rumlighed og kontakt

Kirkens oprindelige hovedadgang bevares i den nye bygning. Den forløber gennem en bred adgangstrappe i det dobbelthøje, storladne portrum i den sydligste sidebygning. Gennem det gamle våbenhus, som bevares, er der adgang til et dobbelthøjt ankomst-rum, som strækker sig fra kirkegulvet til hvælvet. Herfra løber husets hovedtrappe med balkoner på hver etage, som skaber en naturlig forbindelse mellem etagerne, boligerne og fællesrummet på 3. sal. Det centrale hovedrum bliver et centralt knudepunkt, som beboerne passerer på vej til og fra deres bolig - og den åbne rumlighed mellem hovedtrappen, balkonerne der fører ind til hver etage og fællesrummet på øverste etage er et vigtig element til at skabe synlighed og naturlig kontakt og møder beboerne imellem. Derfor har der også været arbejdet målrettet med at bevare den åbne rumfornemmelse i opfyldelsen af brandkrav - på grund af brandsikkerhedsmæssige forhold skal hovedtrappen holdes adskilt fra balkonernes flugtveje, ligesom balkonerne skal røgafskærms fra det høje rum. Afskærmningen af det høje rum udvikles som et bærende arkitektonisk element, nærmest et kunstværk, med gedigne håndværksmæssige detaljer som et stort smedet parti med brandglas i varierende formater og farver.

Gårdrum og tagterrasser med godt lys og god plads

I planerne for det nye ungdomsbolighus opføres der et stort indendørs fællesrum med handicaptollet og fælles køkken på øverste etage. Det er, på samme måde som boligerne på denne etage, et dobbelthøjt rum og der er også planer om at placere en hems her. Dertil etableres der to sydvendte tagterrasser - en med adgang fra 1. sal og en lidt mindre med adgang fra 2. sal. Deres konkrete udformning er endnu uvis - og det der blev drøftet på workshopen og som præsenteres i det følgende.



Indretning af fællesarealer

I Samuels Kirke opføres der fire centrale fællesarealer: Et fællesrum med stort køkken, et stort ankomstrum og to terrasser, som begge er orienteret mod syd. De unge, der har været inddraget i omdannelsen af Samuels Kirke har mange ideer til, hvilke aktiviteter de gerne vil have plads til i fællesarealerne: fællesspisning, havedyrkning, filmaftener, cykelværksted og meget mere, som skemaet viser. Aktiviteterne adskiller sig efter, hvor individuelt-, fællesskabs- eller byrelaterede de er, men de går også på tværs. Nogle af de individuelle aktiviteter kan gøres sjovere, hvis de sker i uformelt fællesskab med andre beboere og lignende, og man kan overveje, hvordan man tænke dette med i opførelsen af indretningen af fællesarealerne.

Dertil er det væsentligt at overveje, hvordan fællesarealerne udformes, så alle de forskelligartede behov kan tilgodeses og aktiviteterne kan sameksistere. Det er et spørgsmål, der både relaterer sig til den overordnede disponering og funktionsinddeling af fællesarealerne, men som også er vigtig at tænke over i den konkrete indretning af fællesarealerne. Her er det vigtigt at foretage nogle prioriteringer og aktive valg, men selvfølgelig huske, at aktiviteterne og behovene ikke behøver stå i konflikt til hinanden på trods af deres umiddelbare modsatrettethed.

Fællesarealernes rumlighed

I forlængelse af dette er det relevant at introducere nogle fremtrædende ’dogmer’ for fællesarealerne, som kom til udtryk sammen med diskussionerne om, hvilke aktiviteter, der skal være plads til i fællesarealerne. Disse dogmer tegner et tydeligt billede af, hvilke forventninger de unge har til fællesarealernes rumlighed. De kan opsummeres i fire dogmer:

Fleksibilitet og multifunktionalitet

Fællesarealer skal være fleksible i indretningen, så de kan rumme mange funktioner på forskellige tidspunkter såvel som samtidig. Men fleksibilitet betyder ikke kønsløst. Det stiller blot nogle krav til den måde indretningen er mobil.

Mindre fællesrum i fællesrummet

I fællesarealerne skal der være plads til mindre aktiviteter i det større rum med plads til at skabe ”hyggekroge” og små rum i rummet. De unge vil kunne trække sig tilbage og skabe et semi-privat rum med en mindre gruppe, samtidig med at andre opholder sig i rummet og laver andre ting.

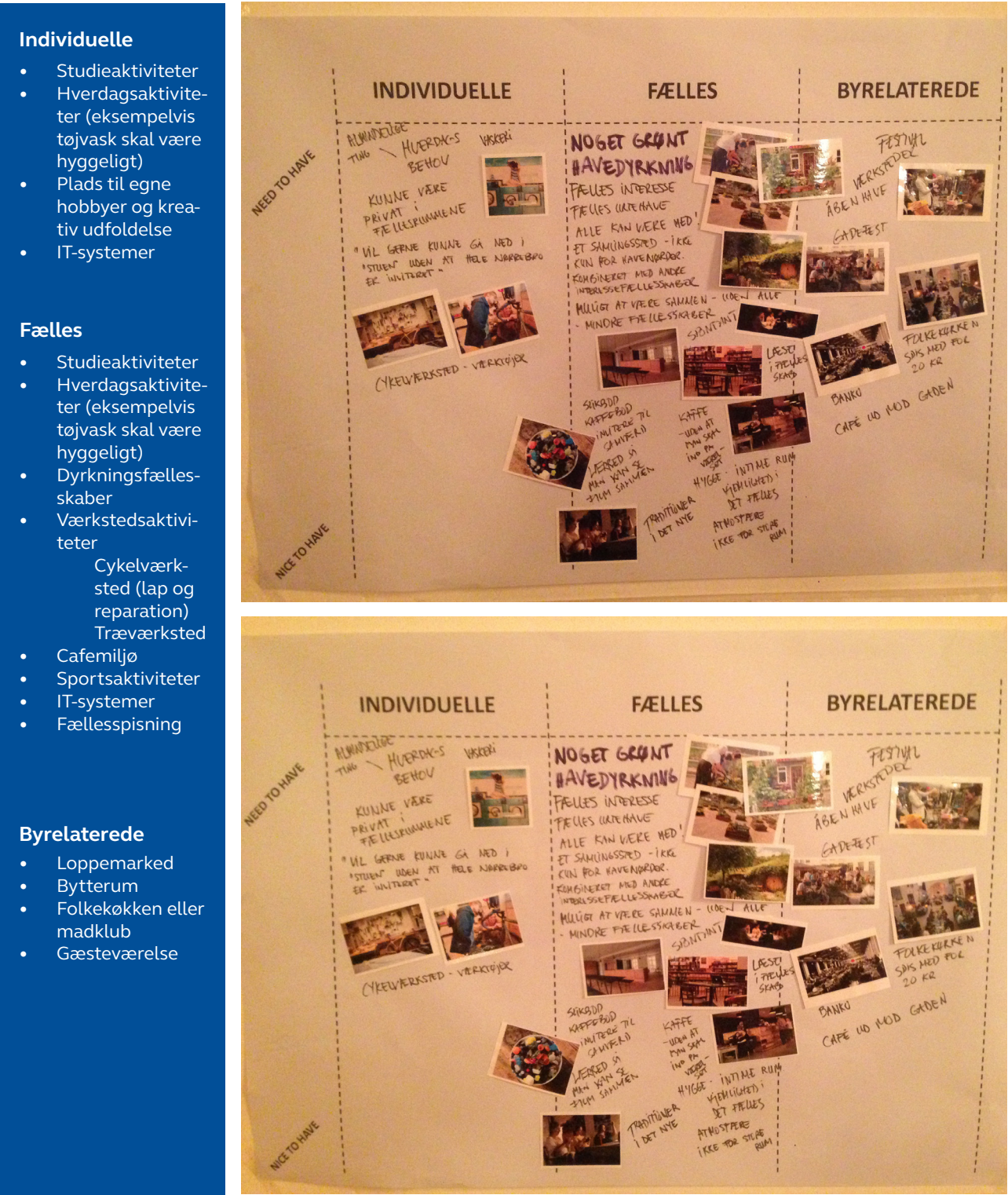
Plads til det uformelle fællesskab

Fællesarealerne skal også danne rammer for det uformelle fællesskab – som både kræver indretning til spontane møder og afslappede ophold, men eksempelvis også kan bestå af indretning af studiepladser i nærhed til køkkenet, så man kan lave forskellige aktiviteter i hinandens nærhed. Vaskerummet er også et sted, der kan medtænkes og indrettes som et uformelt opholdssted.

At sætte sit eget præg

Fællesarealerne er beboernes sted, og ligesom de indtager og giver identitet og stemning til deres egen bolig, er fællesarealerne et sted de ønsker at sætte præg på. De mener, at det vil styrke deres tilhørsforhold, følelsen af ejerskab foruden at gøre det mere hjemligt og hyggeligt at opholde sig i.

De unges konkrete bud på aktiviteter og funktioner i fællesarealerne i Samuels Kirken



Indretning af fællesarealerne i Samuels Kirken

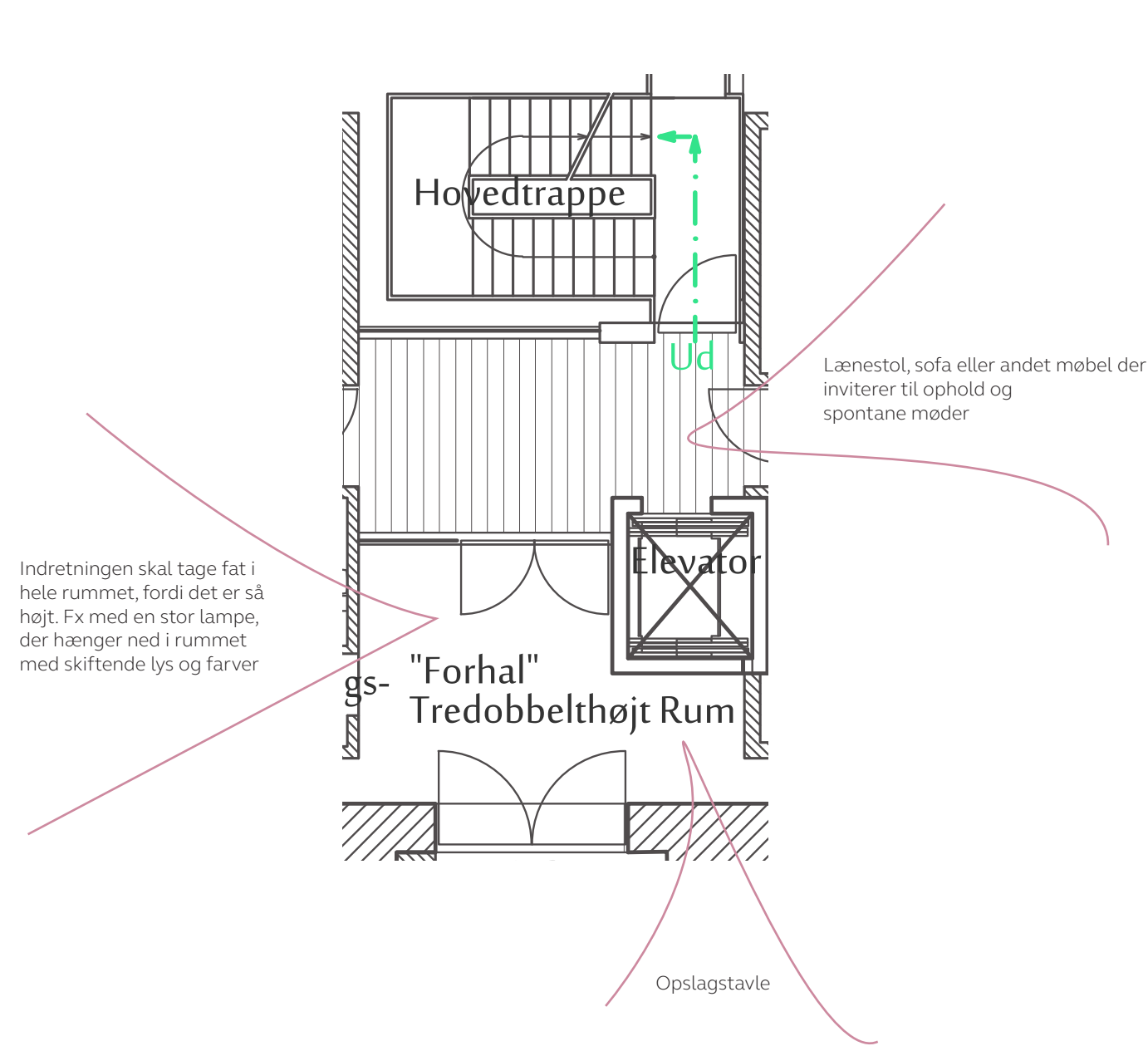
Ankomsthal

Navn og profil

Et ankomstrum og uformelt mødested

Eksempler på aktiviteter, der skal være plads til

Informationsdeling / mulighed for ophold og spontane møder



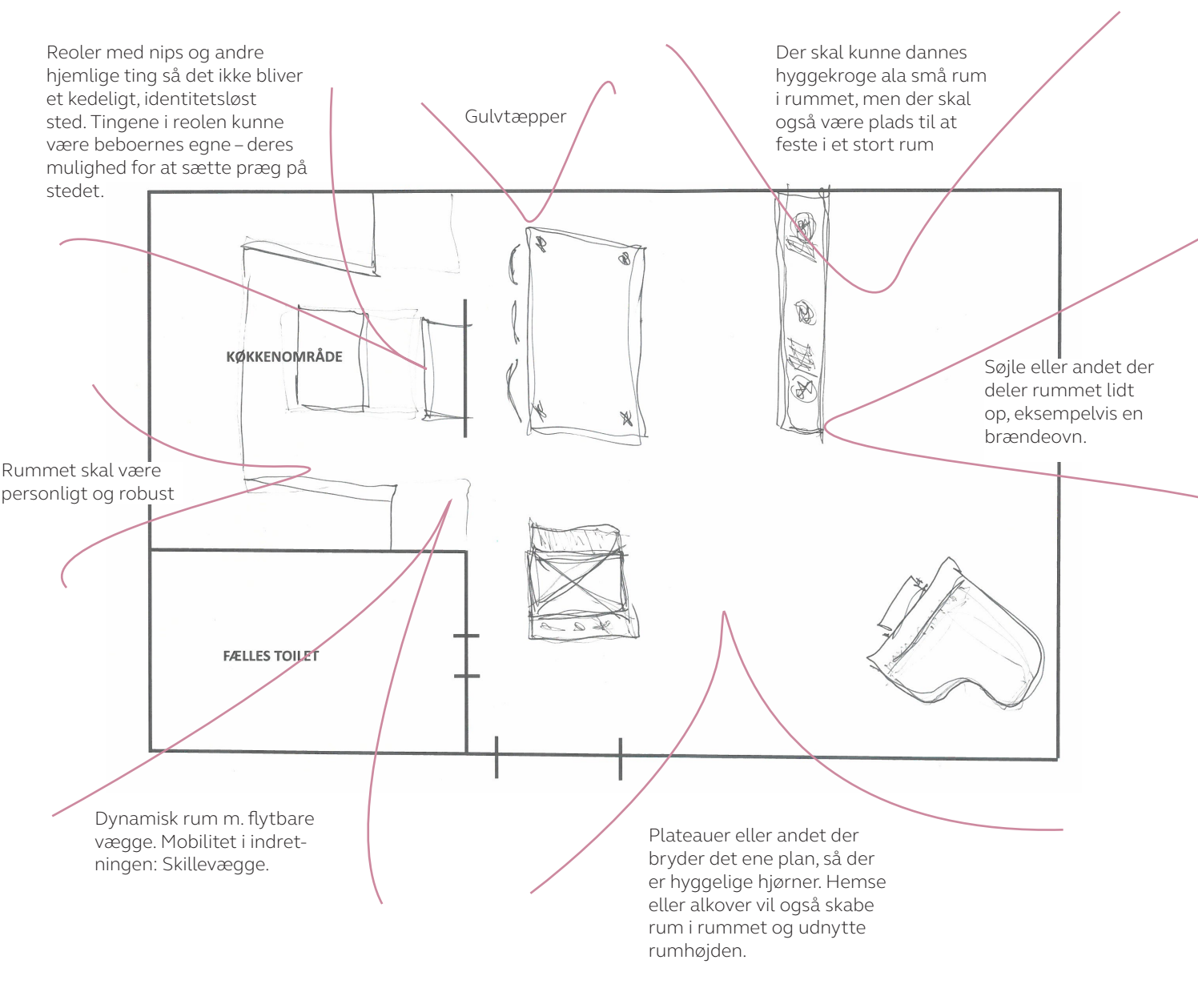
Fællessal på 3. sal

Navn og profil

Himmeriget

Eksempler på aktiviteter, der skal være plads til

Læseklub / Brætspil / Klaver (instrumenter) / Hyggehalløj / Madlavning / Fester



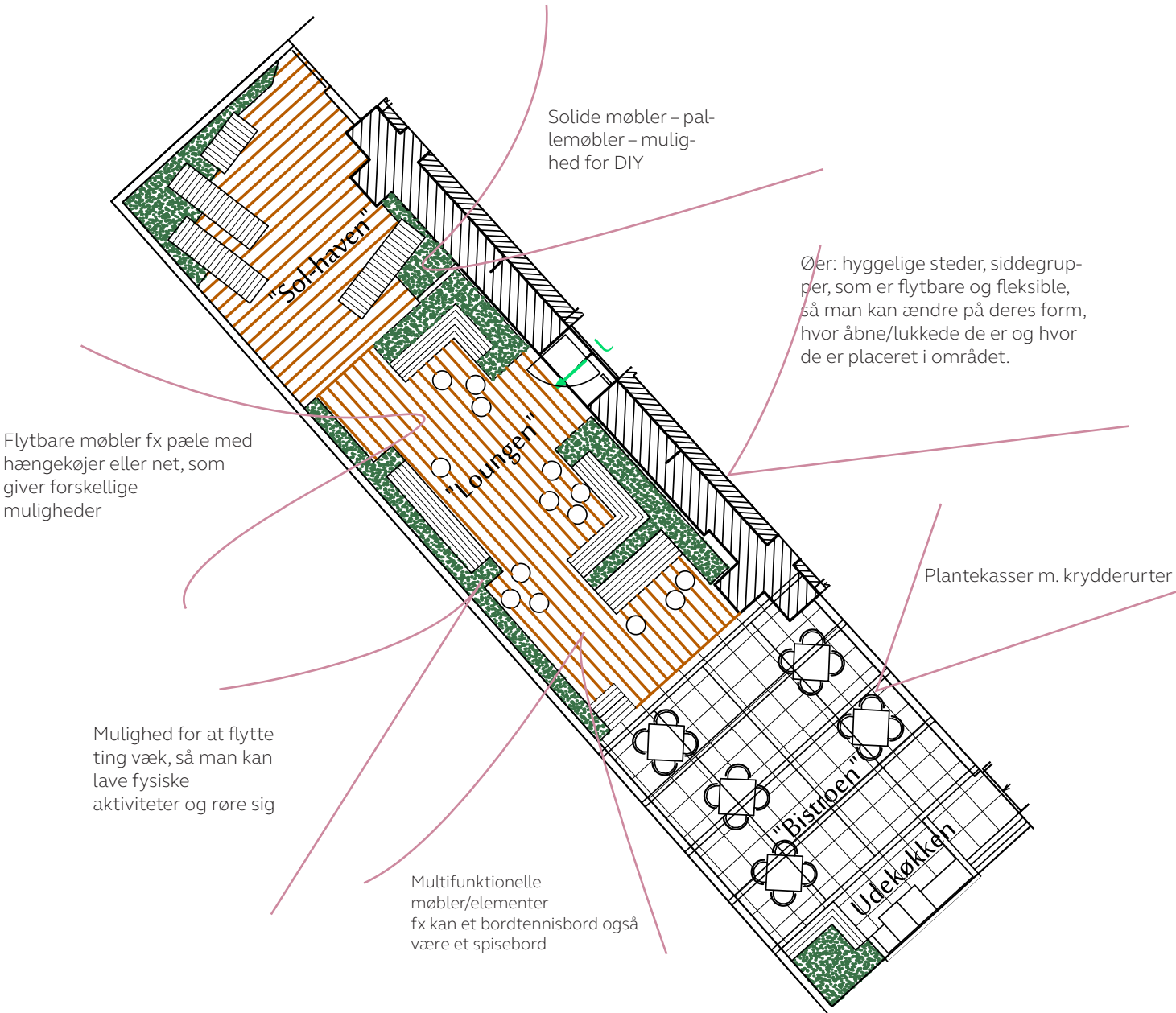
Terrasse 1. sal

Navn og profil

Et sted med plads til aktiv udfoldelse, brug evt. kirkelige referencer for at skabe en særlig identitet.
Forslag til navn: 360'eren / Totalterrassen

Eksempler på aktiviteter, der skal være plads til

Mange former for aktiviteter / Arbejdsområde m. værksted i den ene ende fx cykelværksted



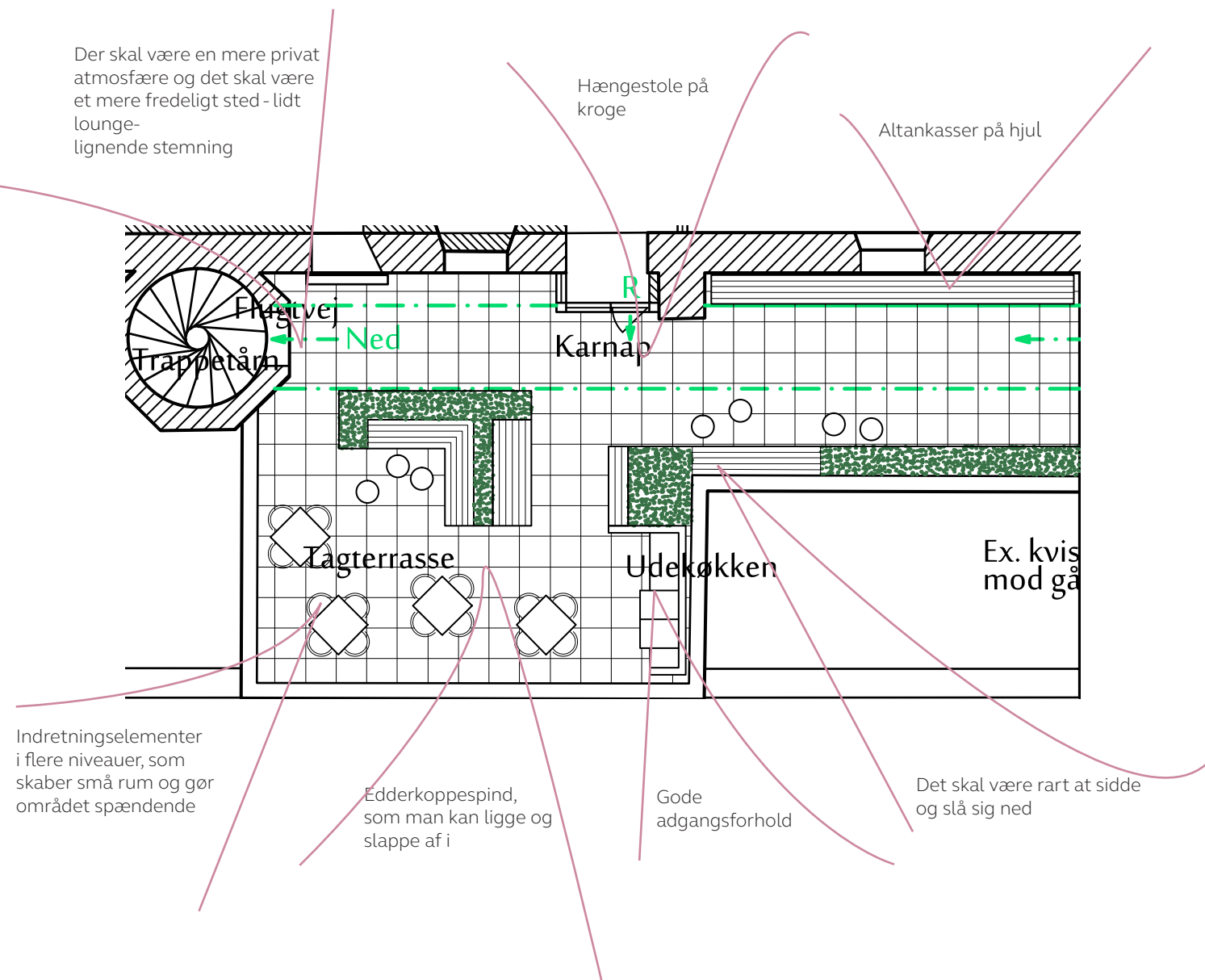
Terrasse 2. sal

Navn og profil

Signalerer ro og fordybelse / Eventyrøen / Labyrinten / Hækken

Eksempler på aktiviteter, der skal være plads til

Plads til ro og afslapning / Spil / Yoga





KAPITEL 4

sygeplejeskolen

fra skole til studiebolighus

KAPITEL 4

Sygeplejeskolen i Slagelse

Fra skole til studiebolighus

I Slagelse bliver en tidligere Sygeplejeskole med undervisnings- og administrationslokaler og et mindre antal studieboliger renoveret og ombygget til 144 nye almene ungdomsboliger med rammer for fællesskab og ungdomsliv. De unge flytter ind i etaper, og boligorganisationen har fokus på, at det kræver engagement og organisering at starte et stort, nyt ungdomsbolig-fællesskab op fra bunden. De fremhæver behovet for at støtte op om både det store fællesskab for alle beboere på stedet, og de mindre fællesskaber, der opstår på gangen, i fælleskøkkenet eller omkring fitnessrummet, som bliver et af de eftertragtede fælleslokaler i det nye studiebolighus. En Facebook-gruppe har været den fælles kommunikationskanal for de oprindelige beboere, og det, mener de unge, er et godt redskab til at kommunikere internt og til at udbrede kendskabet og søgning til stedet.

Som led i Slagelse Kommunes planer om at samle byens uddannelsessteder på et centralt placeret campus udbød University College Sjælland i 2014 Sygeplejeskolen på Ingemannsvej til salg. Fællesorganisationens Boligforening (FOB) så gode muligheder i at købe den nedlagte Sygeplejeskole og med relativt få ændringer ombygge skolen og udvide de eksisterende 40 ungdomsboliger til et ungdomsbolighus med 144 ungdomsboliger. Bygningens eksisterende indretning med mindre undervisnings- og administrationslokaler, stort kantineområde og andre fælles funktionsrum har givet gode muligheder for at bygge forskellige størrelser boliger med tilhørende gode fælles- og friarealer.

Bygherre
Fællesorganisationens
Boligforening (FOB)

Adresse
Ingemannsvej 35,
Slagelse

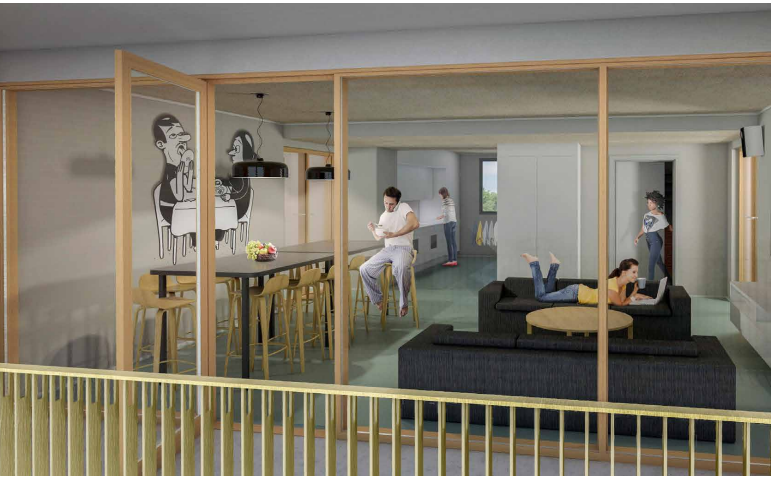
**Oprindeligt opført
/omdannet**
1970/2016

Boligantal – og størrelse
144 boliger, 34-50 m²
(heraf to familieboliger)

Husleje
2.453 - 3.274 kr./md.
ekskl. forbrug

Rådgiver
Kant Arkitekter ,
ThingBrandt Landskab
og Dominia A/S

Type
Almene ungdomsboliger



Visualiseringer: © Kant Arkitekter



Konteksten og det arkitektoniske greb

Uddannelsesby med behov for studieboliger

Omdannelsen af den tidligere Sygeplejeskole til 144 studieboliger er helt i tråd med kommunens visioner om at udvikle Slagelse til en videns- og uddannelsesby. Samtidig udvides Slagelse Sygehus, hvorved der opstår behov for flere boliger til de studerende og personalet. Det nye studiebolighus understøtter derfor på flere måder udviklingen i byen og behovet for studieboliger.



Omdannelsen til boliger

God plads til boliger

Bygningen, der er fra 1970, er løbende blevet vedligeholdt og udbygget, og den var overordnet i fin stand da FOB overtog den. Udover tiltag i forhold til PCB og asbest, som var at forvente i en bygning fra 1970'erne, har den største renoveringsopgave været facaden og vinduerne, der er udskiftet, og indretningen indvendig i bygningen og på udearealerne. Med et bruttoetageareal på 5.514 m² var der rig mulighed for at udvide antallet af boliger fra de eksisterende 40 til 144.

Auditorium lejes ud

Bygningens eksisterende indretning med undervisningslokaler og kontorer fordelt langs lange gange i 3 plan gjorde det relativt ukompliceret at ombygges til nye 1- og 2-værelses studieboliger. Bygningen indeholdt en del fælles funktionsrum herunder et af byens få auditorier med plads til over 100 personer. Dette rum tilfører bygningen et unikt tilbud, idet der her kan afholdes foredrag for store forsamlinger til de mange uddannelsesretninger, der er i Slagelse. Auditoriet er også oplagt til at vise film eller afholde koncerter i. Udover auditoriet indeholdt bygningen også andre erhvervslokaler i form af produktionskøkken og undervisningslokaler, som ikke umiddelbart var egnet til ombygning til boliger eller som fællesarealer. For at holde de enkelte boligers bruttoarealer under maksimumstørrelsen på 50 kvadratmeter er disse arealer blevet fraskilt ved en ejerlejlighedsudstyknings, og FOB vil via et skattepligtigt datterselskab forsøge at udleje disse lokaler til erhverv, undervisning og arrangementer. Auditoriet indgår således ikke som en del af fællesarealet i det nye studiebolighus, men der er tale om, at beboerne i ungdomsbolighuset kan leje sig ind og få adgang til at bruge auditoriet til arrangementer.

Ombygningen

De tidligere undervisnings- og administrationslokaler er bevaret, opdelt eller sammenlagt afhængigt af størrelse til nye 1- og 2-rumsboliger med eget bad, toilet og køkken. De eksisterende 1-rums boliger, som er bevaret, er indrettet med lille køkken i entreen. I parterre-plan og i den lave bygnings stueplan er der niveaufri adgang, så boligerne her kan bruges af personer der bruger kørestol. Det gælder også for fællesarealer, gårdhave, auditorium og studiemiljøer. I gårdarealerne er der indrettet opholdsmiljøer og plads til cykler, knallerter og biler.



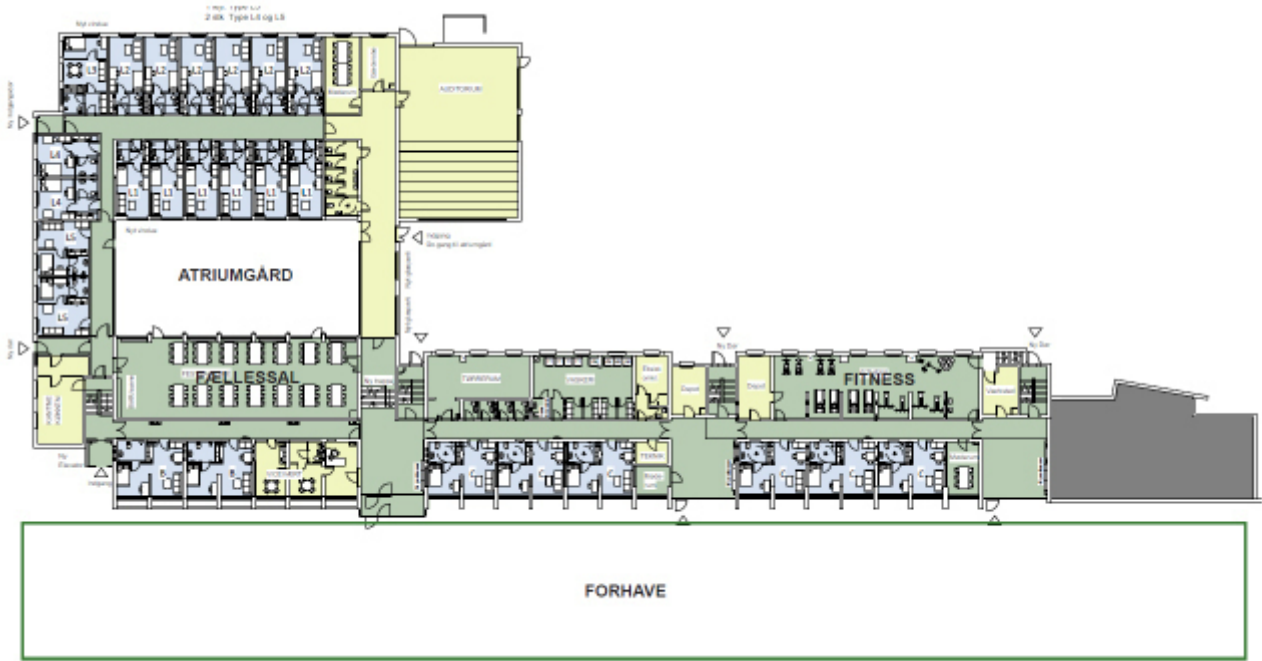
Visualiseringer: © Kant Arkitekter



Fællesskabernes fysiske rammer

Fællesarealer

I det nye Studiebolighus er der på de fleste gange indrettet fælles køkkener og opholdsarealer, og der er derudover festsal, fitnessrum og fællesvaskeri. Ligesom i Samuels Kirke er de unge, der har været inddraget i Sygeplejeskolens omdannelse også optaget af mulighederne for at udfolde forskellige interessefællesskaber. Særligt er de interesserede i, at der skal være plads til bevægelse både ude og inde, og de er meget positive over for tanken om et fitness-rum, ikke mindst fordi det sparer dem for månedlige udgifter til et træningscenter. Plads til kreative værksteder og udfoldelse, drevet af beboerne selv, er også vigtige at have plads til. De mange forslag til specifikke aktiviteter og funktioner præsenteres nedenfor, sammen med ideer til indretningen. Her er der fokus på de fleksible møbler, bløde møbler, der inviterer til ophold og som er hjemmelige, plads til spontane møder med lænestole i brede gangarealer eller ankomstzoner – og så er de unge, ligesom dem fra Samuels Kirke, begejstrede for tanken om at kunne sætte deres eget præg på fællesarealerne. De vil tage del i indretningen og være med til at skabe en stemning. De fire dogmer for fællesarealerne rumlighed, som beskrevet i forrige kapitel om Samuels Kirke, er i høj grad også i spil i de unges betragtninger om fællesarealerne i Slagelse: Plads til små aktiviteter i det store rum, fleksibilitet og multifunktionalitet, hyggekrege med rum i rummet og rammer for det uformelle fællesskab.



© Kant Arkitekter

De unges ideer til fællesarealerne i Sygeplejeskolen

Ideer til aktiviteter

- Fælleshave med urtehave/blomsterbede som beboerne passer
- Bevægelse og sport, fitness og multibane (inde/ude)
- Studiegruppe
- Fredagsbar
- Fester – eventuelt med gæster udefra? (Der skal være regler!)
- Fællesspisning i gang-køkkener
- Spilleaftener
- Værksteder – kreative rum
- TV og computer i fællesrum
- Filmaftener i auditoriet (booking-system til fællesarealer)
- Grill-arrangementer (ude)

Ideer til indretning

- Fleksible møbler
- Bløde møbler, puder, sækkestole
- Flytbare vægge i fællesrum
- Selvbyg af Europaller mm.
- Hænge ting op på væggene
- Opslagstavle som supplement til Facebook
- Fitnessrum – inddel til både træning og hold
- TV og WI FI + Stikkontakter alle steder i fællesrum – også udendørs
- Vaskerum og tørrerum med nok plads
- Multibane på nordsiden (ude)
- Fælleshave i forhaven (ude)



Det sociale fællesskab

De unge, der deltog i workshops i Sygeplejeskolen i Slagelse, havde mange overvejelser omkring og ideer til, hvordan det sociale fællesskab kommer godt fra start. De bemærkede, at der i en stor bebyggelse med 144 boliger er behov for at opdele fællesskabet i mindre enheder, oplagt i form af gang-fællesskaber. Madlavningen og fælleskøkkener vægtes højt, da de unge erkender, at det ikke er alle der har lige nemt ved at opsøger fællesskabet af sig selv, og at det derfor kan være godt at have en ’undskyldning’ i form af at man skal i køkkenet for at lave mad, og dermed møder de andre beboere. Selvom alle boliger i Sygeplejeskolen er indrettet med eget lille køkken, mener de unge, at der stadig er behov for de lidt større fælleskøkkener på gangene, og at det er et vigtigt omdrejningspunkt for det nære fællesskab.

For at sikre de positive sociale fællesskaber fremhæver de unge i Sygeplejeskolen, at det er vigtigt at lave en god velkomst for nye beboere – både til det nære fællesskab, det store fællesskab og til husets regler. Det kan eksempelvis ske ved at udnævne en gangleder eller en nabo-ven, som kan introducere nye til husets forskellige regler og tilbud. Derudover nævner de unge, at arrangementer og tilbagevendende traditioner, der organiseres af beboerne selv, kan være med til at styrke og vedligeholde engagementet i fællesskabet. De nuværende beboere i Sygeplejeskolen har allerede etableret en Facebook-gruppe, og de lægger vægt på at den digitale kommunikationsplatform er en god understøttelse af det sociale fællesskab og anbefaler, at alle nye beboere inviteres til gruppen.

De unge, der deltog i workshoppen på Sygeplejeskolen var lidt yngre end de der deltog i Samuels Kirke og førstegangs-udflyttere uden erfaringer med at bo i egen bolig, side om side med andre unge. De var dog meget opmærksomme på hvilke udfordringer der kan være ved at starte et helt nyt og stort ungdomsfællesskab op, og foreslår selv at der fra start opstilles klare regler og forventninger fra boligorganisationens side. Anbefalingerne til FOB har derfor fokuseret på at støtte etableringen af en robust organisering, der både har fokus på de formelle og uformelle regler og de små og store fællesskaber. I boksene på næste side er listet de unges konkrete ideer til organisering, regler og initiativer, der kan fremme det positive sociale fællesskab og et godt renommé i det nye studiebolighus.

De unges ideer til det sociale fællesskab i Sygeplejeskolen

Generelle anbefalinger til det sociale fællesskab

- Organiser både små og store fællesskaber
- Støt op om interessefællesskaber
- Mad og køkkenet som omdrejningspunkt
- Gratis fitness er et hit
- Inviter eventuelt naboerne og byen indenfor – kan bidrage til husets brand/image
- Støt op om fællesskabet og skab robust organisering
- Lad de unge sætte deres præg
- Udnyt digital kommunikation

Ideer til at fremme det sociale fællesskab

Velkomst

- Rundvisning af eksisterende beboere
- Velkomstpakke med oversigt over fremtidige aktiviteter – give nye beboere overblik
- Udnævnelse af gangledere med ansvar for introduktion og involvering af nye beboere
- Aktiv brug af Facebook-gruppe for alle beboere

Rengøring

- Krav og sanktioner motiverer ikke
- Mulighed for at lave betaling ved deltagelse (10-20 kroner). Dem der hjælper får deres penge igen eller deler puljen, som alle har betalt til.

Traditioner

- Er gode til at samle nye beboere
- Nogle skal etablere og vedligeholde traditionerne
- Eksempler: Sommerfest, kaffe/kage-dag, fællesspisning i fælleskøkkener

Sanktioner

- Vigtigt at formulere og kommunikere klare forventninger og spilleregler for det nye sted
- Lav velkomstpakke med infomateriale
- Gangleder eller nabo-ven med ansvar for at alle kender og husker reglerne
- Tal om problemerne frem for at lave bødekasse - det virker ikke

Værd at overveje:

- Kan nogle af de studerendes ønsker imødekommes i indretningen?
- Hvordan hjælpes det store og de mindre fællesskaber i gang?
- Hvordan etableres en robust organisering?
- Hvordan kommunikeres mellem FOB og beboere og beboerne imellem?
- Hvad kan bidrage til at give studiebolighuset et godt renommé fra start?

Del 2

Analyse og 12 inspirationscases

Kapitel 5

Konteksten og det arkitektoniske greb

Kapitel 6

Omdannelse til ungdomsboliger

Kapitel 7

Indretning af fællesarealer

Kapitel 8

Det sociale fælleskab



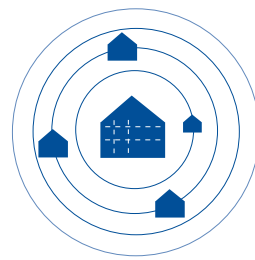
KAPITEL 5

konteksten

og det arkitektoniske greb

KAPITEL 5

Konteksten og det arkitektoniske greb



Når eksisterende byggeri omdannes til ungdomsboliger, er det nødvendigt at forholde sig til udgangspunktet: Bygningens historie, tidligere funktion og beliggenhed i lokalområdet og den regionale kontekst. Der kan være karakteristiske historiske træk ved bygningen, der er bevaringsværdige. Bygningens tidligere funktion som for eksempel kirke, fagforening eller fabrik, kan have en væsentlig historie, der er værd at videreføre i omdannelsens arkitektoniske og æstetiske udtryk. Bygningens historie kan give både foræringer i form af unikke boliger eller historisk stemningsfyldte fællesarealer, men de kan også give benspænd i form af de eksisterende fysiske dimensioner eksempelvis etagehøjder, for omdannelsen til boliger og fællesarealer. Bygningens beliggenhed og rolle i lokalområdet er også et parameter, man skal forholde sig til, og endelig er det klogt at zoome ud og se på byens og regionens udvikling for at vurdere, hvilke behov den nye bygning skal opfylde, og hvem der er målgruppen for de nye ungdomsboliger.

Her beskrives nogle af de typiske muligheder og udfordringer, når eksisterende bygninger omdannes til ungdomsboliger, og når fællesarealer skal indrettes til kommende beboere.

” Bevaringsværdi er et vidt begreb, og casene i denne rapport spænder fra historiske kirker til et præmieret betongrid i et kontorbyggeri fra 1960’erne.

Bevaring af bygningsarven giver både foræringer og benspænd

Omdannelsesprojekter mødes ofte af krav om at restaurere bygningen mere eller mindre og dermed bevare eller genetablere bygningens udtryk, rolle og relation i forhold til den omgivende by.

Det er meget forskelligt, hvad det er ved bygningen, der er bevaringsværdigt. Det kan være historien eller æstetikken i den tidligere brug, eller det kan være et særligt markant bygningstræk. Bevaringsværdien kan også ligge i rumhøjden eller planløsningen, som Universitets Kollegiet i Aalborg er et eksempel på.

Når bygningsarven bevares i genopførelsen eller omdannelsen af et byggeri til ungdomsboliger får den nye bygning foræret en given identitet og historie – og nogle gange helt unikke fælles faciliteter, som i Idrætsbyen i Aalborg, der har overtaget både svømmehal, boldbaner og biograf fra tidligere brug.

En fremhævnin af bygningens historiske funktion og udtryk kan styrke identiteten i lokalområdet som tilfældet er med den rå fabriksæstetik i Dampvæveriet i Grenå og de modernistiske vinduespartier i Norsgade i Aarhus. Men krav til bevaring af bygningselementer kan også give tekniske benspænd, der fordyrer projektet eller vanskeliggør indretningen af funktionelle boliger og fællesarealer, som det eksempelvis har været tilfældet med de nye ungdomsboliger i Søndergade i Aalborg, som er underlagt et strengt betongrid på 3 X 3 meter.

Tilbygninger og nedrivninger er to velanvendte strategier i omdannelsesarbejdet. I Den Kongelige Mønt i København har man arbejdet med forskellige tilbygninger både i form af ekstra etager og nye længer, for at gøre plads til flest mulige ungdomsboliger i en by med boligmangel. Nedrivninger ses ofte anvendt, når det eksisterende byggeri er i dårlig stand. I Universitets Kollegiet i Aalborg har man revet alt ned til jorden, men genopført det nye i tråd med den tidligere planløsning. Resultatet er et unikt atrium og ankomstområde, som har vist sig at blive et centralt omdrejningspunkt for fællesskabet.

Ombyg med opfindsomhed, etagedæk og taghaver

Hvordan får man i omdannelsesprojekter skabt en bygningskrop, der på én gang viderefører og fremhæver de historiske og identitetsskabende karaktertræk, og samtidig funktionelt kan fungere som boliger og fællesrum inden for de økonomiske og lovgivningsmæssige rammer? Det handler om bearbejdning af den overordnede bygningsfysik. Forskellige typer bygninger kræver forskellig håndtering og bringer forskellige typer af udfordringer med sig, når de skal omdannes til ungdomsboliger: De højloftede industri-, kultur- og kirkebyggerier kræver indskydelse af etagedæk og ofte en gentænkning af hele bygningens dispositionsplan, som det er sket i Samuels Kirke på Nørrebro. Skoler, uddannelsesinstitutioner og kontorbyggerier, der er født med flere etageplan og mindre ruminddelinger, er mindre udfordrende at bygge om og ofte kan indgangspartier, vinduesåbninger og installationskanaler genbruges. Her kan der så til gengæld være udfordringer med at indplacere fællesarealer, som eksemplet i Søndergade i Aalborg, hvor fællesskabet er henvist til kælderen og taghaven.

” Det kræver opfindsomhed, når bygningen skal omdannes til boliger samtidig med at de historiske og identitetsskabende karaktertræk videreføres og fremhæves.

For meget plads – lej det ud til den rette

I nogle bygninger er udfordringen, at der er for meget plads. Fællesarealer som gangarealer, fælleskøkkener og fælles opholdsrum skal i almene ungdomsboliger fordeles og indregnes i beboerens husleje – og det kan let føre til, at huslejen overstiger et bæredygtigt niveau for huslejen. Er der arealer, som på grund af planløsningen eller krav i lokalplanen ikke kan udnyttes til ungdomsboliger, kan de gøres til selvstændige (erhvervs)lejemål og udlejes til anden brug. I ungdomsboligerne i den tidligere Sygeplejeskole i Slagelse skal et tidligere auditorium m.v. eksempelvis lejes ud til undervisningsbrug, og dermed kan huslejen holdes under det niveau som markedet kan bære. I Smallegade på Frederiksberg, som er privat opførte ungdomsboliger, er underetagen lejet ud til et KIWI-supermarked. I Smallegade betyder det, at nybyggeriet passer ind i bybilledet med varierede åbne funktioner i underetagen og samtidig bidrager det til, at huslejen holdes på et acceptabelt niveau i forhold til lejeboligmarkedet. Udlejning af fællesarealer kan i nogle tilfælde sikre blandende funktioner i lokalområdet, og der kan være synergier mellem ungdomsboligernes fælles arealer og anden brug. Men det kræver at der findes den rette kombination og lejer, hvilket kan være en udfordring. Ombygningen af Sygeplejeskolen i Slagelse er et eksempel, hvordan man har løst udfordringen med for mange arealer, der ikke kan udnyttes til boliger eller fællesarealer, ved at lave en ejerlejlighedsudstyknings, som så kan udlejes til erhverv, undervisning og arrangementer. Se kapitel 4.

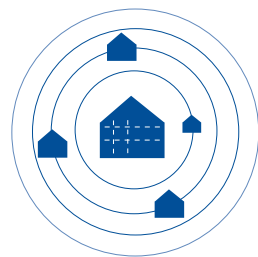
Samarbejde med kommunen

I ombygning til ungdomsboliger er det vigtigt, at have et godt samarbejde med myndighederne for at opnå de fornødne tilladelser til at bygge om. Kommunen og andre myndigheder har ofte en eller flere dagsordener, som byggeriet skal forholde sig til – og få det bedste ud af. I den Kongelige Mønt, var Københavns Kommune meget ivrige efter at få bygget flere ungdomsboliger på grund af stor boligmangel i hovedstaden. Her var kommunen i høj grad en medspiller, der hjalp til med at få de nødvendige tilladelser og dispensationer i forhold til at ændre status fra erhverv til bolig og at bygge boliger med støjskærm ud mod en trafikeret vej. Andre steder er der krav i kommuneplan eller bevaringsplan, som lægger en binding på arkitekturen eller planløsningen. Det kan give ekstra udgifter og kræve ekstra opfindsomhed i forhold til indretning og æstetiske løsninger.

Pengefabrik afhjælper boligmangel

Case 1: Den Kongelige Mønt, København

Indtil 1978 var der pengefabrik i den markante bygning på Amager Boulevard i den Kongelige Mønt – også kaldet Mønten. I dag huser bygningen 173 lejligheder hvoraf størstedelen er ungdomsboliger. Ombygningen blev igangsat i 2012 i en periode med stor boligmangel i København. Kommunen var derfor en god medspiller i realiseringen af projektet, da de havde en stor interesse i at udvide den samlede boligmasse. Det betød for eksempel at projektet opnåede dispensation til at opføre boliger i den ene bygningsfløj langs en trafikeret vej, selvom den oprindeligt var udlagt til erhverv grundet støj fra vejen.



Bygherre
M. Goldschmidt Holding

Adresse
Amager Boulevard 115,
København

**Oprindeligt opført
/omdannet**
ca. 1920/2012

Boligantal – og størrelse
173 boliger, 35-130 m²
(én lejlighed er på 130 m²)

Husleje
ca. 4.500 – 17.500 kr./md.
ekskl. forbrug.

Arkitekt
Mangor & Nagel

Type
Privat byggeri



Fotos: © Tom Jersøe



Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Bebyggelsen består af sammenhængende produktionsbygninger samt en bevaringsværdig hovedbygning. Det hele er opført i røde sten og en nationalromantisk byggestil med inspiration fra ældre dansk herregårdsbyggeri.

Tidligere anvendelse

Den Kongelige Mønt fungerede som pengefabrik mellem 1923 og 1978, herefter blev det ombygget, først i 1999 og senere til en form for hotel eller business apartments i 2006. Ingen af byggerierne blev dog færdiggjort.

Ombygningen

Bygningen var i meget dårlig stand efter de ufærdige ombygninger i 1999 og 2006. Nogle af de nye tilbygninger til det eksisterende byggeri blev revet ned blandt andet på grund af skimmelsvamp. Da ombygningen til ungdomsboliger blev igangsat i 2010 var det således kun det rå stålskelet af de nye tilbygninger, der stod tilbage, mens de mere bevaringsværdige dele af byggeriet stod intakte. Ombygningen til boliger var omfattet af de oprindelige bebyggelsesplaner – og bebyggelsen består i dag af det oprindelige byggeri samt nye tilbygninger. I de nye ombygningsplaner fra 2010 var den ene bygningsfløj, ud mod en meget trafikeret

vej, udlagt til erhverv. Dog blev der dispensation for denne plan fra kommunal side, så der i stedet kunne opføres boliger, forudsat der blev brugt særligt lydisolerede vinduer, der kan dæmpe trafikstøjen i boligerne.

Fællesarealer

Et stort fællesrum er placeret ud til et fælles gårdareal og er opført med forskudte etagedæk. Der hører et stort køkken til fællesrummet samt en stor tagterrasse. Foruden fællesrummet er der også udearealer i forskelligt terræn med græsarealer, borde/bænke-sæt og legeplads. Arealerne bruges meget af beboerne.

Boliger

Der er opført i alt 173 boliger i hele bebyggelsen, hvoraf størstedelen er ungdomsboliger opført som 1-værelses lejligheder med eget køkken og bad. En lille andel af lejemålene har flere værelser og større antal m² og er opført som familieboliger. Størstedelen af alle lejlighederne har egen altan.

Beboerproces

Beboerne har ikke været inddraget i forbindelse med omdannelsen til og indretningen af ungdomsboliger og fællesarealer.

Hvad kan vi lære?

Kommunen er en vigtig medspiller

Kommunen er en vigtig medspiller i opførelse af nye ungdomsboliger – og i særlig grad, når der er tale om omdannelse af eksisterende byggeri. I Den Kongelige Mønt var kommunens dispensation afgørende for at opføre ungdomsboliger i de dele af bygningen, der oprindeligt var udlagt til erhverv.

Balancering af krav til parkering og friareal

Krav til parkering, cykelparkering samt friarealer har været en udfordring i omdannelsen af Mønten til ungdomsboliger. Eksempelvis var det et krav, at en del af cykelparkeringen er overdækket, hvilket udfordrede opfyldelsen af krav til det samlede friareal. Der har derfor været en grundig bearbejdelse af udeområdet, for at få plads til det hele.

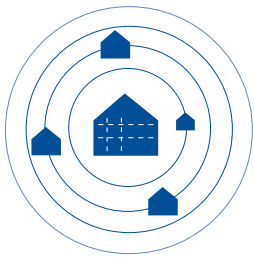
Ungdomsboliger med fabriksæstetik

Case 2: Dampvæveriet, Grenå

I Grenå er den gamle dampvæverifabrik revet ned og genopført i samme bygningsstil til ungdomsboliger. De nye bygninger er opført i samme type af røde tegl som det gamle dampvæveri, for at bevare fornemmelsen af, at det er den gamle fabrik, der stadig ligger på grunden. Skorstenen på den oprindelige bebyggelse er genopført med funktion som elevatortårn og med en signatur af skorstenens oprindelige højde i form af et stålskelet. Ved at opføre det nye ungdomsboligbyggeri i samme stil som det gamle dampvæveri integreres en særlig historisk værdi i den nye bebyggelse, der gør det genkendeligt for byens borgere og de nye beboere. Dermed bevares og udvikles stedets og byens identitet på samme tid.



Fotos: © Kuben Management



Bygherre
Boligselskabet B45

Adresse
Østerbrogade 71, Grenå

Oprindeligt opført /omdannet
1893 / 2013

Boligantal – og størrelse
136 boliger på 18-50 m2
hvoraf 50 er egnet til to personer

Husleje
1.800-3.800 kr./md. inkl. forbrug

Arkitekt
Arkikon

Type
Almene ungdomsboliger

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen
På dampvæverigrunden står der i dag to etagebyggerier på henholdsvis fire og seks etager, som er forbundet af en gangbro. Byggeriet er opført i rødt tegl.

Tidligere anvendelse
Tidligere fungerede bygningen som dampvæverifabrik i Grenå. Det var byens største arbejdsplads og Danmarks største væveri.

Ombygningen
Man har nedrevet den gamle dampvæverifabrik, for at genopføre et lignende byggeri til ungdomsboliger. De fysiske rammer af den gamle fabrik er således ikke genbrugt – men det er det fysiske udtryk og det oprindelige grundareal. Byggeriet er genopført i samme byggestil, herunder samme type af rødt tegl. Skorstenen på den oprindelige bebyggelse er genopført med funktion som elevatortårn og med en signatur af skorstenens oprindelige højde i form af et stålskelet.

Fællesarealer
I B1 udgør terrassen, der går ud fra 4. sal, boligernes fællesareal. Terrassen kan beboerne bruge til ophold – de kan lave studiearbejde, sidde med en PC, spise, holde fester eller andet.

Beboerproces
Boligselskabet B45 har haft en dialog med Videns Djurs, Erhvervsskole på Djursland, forud for opførelsen af B1 omkring behovet for fællesarealer i de nye ungdomsboliger. Der blev ikke lavet nogen fællesarealer, udover en tagterrasse, dels for at få flere boliger og dels fordi man vurderede, at behovet for fællesarealer mere knyttede sig til skolen til gruppearbejde mm., fremfor til ungdomsboligerne.

Indretningen af fællesarealerne i B2 udformes med afsæt i beboernes ønske og behov. De står endnu ikke færdige og det er endnu uvist, hvordan processen kommer til at foregå. Men da mange af de studerende kommer fra IT-studier, forestiller boligorganisationen sig, at nogle af fællesarealerne vil blive målrettet disse beboere og deres studieaktivitet. Andre vil blive indrettet med sofaer og lignende til hygge og socialt samvær.

Hvad kan vi lære?

Bevaring af bygningsæstetik skaber identitet
Ved at opføre de nye ungdomsboligbyggeri i samme stil som det gamle dampvæveri integreres der en særlig historisk værdi i den nye bebyggelse, der gør det genkendeligt for byens borgere og de nye beboere. Det er med til både at styrke og udvikle stedets og byens identitet.

Grundarealkrav forudsætter gode planløsninger
Genopførelsen af byggeriet som ungdomsboliger var underlagt de samme grundarealskrav som fabriksanlægget. Det vil sige at de nye bygninger holder sig indenfor den oprindelige sokkelgrund. Kravet gjorde det svært at overholde maksimumskrav til boligstørrelse i de nye ungdomsboliger. Derfor havde arkitekterne en længere proces med optegning og afprøvning af forskellige planløsninger, for at få boligantal og -størrelse til at gå op. Deleboliger og fælles-

arealer opført som tagterrasser er nogle af de metoder, arkitekterne anvendte, for at få det til at lykkes.

Fællesarealer - enten i ungdomsboligbyggeriet eller andre steder
På baggrund af en dialog med en nærliggende erhvervsskole, vurderede boligorganisationen, at behovet for fællesarealer mere knyttede sig til erhvervsskolen til gruppearbejde mm. fremfor til ungdomsboligerne. Derfor kunne de tillade sig at begrænse andelen af fællesarealer og opføre det som en tagterrasse. I anden etape af byggeriet er der dog afsat flere m2 til fællesarealer, som både skal rumme studieaktiviteter og plads til fælles-spisning og ophold. Denne indledende afdækning af behovet for fællesarealer, også i relation til nærliggende uddannelsesinstitutioner, har været afgørende for udformningen af byggeriet.

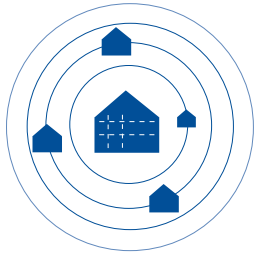
Bevar, hvad bevares kan

Case 3: Norsgade, Aarhus

Siden foråret 2015 har der været ungdomsboliger i ejendommen på tre etager, der ligger på hjørnet af Norsgade og Nørregade i Aarhus. Ejendommen er et resultat af sammenlægningen af to bygninger fra henholdsvis slut 1800-tallet og 1920'erne. I dag fremstår ejendommen i kontrastfulde grå toner og har modernistiske træk med vinduesbånd, som er en fortolkning af det ene af de to oprindelige huses byggestil. Hele bebyggelsen fik ny facade i beton og eternit ved sammenlægningen, da de oprindelige to bygningers meget forskelligartede konstruktioner og facader ikke stod til at redde. Det har ikke været muligt at bevare nogle synlige tegn fra ejendommens tidligere brug i de enkelte ungdomsboliger, men i ejendommens indgangsparti mødes man af det oprindelige terrazzogulv og til og med anden sal løber de oprindelige ståltrapper.



Fotos: © Vibeke Thiim Harder



Bygherre
Østjysk Bolig, Afdeling 23
City

Adresse
Norsgade 2, Aarhus C

**Oprindeligt opført
/omdannet**
1800-tallet & 1920'erne
/2015

Boligantal – og størrelse
21 lejligheder på 36-49 m²

Husleje
3.406-3.884 kr./md

Arkitekt
Arkitektfirmaet Ole Dreyer
A/S

Type
Almene ungdomsboliger

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen
På hjørnet af Norsgade og Nørregade ligger en ejendom i tre etager med en tilhørende 350 m² stor tagterrasse. Bygningen fremstår i kontrastfulde grå toner og har modernistiske træk med vinduesbånd, der er en fortolkning af det ene af de to oprindelige huses byggestil.

Tidligere anvendelse
Ejendommen er et resultat af sammenlægningen af to huse opført i slut 1800-tallet og i 1920'erne. Sidstnævnte blev oprindelig opført til biograf og har fremstået i typisk modernistisk 1920'er stil. Med tiden er de to bygninger blevet ført sammen til ét hus. Bygningen har efterfølgende været ombygget af flere omgange og har haft forskellige funktioner.

Ombygningen
Den oprindelige bygning har fået tilføjet en tredje etage og en tagterrasse. Selve ungdomsboligerne ligger på ejendommens første, anden og tredje sal, mens der er butiksljemål i stueetagen. Hele bygningen har fået ny facade i beton og eternit, da de oprindelige to bygningers meget forskelligartede konstruktioner og facader ikke kunne bevares.

Fællesarealer
Bygningens fælles opholdsareal findes på toppen af boligerne – på tagterrassen med udsigt ud over Aarhus' tage. Allerede ved indflytning var terrassen indrettet med forskellige opholdsfaciliteter, så området var til at indtage med det samme for bygningens nye beboere. Derudover er der pulterrum på gangene og fælles vaskerum fordelt på de forskellige etager.

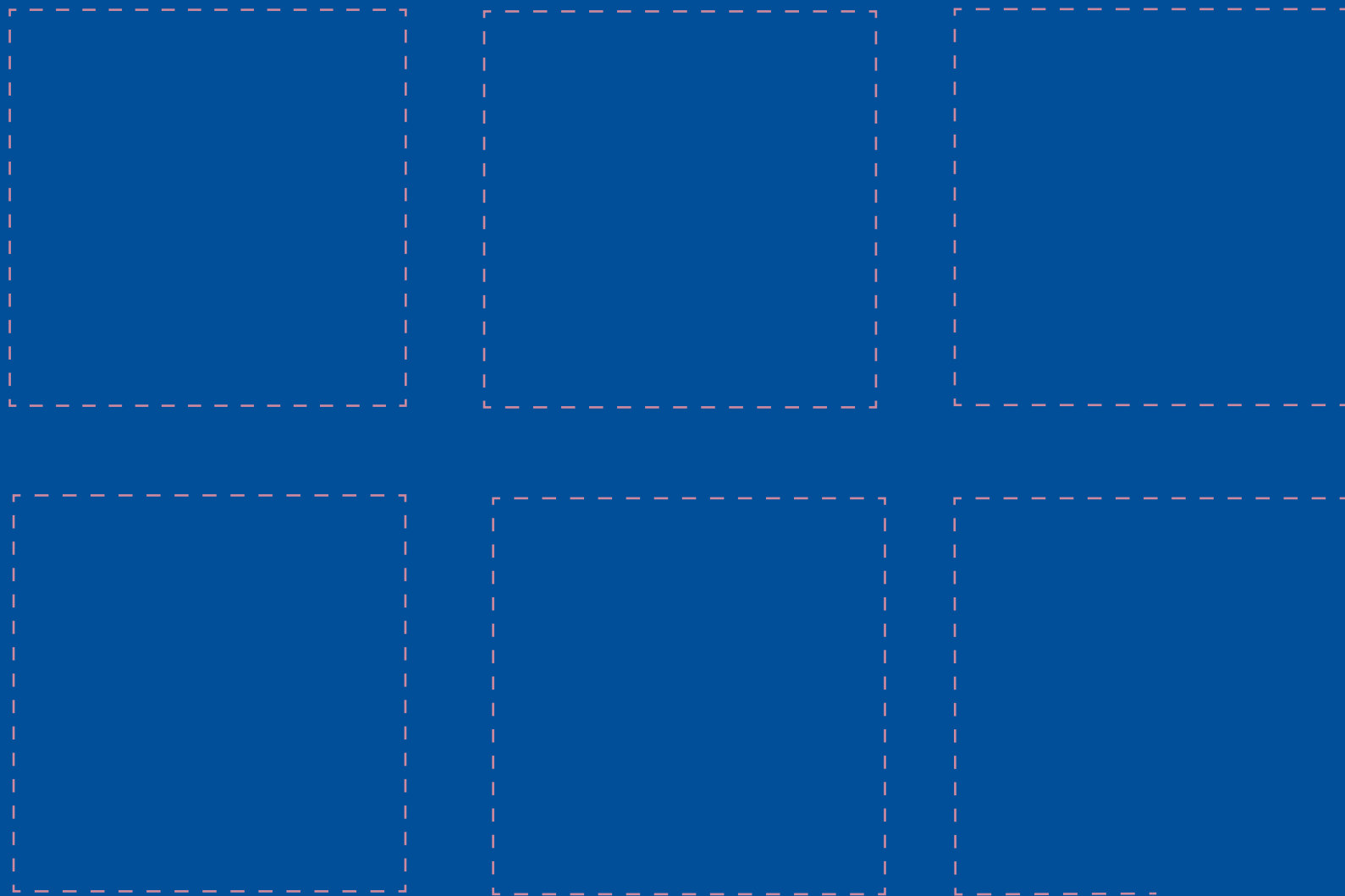
Boliger
Alle boliger har eget køkken og bad. Det har ikke været muligt at bevare nogle synlige tegn fra ejendommens tidligere brug i de enkelte boliger, men ejendommens indgangsparti har det oprindelige terrazzogulv og trapperne til og med anden sal er de oprindelige ståltrapper, der afløses af en grov betontrappe, der fører op til den nye tredje etage.

Beboerproces
Beboerne har ikke været inddraget i forbindelse med omdannelsen til og indretningen af ungdomsboliger og fællesarealer.

Hvad kan vi lære?

Bevaring af bygningsarv – og byggestil
Da de to bygningers oprindelige facader ikke stod til at redde, har arkitekterne genskabt elementer af bygningens oprindelige udtryk i det nye facadedesign. Ligeledes har de bevaret elementer i det oprindelige indgangsparti og trappeopgangen. Begge dele er med til at bringe bygningens historie med ind i dens nye funktion som ungdomsboliger, og kan have en forstærkende effekt for ejendommens identitet og relation til den omgivende by.

Tagterrasse som fællesareal
På toppen af bygningen findes den 350 m² store tagterrasse, der udgør ungdomsboligerne fælles opholdsareal. Denne måde at opføre attraktive fællesarealer i et udendørsområde er en oplagt måde at imødekomme udfordringer med at få plads til fællesarealer i det eksisterende byggeri.



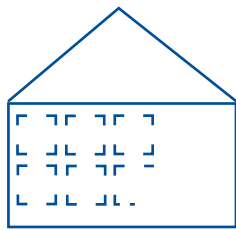
KAPITEL 6

omdannelsen

til ungdomsboliger

KAPITEL 6

Omdannelsen til ungdomsboliger



Når man har forholdt sig til bygningens kontekst og fundet de overordnede arkitektoniske greb for omdannelse af byggeriet og bevaring af bygningens historie, er det næste skridt at kigge nærmere på den faktiske omdannelse til boliger og fællesarealer. Her er det nødvendigt at forholde sig til, hvordan man inddeler den nye bygning på en måde, som skaber samspil mellem boligerne, fællesarealerne og øvrige ’transit’-arealer såsom trapper, ankomstrum, udearealer, depotrum, vaskerum mm. Særligt vigtigt er det at arbejde med forholdet mellem det private, semiprivate, fælles og offentlige rum, så der kommer en velfungerende balance i det nye byggeri. Iscenesættelse af naturlige møder beboerne i mellem, ved eksempelvis at skabe gode flows rundt i bygningen, er også en vigtig del af disponeringen af byggeriet. Der ligger også et stort arbejde i udformningen af planløsninger for boligerne, så der skabes nogle gode og velbelyste boliger, som overholder kravene til ungdomsboliger. Ligesom i analysen af konteksten ligger der i omdannelsen af byggeriet også en nødvendig stillingtagen til, hvordan bygningens funktioner relaterer sig til det lokale område – er der eksempelvis funktioner i lokalområdet som byggeriet kan koble sig op på eller omvendt.

Her beskrives erfaringer med at indrette ungdomsboliger og fællesarealer i eksisterende bygninger og greb til at løse de udfordringer, der kan være, ikke mindst i forhold til at få den optimale størrelse og indretning af boligerne og den rette mængde og placering af fællesarealer.

Boliger vs. fællesareal?

I disponeringen af bebyggelsens samlede areal til boliger og fællesareal melder der sig overvejelser om, hvor store boligerne skal være kontra hvor store fællesarealerne skal være. Maksimumskravet til almene ungdomsboliger på 50 m² er et bruttoetageareal, som indeholder alle bolig- og fællesarealer. Fællesarealernes størrelse er derfor også et parameter, der slår igennem i huslejen – eller belaster den, om man vil – og overvejelserne ligger i, hvor meget kommende beboere er villige til at betale, og om de foretrækker en mindre bolig med mere fællesareal eller vice versa. I casene er der flere eksempler på, at man har prioriteret at finde plads til fællesarealerne, men tit i områder, der ikke er egnet til boliger såsom kælder- og ude/terrassearealer. Det er i høj grad et resultat af udfordringer med disponeringen af bygningens bolig- og fællesareal, og siden der ikke er et fastsat krav om fællesarealer i ungdomsboliger er fællesarealerne et oplagt sted at ’spare’ på kvadratmetrene. På Smallegade på Frederiksberg er der arbejdet målrettet med at optimere boligarealet, hvor man især har været udfordret af, at gang- og trappearealer har taget meget plads. Her er der udformet en mellemgang og ovenlys i alle vinduer, som har muliggjort placering af flere boliger på hver etage, og hvor fællesarealet er udformet som en tagterrasse med plads til ophold. Anderledes har forholdene været i kirken i Aalborg, hvor der er opført 13 unikke boliger i det historiske kirkerum, men uden at det er lykkedes at finde plads til fællesarealer. I modsætning hertil står Universitetskollegiet i Aalborg, hvor der har været så meget areal til fællesarealer, at der nærmest er kommet for mange fællesrum. Her står nogle fællesområder ubenyttede hen, mens andre er blevet beboernes foretrukne og kernen i et stærkt fællesskab.

Overvej boligens størrelse og faciliteter

Når boligerne skal indrettes er der flere eksempler på, at det kan være en udfordring at udnytte etageplanernes grundareal optimalt og overholde maksimumskravene til ungdomsboliger, herunder sikre et forsvarligt huslejeniveau. Det er meget forskelligt, hvordan boligernes størrelser kan løses. I de fleste af casene er boligerne opført som selvstændige lejligheder i en størrelse med plads til tilhørende bad og (mindre) køkken. I andre cases er der arbejdet med stor variation i boligernes størrelse som eksempelvis i Idrætsbyen i Aalborg, hvor der både er små boliger med eget bad og toilet, deleboliger med fælles køkken og badeværelse og toværelses lejligheder med eget køkken, bad og toilet. Delelejligheder er også et koncept som Boligselskabet B45 har udnyttet i opførelsen af det første ungdomsboligbyggeri i Grenå. Her har to beboere hver sit værelse, men deles om badeværelse og køkken.

Der findes ikke noget entydigt svar på, hvilken størrelse bolig, der er den mest optimale. I en undersøgelse lavet af Himmerland Boligforening om fællesarealer i ungdomsboliger, svarer de unge under 25 år, at størrelsen på boligen er en afgørende faktor for deres boligvalg, hvor de ældre er mindre tilbøjelige til at prioritere boligens størrelse. Undersøgelsen konkluderer, at det kan skyldes, at de ældre er mere realistiske i forhold til, hvilken størrelse lejemål de har råd til, hvorimod unge, der lige er flyttet hjemmefra kan være vant til at have mere plads. Lidt i modsætning hertil står SBI’s rapport ’Ungdomsboliger i lille størrelse’, der konkluderer, på baggrund af en undersøgelse af unges boligpræferencer, at pris og beliggenhed er de vigtigste parametre i deres valg af bolig – først derefter kommer pris og indretning. Her viser det sig også, at når pris og størrelse på boligen sættes i forhold til hinanden, så er det boliger på 20-30 m², der foretrækkes. Ungdomsboligernes størrelse, pris og faciliteter er vigtige at forholde sig til og har en væsentlig betydning for, hvem der gerne vil (og har råd til) at bo der, men også hvor meget fællesarealerne bruges. I ungdomsboligerne på Holmbladsgade i København er boligerne udstyret med små trinettekøkkener for på den måde - på mere indirekte vis - at opfordre beboerne til at bruge fælleskøkkenernes faciliteter.

” Det er afgørende at skabe fysiske sammenhænge mellem boliger og fællesarealer, for at undgå, at fysiske barrierer bliver til mentale afstande.

Placering af bygningens funktioner er vigtig

Når balancen mellem bolig-, fælles- og friareal er fundet, er det vigtigt at arbejde med placeringen af funktionerne i byggeriet, så det understøtter et godt miljø. Som flere undersøgelser påpeger, er det helt afgørende at skabe nogle fysiske sammenhænge mellem boligerne og fællesarealerne, for at undgå, at fysiske barrierer bliver til mentale afstande. Som en analyse af kollegier og ungdomsboliger udarbejdet af BYR GRUPPEN i 2013 viser, så skal fællesarealer placeres, så beboerne naturligt passerer dem, fordi det forbedrer mulighederne for, at tage del i fællesskabet på en spontan og uforpligtende måde. I idékataloget 'Socialt miljø i ungdomsboliger' præsenteres samme anbefaling: *"Isolerede fælleslokaler, hvor der ikke er plads til alle, er en barriere i forhold til et dynamisk/levnende socialt miljø. Der er gode erfaringer med placering af fællesarealer ved indgangen, hvor man alligevel kommer forbi, og på den måde naturligt bliver inddraget i det sociale liv"* (FSB, 2014). Den naturlige tilgængelighed til fællesarealerne skaber en større nærhed til dem, beboerne bliver mere synlige og det er sværere at 'snige sig ind' til sin egen bolig.

På Søndergade i Aalborg, har man forsøgt at styrke tilgængeligheden til fællesarealerne ved at etablere en udgang fra fælleslokalet i kælderen til det sydvendte gårdrum. I Samuels Kirke på Nørrebro står de også overfor en udfordring i relation til dette, fordi det store fællesareal er placeret i enden af øverste etage – her skal det grundigt overvejes, hvordan man får skabt forbindelse til de øvrige etager, så beboerne har lyst til/motiveres til at bevæge sig derop. Her kan den åbne trappeforbindelse mellem ankomstzonen, de tre etager og det åbne fællesareal øverst oppe vise sig at være et vigtigt 'redskab' til at skabe synlighed, forbindelse og naturlig kontakt mellem dem der ankommer, bevæger sig på trappen og opholder sig i fællesarealet. Anskaffelse af for eksempel en god kaffemaskine, kan være et andet og simpelt, strategisk redskab til at tiltrække beboere – det har der blandt andet været et ønske om at få, blandt de nuværende og kommende beboere i Sygeplejeskolen i Slagelse.

Kreative indretningsløsninger kan forbedre boligen

Små boliger kræver en særlig god udnyttelse af arealet i boligen og derfor også gennemtænkte planløsninger. Som rapporten om 'Ungdomsboliger i lille størrelse' anbefaler, er det især vigtigt at minimere gangarealer, der kun bruges til gang. Et gangareal kan ofte med fordel også være et betjeningsareal til en funktion i boligen, eksempelvis er areal op til opbevaringsskabe eller køkkenborde. Andre måder til at forbedre udnyttelsen af boligarealet, er ved at indrette dem med fast, multifunktionelt inventar. Det er eksempelvis det, der er lykkedes godt i ungdomsboligerne i Vandtårnet i Jægersborg, hvor et multimøbel med indbygget køkken, skrivebord og hems på toppen, sikrer en optimal indretning og funktionalitet. Ved at give plads til seng på toppen af møblet, som en anden form for hems, frigives en hel del plads på gulvet.

Optimér boligens areal med en hems

Hemsen er generelt et rigtig godt indretningselement til at kompensere for et lille gulvareal og udnytte rumhøjden. Rumhøjden har i flere af de ombyggede byggerier været stor, og dermed en mulig ressource at udnytte i ombygningen til boliger, ligesom det er gjort med multimøblet i Vandtårnets boliger. På Universitets Kollegiet i Aalborg har de også draget fordel af at boligerne har højt til loftet, ved at installere hemse i 96 af boligerne. Her har det dog været en udfordring, at hemse, der er større end 4,5 m² tæller med i det samlede boligareal. Da rumhøjderne har givet plads til større hemse, har boligernes samlede areal vist sig at overstige maksimumskraverne for almene ungdomsboliger. Derfor har de været nødsaget til at afskærme en del af hemsen for at gøre det utilgængeligt, således at hemsens brugsareal blev reduceret til 4,5 m². I Samuels Kirke har reglen om hemse på maksimum 4,5 m², hvis det ikke skal tælle med i det samlede boligareal, givet anledning til at opføre to separate hemse i boligerne på øverste etage. På den måde får disse boliger ekstra kvadratmeter og rumhøjden op til de gamle kirke hvælvinger udnyttes optimalt.

Brug af lokalområdets faciliteter

Foruden en nødvendig forståelse for den lokale kontekst, som berørt i det forrige kapitel, så kan man også i sin indretning af byggeriet medtænke det lokale bysamfunds faciliteter. Dette er særligt relevant hvis det er svært at få plads til fællesarealer i bygningerne. I det gamle dampvæveri i Grenå opførte boligselskabet kun en terrasse som fællesareal, da de vurderede at beboerne fortrinsvist ville bruge fælles- og studiefaciliteterne på den nærliggende erhvervsskole, fordi de fleste alligevel studerer der. Det kan være en løsning at henvise til den omkringliggende bys faciliteter, hvis der ikke er plads til fællesarealer i selve ungdomsboligens bygninger. Men det har selvfølgelig konsekvenser for det beboermiljø, der gives plads til omkring ungdomsboligerne, hvilket også har vist sig gældende i Vandtårnet i Jægersborg.

Fra kirke til unikke ungdomsboliger

Case 4: Kirken i Aalborg

I 1993 blev en gammel mormonkirke fra 1907 ombygget til 13 unikke ungdomsboliger. I kirkerummet er der opført tre etager med lejligheder i ét plan i stueetagen og lejligheder i to plan på første sal. Kirketårnet er også ombygget og en af boligerne på 1. sal har adgang via nogle trapper op til et ca. 10 m² stort tårnværelse med højt til loftet. Da kirken er forholdsvis lille har det ikke været muligt at skabe fællesarealer i bygningen, men beboerne er fælles om kirkens ca. 100 m² store baggård, hvor der er bænke og cykelstativer. Derudover er der fælles vaskeri i kælderen og nogle af kirkens gamle gravkamre i kælderen er konverteret til depotrum.



Fotos: © Ajs Nielsen



Bygherre
Himmerland Boligforening, Afdeling 32 Svendsgade/Valdemarsgade

Adresse
Svendsgade 13,
Valdemarsgade 2, Aalborg

Oprindeligt opført /omdannet
1907/1994

Boligantal – og størrelse
13 toværelses ungdomsboliger på 33-52 m²

Husleje
3.038-3.626 kr./md inkl. forbrug

Type
Almene ungdomsboliger

Omdannelsen til ungdomsboliger

Tidligere anvendelse
Bygningen er oprindeligt opført og anvendt af mormonkirken og blev indviet i 1907. I daglig tale går afdelingen stadig under navnet *Kirken*.

Bygningen
Bygningen fremstår i rødt murværk med hvide sokler, vinduesrammer og enkle krummelurer. Derudover har bygningen et mindre kirketårn, som er med til at understrege husets oprindelige brug. Det oprindelige indgangsparti ligger ud til Valdemarsgade og benyttes i dag af beboerne i stueplan. Derudover har to af stueboligerne egen indgang udefra, mens bygningens indretning gør, at beboerne på 1. sal har indgang fra Svendsgade via baggården. I 2013 blev husets facade renoveret og da bygningen er fredet, står huset stadig med de oprindelige vinduer, vægge og lofter.

Ombygningen
I 1994 overtog Himmerland Boligforening kirken og omdannede den til 13 unikke ungdomsboliger. Ved omdannelsen er der taget udgangspunkt i den eksisterende lille præstebolig, som er bevaret, og derfor har denne bolig også en lidt anderledes indretning end resten af boligerne, med blandt andet et stort badeværelse i marmor.

Ved omdannelsen blev det gamle kirketårn også indrettet til bolig, således at en af boligerne på 1. sal har adgang via nogle trapper op til et ca. 10 m² stort tårnværelse med højt til loftet. Derudover er nogle af kirkens gamle gravkamre i kælderen konverteret til depotrum.

Fællesarealer
Da kirken er forholdsvis lille, har det ikke været muligt at skabe indendørs fællesarealer i bygningen, men beboerne er fælles om kirkens ca. 100 m² store baggård, hvor der er bænke og cykelstativer. Derudover er der fælles vaskeri i kælderen.

Boliger
Adgangen til boligerne sker fra henholdsvis Valdemarsgade eller Svendsgade alt efter boligernes placering i bygningen. Boligerne har alle to værelser og for stuelejlighederne gælder det, at alle boliger er i et plan. Boligerne på 1. sal er fordelt over to plan, da de også har et tagværelse med skrå vægge. Boligerne har alle eget badeværelse og et lille køkken, men derudover er boligerne ikke indrettet. Ved renoveringen i 2013 fik boligerne nye trinette-køkkener.

Beboerproces
Beboerne har ikke været inddraget i forbindelse med omdannelsen til og indretningen af ungdomsboliger og fællesarealer.

Hvad kan vi lære?

Unikke rammer skaber unikke boliger – men giver også benspænd
Mormonkirken, som er den første, der er blevet omdannet til boliger i Danmark, har fået 13 unikke boliger opført i smukke, velbevarede rammer. Det giver boligerne en særlig stemning, at man tydeligt kan se, at de er opført i en kirke. Samtidig stiller det nogle benspænd i forhold til at opføre fællesarealer, som der i dette tilfælde ikke er fundet en løsning på.

Her udgør baggården det eneste fællesareal og mødested for de få beboere.

Unge-oase midt i byen

Case 5: Smallegade, Frederiksberg

I hjertet af Frederiksberg ligger 29 ungdomsboliger bygget ind i en eksisterende lav karré-struktur oven på et Kiwi-supermarked. Hovedbygningens lave konstruktion har gjort det svært at få plads til forsyningsinstallationer og til et tilstrækkeligt antal boliger. For at få plads til flest mulige boliger på denne attraktive, centrale beliggenhed, er boligindretningen optimeret med midtergang og ovenlysvinduer og i anden sals højde, har beboerne adgang til en taghave som udgør fællesarealet. Der er således intet indendørs fællesareal, men til gengæld egen have med udsigt over en indre gårdhave til den ene side og Frederiksberg Rådhus til den anden side.



Bygherre
Green Estate Holding og
Lyngby Entreprise

Adresse
Smallegade 14-18,
Frederiksberg

**Oprindeligt opført
/omdannet**
Begyndelsen af
1960'erne/2014

Boligantal – og størrelse
29 studieboliger,
1-2 værelser, 38-74 m²

Husleje
6.500-10.700 kr./md.

Arkitekt
Sahl Arkitekter A/S

Type
Privat byggeri

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen
Ejendommen består af en langstrakt blok i to etager ud mod gaden og et tilbagetrukket tårn i den ene side med yderligere tre etager.

Tidligere anvendelse
Bygningen har tidligere været anvendt som tankstation og kontorlejemål.

Ombygningen
Ejendommen er konverteret til dagligvarebutik i stueetagen og ungdomsboliger på de øvrige etager. Taget over første sal er omdannet til taghave. Alle boliger på førstesalen har ovenlysvinduer med lysindtag fra taghaven. Der er etableret indendørs cykelparkering og private opbevaringsrum i kælderen hvorfra beboerne kan tage en elevator op til boligerne.

Fællesarealer
Taghaven udgør beboernes fælles opholdsareal. Der er skabt forskellige opholdsafdelinger med overdækning og borde-bænke områder, der gør taget til et yndet opholdssted for beboerne. Derudover har beboerne fælles vaskeri.

Boliger
Boligerne på første sal er indrettet på hver side af en fordelingsgang midt i bygningen og har alle ovenlysvinduer. På grund af bygningens lave etagehøjde er boligernes forsynings- og installationskanaler ført udvendigt og er synlige i boligerne.

Hvad kan vi lære?

Optimering af boligarealet med taghave og ovenlys
Førstesalen i bygningen på Smallegade var for dyb til at etablere gennemgående lejligheder. Løsningen blev en fordelingsgang ned i midten af bygningen, så lejligheder kunne placeres til hver side ned langs gangen. En fordelingsgang giver til gengæld lejligheder med lys kun fra én side og meget indvendig spildplads, der belaster beboernes husleje. Kombinationsløsningen med ovenlysvinduer og en taghave som fællesareal er en måde at imødekomme kravene om fællesarealer på, samtidig med, at det optimerer antallet af boligkvadratmeter – endda med ovenlys.

Lys og grøn afskærmning
Ovenlysvinduerne i boligerne på første sal titter frem i taghaven og er beskyttet af plantekummer, der forhindrer frit udsyn ned i lejlighederne. I taghaven er der skabt forskellige opholdsafdelinger med overdækning og borde-bænke områder, som gør taget til et yndet opholdssted for beboerne.

Industrielt præg
Bygningen er født med en lav etagehøjde, hvilket har været en udfordring i forbindelse med etableringen af boligernes forsynings- og installationskanaler. Resultatet er synlige kanaler, hvilket tilfører boligerne et rå industrielt præg.

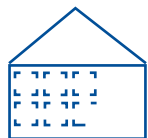
Nytænkende løsninger i bevaringsværdigt beton

Case 6: Søndergade, Aalborg

Ombygningen af 3F's tidligere kontorbygning i Søndergade i Aalborg har budt på mange udfordringer, og bygherren var oprindeligt indstillet på at rive ejendommen ned og bygge nyt. I dag er der da heller ikke meget tilbage af den gamle kontorbygning, der er omdannet til 90 nye ungdomsboliger. Det eneste, men synlige, levn fra den oprindelige bygning er det karakteristiske 3x3 meter betongrid, som efter kommunens ønske er bevaret. Med nytænkende løsninger er det lykkedes at integrere velfungerende boliger i den stramme gridstruktur. Fællesarealet, der er placeret i kælderen, har fået adgang til gårdmiljøet mod syd med kombineret opholds- og parkeringsplads og åbne gangarealer skaber variation i strukturen og giver bygningen et levende udtryk mod gaden. Ombygningen blev indstillet til Renover-prisen i 2014.



Fotos: © Vivabolog



Bygherre

Vivabolog, del af Afdeling 10 Centrum

Adresse

Søndergade 62, Aalborg

Oprindeligt opført /omdannet

1950 / 2012-2013

Boligantal – og størrelse

90 boliger, 47-50 m²

Husleje

3.512-3.636 kr./md. ekskl. forbrug

Arkitekt

Arkitektfirmaet Nord A/S

Type

Almene ungdomsboliger

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Bygningen er opført i 1950 til fagforeningen 3F, og består af en hovedbygning mod Kjellerupgade og en sidebygning mod Søndergade. Bygningen blev i 1960'erne præmieret for sit bud på et moderne byhus; Et tydeligt, kvadratisk jernbetongrid, der ved hjørner og afslutninger er pakket ind i rødt murværk. En vovet måde at bygge i byen på den tid, og derfor også et udtryk, Aalborg Kommune ønskede at bevare ved omdannelsen.

Tidligere anvendelse

Kontorformål og fagforeningslokaler hos 3F.

Ombygningen

Ejendommen er totalrenoveret og alle indervægge er fjernet. Facaden er ny, men det oprindelige betongrid er bevaret. Det tidligere mansardtag er fjernet og erstattet af en ny tilbagetrukket etage, så bygningen er i fem fulde etager. Der er sket en arkitektonisk bearbejdning af ejendommen, som i dag danner et nyt markant hjørne i byen. Under ombygningen blev der fundet asbest, hvilket har fordyret byggesagen.

Fællesarealer

Der er fælleslokale i kælderen, som også indeholder vaskeri, depotrum, mødelokaler og toiletter. Kælderen er gravet fri, så der fra fælleslokalerne er adgang til gårdrummet mod syd. Fællesarealerne er tænkt sammen med de nye ungdomsboliger, der bygges på nabogrunden. Tilsammen får de to ungdomsboligbyggerier fælles aktivitetsmuligheder i form af festlokale, café, studieceller, gårdhave og tagterrasse, som beboerne i begge bebyggelser kan gøre brug af.

Boliger

Boligerne omfatter 10 et-værelses boliger og 80 to-værelses boliger. Et-værelsesboligerne er dog næsten lige så store som to-værelsesboligerne, men de har en anden planløsning på grund af trappernes placering. Alle boliger har eget bad og køkken. Der er adgang til boligerne via en altangang. Der er elevator i ejendommen, og fem af boligerne er indrettet som handicapvenlige boliger.

Beboerproces

Der har ikke i forbindelse med ombygningen været inddragelse af fremtidige beboere. Derimod har nogle af de nye beboere i Søndergade 62 været inddraget i indretningen af det kommende nybyggeri af ungdomsboliger på nabogrunden kaldet Symfonien. Der er planer om at sammenlægge de to afdelinger, når nybyggeriet er færdigt.

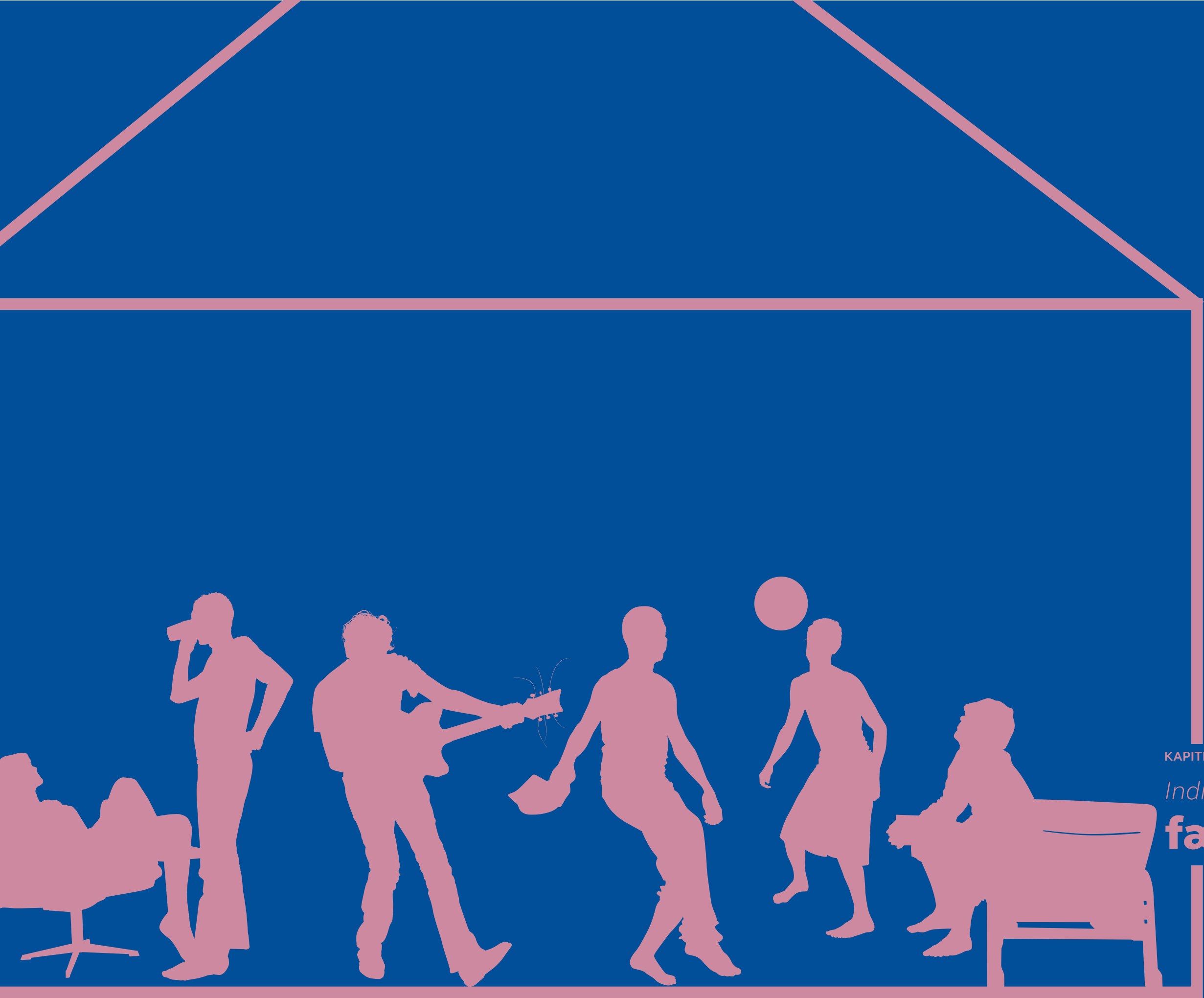
Hvad kan vi lære?

Leg med ude-inde og oppe-nede

Arkitekterne har på grund af den bevaringsværdige og stramme gridstruktur været nødt til at arbejde med bygningens sammenhæng mellem ude- og indearealer, oppe og nede, på nye måder. Mens gridstrukturen er bevaret, er der tilføjet udvendige gangarealer, der åbner bygningen op mod gaden, og der er skabt sammenhæng mellem fællesarealet i kælderen og opholdsarealet i gården. Det er en leg med ude og inde, oppe og nede, som kan inspirere andre ungdomsboligbyggerier, hvor arealerne er begrænsede og bevaringsværdier måske umiddelbart udfordrer indretningen af boliger og fællesarealer.

Fælleslokale i kælderen – med et twist

Placeringen af fælleslokalet i kælderen kan betragtes som en plan B – men med udgangen til udearealerne i det sydvendte gårdrum, tilføjes en overraskende attraktiv dimension og fælleslokalet får måske en funktion, som bindeled mellem aktiviteter inde og ude.



KAPITEL 7

Indretning af

fællesarealer

KAPITEL 7

Indretning af fællesarealer



Fællesarealerne danner det fysiske udgangspunkt for fællesskabet og er en vigtig grundsten i designet af et velfungerende ungdomsbolighus. I både omdannelsen af eksisterende byggeri til ungdomsboliger, og i nybyggeri, er det vigtigt at overveje udformningen af fællesarealerne. Hvor forrige kapitel forholder sig til placeringen af fællesarealer, som et led i disponeringen af byggeriet, zoomer dette kapitel ind på selve udformningen og indretningen af fællesarealerne og forholder sig til grundlæggende spørgsmål som: Hvilke funktioner og aktiviteter skal fællesarealerne danne ramme om? Hvilke krav er der til de fysiske rammer eksempelvis i forhold til multifunktionalitet og fleksibilitet? Hvor formelle eller uformelle skal rammerne være, og står de klar fra dag ét, byggeriet er færdigt? Det er forskellige overvejelser, som er vigtige at gøre sig i forbindelse med omdannelse af eksisterende byggeri til ungdomsboliger, og som de unge har givet deres input til i de to inddragelsesforløb i Samuels Kirke og Sygeplejeskolen.

Det er de unges ideer, der sammen med erfaringer fra de 12 cases, danner grundlag for dette kapitel, som beskriver de behov, fællesarealer skal indfri i dag, og hvordan man som boligorganisation kan skabe rum og opbakning til de unges ønsker om selv at sætte deres præg på fællesarealerne.

Skab plads til mange aktiviteter – individuelle som fælles

De unge har mange behov og ideer til, hvad fællesarealerne skal rumme af aktiviteter – alt fra gruppearbejde, studier, sofahygge, hobbyer, loppemarkeder, bytte og genbrug til nyttehaver, fællesspisning, fester, lørdagsbanko osv. Det er ideer og behov, som mange af dem oplever ikke bliver indfriet i dag, og det afspejler et stort potentiale for at gøre fællesarealerne mere rummelige og levende i fremtidens ungdomsboliger. Aktiviteterne er meget forskellige i karakter og spænder bredt på skalaen i forhold til hvor individuelle eller fællesskabsbaserede de er, hvor rolige eller larmende de er, hvor formelle eller uformelle de er, hvor spontane eller faste de er, og om de kun er for beboerne eller om de inviterer gæster eller lokalmiljøet indenfor. Der er en vigtig pointe i, at aktiviteterne, som de unge ønsker plads til i fællesarealerne, spænder over disse skalaer, og opgaven er derfor også at tænke i fællesarealer, der kan balancere mange forskelligartede behov. Der er nogle spænd af modsætninger i de ønskede aktiviteter, som ikke behøver at være i konflikt med hinanden, hvis bare fællesarealerne er indrettet til at rumme dem på en afbalanceret måde: fester vs. hyggeaftener, studieaktiviteter i grupper vs. alene, samvær vs. privatliv, aktiv udfoldelse vs. ro og fordybelse, fællesspisning vs. at spise selv.

Hertil er det vigtigt at tænke hverdagsaktiviteter med ind i fællesarealerne, så de ikke gemmes væk og bliver kedelige, men snarere giver anledning til at opholde sig sammen. Nogle tankeeksperimenter kan her være, om vaskerummet kan være i dagligstuen, om der kan indrettes midlertidige læsesale, mens beboerne læser til eksamen, for at gøre det til et kollektivt projekt, om man kan få pumpe og ophæng til cykler, så de let kan reparere dem eller hjælpe hinanden med det osv. Tendenser til mere multifunktionelle rum, hvor hverdagsaktiviteter forenes med mødesteder og opholdsrum, ses mange steder i byen, hvor vaskeriet er smeltet sammen med cafeen, boghandelen også er blevet en kaffebar og Dronning Louises Bro i København, som før var en trafikkeret gennemfartsgade, nu er blevet et opholdsrum, hvor man hænger ud på broen og 'bridger'. Denne tilgang kan inspirere til indretning af fællesarealerne omkring ungdomsboliger – hvor trapper, gange, indgangspartier og taghaver kan få ny betydning for fællesskabet.

” De unge ønsker plads til både individuelle og fællesskabende aktiviteter i fællesarealerne og derfor skal indretningen også gennemtænkes, så den kan imødekomme mange forskelligartede behov

Tænk i både det nære og det store fællesskab

Som beskrevet i den indledningsvise begrebsafklaring, er det meningsfyldt at skelne mellem det nære og det store fællesskab, særligt når man arbejder med placering og indretning af fællesarealer. Det nære fællesskab er det, der udspiller sig i fællesarealerne tæt på boligerne: I køkkenet, på gangen, i fælles opholdsstuer osv. Det opstår i høj grad mellem naboer, genboer og øvrige beboere på gangen og er ofte mere uformelt og spontant. Fællesarealer i nærhed til boligen er vigtige at tænke med, for at give plads til, at beboerne kan indgå i mindre sociale fællesskaber. For som de unge i Sygeplejeskolen og Samuels Kirke var opmærksomme på, er det ikke alle, der er lige sociale, og der er nogen som foretrækker det mindre fællesskab med naboen eller i det fælles gangkøkken.

De nære fællesarealer må dog også gerne tænkes i forhold til de store fællesarealer – i forhold til at skabe en naturlig forbindelse til et større areal, så det ikke ligger afsondret og øde hen. Her er der bedre mulighed for at mødes på tværs af etager og gange, og der skal tænkes i aktiviteter og indretning, som tiltrækker beboere – gerne hver dag.

” Det er vigtigt at give plads til, at de små fællesskaber kan spire og få plads i et stort fælleslokale.

’Rum i rummet’ fremmer multifunktionalitet og sameksistens

Plads til mange aktiviteter både alene og i fællesskab skærper kravene til fællesarealernes fleksibilitet og multifunktionalitet – og disse to designparametre er vigtige i udformningen og indretningen af fællesarealerne. De unge på Sygeplejeskolen og i Samuels Kirke efterspørger i høj grad rum med mobil indretning, så de kan flytte vægge, danne nye rum og kroge, hvor de kan opholde sig – alene, i mindre grupper eller mange sammen. Det kan både være skillevægge, søjler eller andet møblement/elementer, der bryder rummet op, eller mobile reoler, der kan flyttes og give stofflighed til rummet. I tråd med denne fleksibilitet og multifunktionalitet italesætter de unge også et stort behov for plads til mindre fællesrum i fællesrummet, så der er plads til flere og mindre aktiviteter i det store rum samtidig. På Sygeplejeskolen, hvor der kommer til at være flere hundrede beboere, understreger de unge workshop-deltagere, at: Det kan gøres med indretning af ’rum i rummet’ med eksempelvis mobile skillevægge, men det kan også gøres ved at lave plateauer, som bryder planet og skaber et markeret og afgrænset område. En hems eller alkove er også et rumligt element, der kan være med til at skabe rum i rummet.

Ankomstzoner og uformelle mødesteder er vigtige

Ankomstzoner er vigtige fællesarealer at tænke med i nyt ungdomsboligbyggeri. For fællesskab er ikke kun noget, der opstår til fester i det dertil indrettede fællesrum. Lysten til at være en del af fællesskabet opstår i høj grad via daglige møder på gangen, i vaskeriet eller i cykelkælderen. De små daglige møder er vigtige for at gøde fællesskabsfølelsen. Derfor er disse steder ikke blot noget beboerne skal ledes igennem, men oplagte rum for uformelle og spontane møder. Derfor foreslår de unge, at de uformelle mødesteder styrkes, eksempelvis med et par bløde stole på gangen, en opslagstavle og et højbord ved indgangspartiet mm. I Samuels Kirke er indgangspartiet udformet som et centralt hovedrum, der er åbent helt op til hvælvingerne i det oprindelige kirkerum. Herfra er der adgang til hovedtrappen, som forbinder alle tre etager, og udsyn til gangene på alle etager, der er udformet som små balkoner. Ankomstzonen er planlagt som et centralt knudepunkt for beboerne, hvor de med det samme kan fornemme husets kirkelige historie, hvor de let kan orientere sig, om der er beboere på de andre etager, og hvor de også kan stoppe op og snakke med over- eller underboen.

Denne måde at få en ankomstzone til at blive et sted, hvor alle husets beboere kommer forbi hver dag, og hvor der er synlige forbindelser til resten af byggeriets etager, boliger og rum, har også vist sig at styrke mødet mellem beboerne på Universitets Kollegiet i Aalborg. Her fungerer ’Boulevarden’, et stort atriumareal, både som ankomstzone og opholdssted for beboerne. På vej hjem kan beboerne mødes tilfældigt, få hurtigt et overblik over, hvilke andre beboere, der opholder sig i rummet, og blive og være sammen med dem. På den måde danner ankomstzonen rammer for de naturlige møder mellem beboerne. Det er også tilfældet på Holmbladsgade i København, hvor placering af forskellige funktioner i hver ende af gangarealerne skaber naturlige flows rundt i bygningen og møder mellem beboerne.

Skab rum til interessefællesskaber

Skabertrangen og lysten til interessefællesskaber er en større og større del af vores tidsånd og noget som de unge også udtrykker ønske om at have plads til i deres fællesarealer. De vil gerne udfolde sig kreativt og have mulighed for at samles i interessefællesskaber om konkret arbejde – alt fra at arbejde med træ og tekstiler, lappe cykler til at dyrke have og dyrke forskellige former for hobbyer, eksempelvis musik. Både i Samuels Kirke og Sygeplejeskolen så de unge store potentialer i at placere et værksted til cykler ved siden af cykelparkeringen. I Samuels Kirke så de unge også et stort potentiale i at placere plantekasser til nyttehaver på de to solrige terrasser. Da fælleszonerne i nyere ungdomsboliger ofte indrettes med (tag)terrasser, er det bestemt en ide at medtænke denne form for udendørs funktioner. Det forudsætter dog, at beboerne er interesseret i at passe det, da det ikke skal være en driftsmæssig omkostning for udlejer. I Sygeplejeskolen var der større skepsis blandt beboerne om, hvorvidt det ville blive passet. Beboernes eget initiativ er derfor vigtigt i beslutningen om dyrkningsfællesskaber – eller andre former for interessefællesskaber. Overordnet set handler det dog om at sikre nogle rummelige rammer, hvor inventaret kan tåle at blive brugt til arbejde, så de unge har plads til at udfolde sig i fællesskab. Det er dét, der kan være med til at give de bedste forudsætninger for, at interessefællesskaberne vokser frem.

”Køkkenet er ikke bare et køkken. Det er et af de mest benyttede rum til at slappe af og være sammen, både planlagt og spontant. Derfor er det også centralt at tænke med i udformningen af fællesarealerne - og det er værd at overveje, i hvilken grad boligerne skal udstyres med eget køkken.

Lad beboerne sætte deres præg på fællesarealerne

Skabertrangen viser sig også i de unges ønsker om at kunne sætte deres eget præg på fællesarealerne. De unge har erfaringer med, at fællesarealer kan have en tendens til at fremstå sterile og kønsløse, hvis de er alt for præ-designet og præ-indrettet. I stedet vil de unge, vi have snakket med, gerne tage del i udformningen og indretning af fællesarealerne, så de bliver trygge, afslappede, hjemlige og stemningsfyldte. Som de unge på workshoppen i Samuels Kirke beskrev det, var de ikke bange for at skulle tage fat med pensel og hammer for at male og bygge møbler og skillevægge. De ville, ligesom de unge i Sygeplejeskolen, gerne have lov til at indrette rummene med billeder, planter, bøger, tæpper, puder mm. som gør det hjemligt og personligt. Ved at gøre stederne til 'deres' og lade dem vokse frem over tid, får beboerne mere ejerskab og tilknytning til stedet – hvilket også er godt, set fra et driftsmæssigt synspunkt. På Vestergade i Aarhus har boligselskabet planlagt, at beboerne skal være med til at indrette deres fælles baggård med mulighed for at bygge møbler og lave højbede, som et led i at opdyrke et inkluderende fællesmiljø.

Husk at køkkenet er mere end bare et køkken

Køkkenet er – ikke overraskende – et centralt fællesareal for de unge. Men køkkenet er ikke bare et køkken. Det er et af de mest benyttede rum til at slappe af og være sammen, både planlagt og spontant. Det er et multifunktionelt sted, hvor de unge, udover at lave mad og spise sammen eller alene, også sætter sig for at studere, læse bøger og snakke. Kun fantasien sætter grænser for, hvad køkkenet skal kunne bruges til. Derfor er det også et centralt sted at tænke med i udformningen af fællesarealerne, og det skal overvejes, i hvilken grad de enkelte boliger skal udstyres med eget køkken. I ungdomsboligerne på Holmbladsgade i København har boligerne små trinettekøkkener uden ovn. Det sikrer, at beboerne inviteres ud af deres egne køkkener og ind i fælleskøkkenerne på gangen, når de skal bruge ovn. Her er der blandt andet også spiseplads til større grupper og derved plads til at spise sammen fra tid til anden. I Samuels Kirke bliver boligerne også kun udstyret med mindre trinettekøkkener.

Der skal være styr på den digitale infrastruktur

Den digitale infrastruktur er et vigtigt udgangspunkt for gode fællesfaciliteter. Kan de unge ikke trække strøm til deres computere eller få adgang til internettet, begrænses de væsentligt – både i forhold til underholdende og studierelaterede aktiviteter. De nuværende beboere på Sygeplejeskolen ønsker god strømforsyning inde som ude, for at kunne sidde med sin computer og studere. De ønsker også mulighed for at tilslutte computer til storskærm både til at vise film, men også til at koble sin computer til ved gruppearbejde. Højtalere med bluetoht-opkobling er også et stort ønske til, når der skal høres musik og holdes fest. Samme digitale lag er der installeret i festsalen på Sankelmarksgade i Aalborg, hvor den historiske og smukke udsmykning er blevet suppleret med teknologisk tidssvarende udstyr, der gør salen rummelig til forskellige aktiviteter. Det digitale lag er således vigtigt at tænke med fra starten, og noget der kan bidrage til den multifunktionelle brug af rummene.

Festsal med historik og teknologi

Case 7: Sankelmarksgade, Aalborg

Tre bevaringsværdige bygninger er blevet til én samlet ejendom med 108 moderne ungdomsboliger og en velbevaret festsal. Ved ombygningen fra teknisk skole til ungdomsboliger er mange fine detaljer fra fortiden bevaret, og det skaber en særlig stemning i det nye ungdomsboligbyggeri, hvor hver bolig er unik, og man samles under det store kastanjetræ i baggården. I den gamle festsal har man kombineret bevaring af sildebensparket, træpaneler og loft-udskæringer med installation af ny teknologi, der på én gang skaber historisk og moderne rammer om fremtidige fællesaktiviteter.



Fotos: © Plus Bolig



Bygherre

Plus Bolig, Afdeling 6
Sankelmarksgade/
Danmarksgade

Adresse

Sankelmarksgade 3 og
Danmarksgade 11,
Aalborg

Oprindeligt opført /omdannet

1881 / 2012-2014

Boligantal – og størrelse

108 boliger, ca. 50 m² pr.
bolig

Husleje

3.444-4.017 kr./ md.
ekskl. forbrug

Arkitekt

Kærsgaard & Andersen A/S

Type

Almene ungdomsboliger



Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Ejendommen består af tre bevaringsværdige bygninger, én med front til Sankelmarksgade, en mellembygning og én med front til Danmarksgade.

Tidligere anvendelse

Arealerne har tidligere været anvendt som undervisningslokaler i forbindelse med Teknisk Skole, Maskinmesterskole og Teknisk gymnasium.

Ombygningen

Ved ombygningen er bygningernes historiske kvaliteter bevaret. Klasseværelser og kontorer er ombygget til 108 ungdomsboliger, som alle er unikke. Hallen og trapperne er bevaret, ligesom loftsmalerierne, som er udført af Aage Sikker Hansen, der selv var malerelev på skolen før han blev kunstner. Ved ombygningen er der sket en inkorporering af moderne teknologi, blandt andet med lys- og lydanlæg i festsalen samt højteknologiske infotavler forskellige steder i ejendommen.

Fællesarealer

Den gamle, næsten pompøse festsal er bevaret med sildebensgulv, træpaneler og loftsudskæringer samt talerstol.

Festsalen er udstyret med køkkenfaciliteter og moderne teknologi, og den fungerer nu som fælleslokale for beboerne. I baggården er et stort og gammelt kastanjetræ bevaret, og rundt om det er bygget en stor hævet træterrasse. Cykelparkering foregår under terrassen. Herved udnyttes det begrænsede gårdrum bedst muligt.

Boliger

Boligerne er alle unikke. De fleste er højloftede og nogle af dem har hems. I de øverste lejligheder er der synlige loftsbjælker og tagvinduer med kig til himlen. Alle boliger har eget bad og køkken samt vaskemaskine.

Beboerproces

Der har ikke i forbindelse med ombygningen været inddragelse af fremtidige beboere. Efter at beboerne er flyttet ind, er der valgt en afdelingsbestyrelse, som har været aktive i at få festsalen indrettet og få den til at fungere som ramme for fælles aktiviteter for beboerne. I det daglige er salen åben og bliver brugt til fællespisning, gruppearbejde og arrangementer på storskærm. Salen kan også lejes af beboerne til fester. Gårdmiljøet omkring kastanjetræet vurderes til at være en stor kvalitet og et aktiv for bebyggelsen. Afdelingsformanden har været med til at stifte BoligUngdom, som er et fælles organ for alle ungdomsboligerne i Plus Bolig.

Hvad kan vi lære?

Historisk atmosfære og ny teknologi

Ombygningen af den gamle tekniske skole til ungdomsboliger er eksempel på, at det kan lade sig gøre at omdanne en historisk bygning, så man på én gang bevarer den historiske stemning og tilføjer moderne faciliteter og teknologi, der understøtter fremtidige fælles aktiviteter.

Bevaringsværdi giver benspænd og unikke boliger

Bevaringsværdige ejendomme byder både på udfordringer og muligheder, når de omdannes til ungdomsboliger. Det har været et puslespil at få placeret de 108 boliger inden for de bygningsmæssige rammer på en måde, så de også lever op til de økonomiske rammebetingelser og krav til boligstørrelse og fællesarealer.

Til gengæld er boligerne højloftede og unikke i indretning, udseende og størrelse, da bygningernes oprindelige arkitektur har bestemt indretningsmulighederne.

Historiske rammer kalder på nye fællesskaber

I ungdomsboligerne i Sankelmarksgade har beboerne taget ansvar for at udfylde rammerne og skabe grobund for fællesskab. Det er ikke naturgivent, at det sker. Men måske spiller det en rolle, at fællesskabets omdrejningspunkt er en historisk stemningsfyldt og rigt udsmykket festsal med sjæl og karakter. Den stemningsfulde sal kan man ikke bare være ligeglad med. Den kalder lidt på, at nogen arrangerer en fest.

Ny bydel med faciliteter til aktive unge

Case 8: Idrætsbyen, Aalborg

Idrætsbyen i Aalborg var tidligere hjemsted for hotel, kursuscenter og sportscollege. I dag er de gamle bygninger omdannet til ungdomsboliger, og nye ungdomsboliger er opført i forbindelse med det gamle byggeri. Området er blevet en helt ny bydel for det aktive ungdomsliv. Idrætsbyen er da heller ikke et tilfældigt valgt navn: Her er multibane, beachvolleybane, løbebane, klatrevæg, fitnesslokaler, svømmehal og wellness – foruden biograf, festlokale, spisesal og studiezoner. Bygningernes tidligere anvendelse har i høj grad bidraget til områdets mange fællesarealer og faciliteter. En del er vundet ved at omdanne store conferencefaciliteter til fællesarealer, mens faciliteter som wellnesscenter og svømmehal er ren foræring fra bygningernes tidligere funktioner



Bygherre
Himmerland Boligforening,
Afdeling 71 Vejgaard

Adresse
Hadsundvej 180-182,
Aalborg

**Oprindeligt opført
/omdannet**
Sidst i 1970'erne /
2010-2014

Boligantal – og størrelse
461 boliger, 34-50 m²

Husleje
2.333-4.023 kr./md. inkl.
forbrug

Arkitekt
Kærsgaard & Andersen A/S

Type
Almene ungdomsboliger

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Idrætsbyen består af en række bygninger, hvor nogle er renoverede bygninger og andet nybyggeri ud af de 461 boliger er 212 indrettet i det oprindelige byggeri. Bygningerne varierer i højden, idet der er to lavere bygningskomplekser i et- og toetages højde og tre nybyggede højhuse i seks- og syvetages højde. Ved omdannelsen fik alle bygninger nye fiberbetonfacader for at skabe et ens udtryk. Højhusene er holdt i lyse nuancer, mens de lavere bygninger er holdt i mørke. Bygningerne ligger i naturskønne omgivelser tæt på skov.

Tidligere anvendelse

De lave bygninger blev oprindeligt opført til KMD sidst i 1970'erne. Efterfølgende blev de solgt fra til hotel, kursuscenter og AaB sportscollege.

Ombygningen

Ved ombygningen er de gamle bygninger blevet efterisoleret, og alle bygninger har fået ens facader for at samle bebyggelsen og give området et imageløft. De fleste boliger har fået altan eller adgang til terrasse i stueniveau. Noget af den oprindelige bygningsmasse er revet ned, fordi det ikke var muligt at finde nye anvendelsesmuligheder, men mange af områdets faciliteter såsom et wellnesscenter og swimmingpool, der hørte til det gamle hotel, er bevaret. Ved ombygningen er udearealerne ligeledes blevet markant ændret og er nu med til at samle bebyggelserne og skabe rum for fællesskab og aktiv udfoldelse.

Fællesarealer

Bygningernes tidligere store sale og faciliteter er i vidt omfang bevaret som fællesarealer, og Idrætsbyen har fået sit navn, fordi de fælles rammer lægger op til et aktivt studie- og fritidsliv både inde og ude. Området har i dag multibane, beachvolleybane, løbebane, klatrevæg, fitnesslokaler, indendørs swimmingpool, wellness, foruden biograf, festlokale, spisesal, studiezoner og uformelle lounges.

Boliger

Idrætsbyen har et varieret udbud af ungdomsboliger. Ved ombygningen af hotellet er der taget udgangspunkt i den oprindelige værelsesopbygning. I dag fungerer de som Idrætsbyens mindste boliger med eget toilet og bad og adgang til fælleskøkken. Også i de tidligere sportscollege-boliger er den oprindelige værelsesinddeling bevaret. Her deler to lejligheder indgang til fordelingsgang med køkken, bad og toilet. De tre nye højhuse består af to-værelseslejligheder med eget køkken, bad og toilet.

Beboerproces

Der har ikke været beboerinddragelse i forbindelse med omdannelsen, eller efter beboerne er flyttet ind.

Hvad kan vi lære?

Plads til aktivt fællesskab

Ved ombygningen er både bygninger og udearealerne markant ændret og er i dag med til at samle bebyggelserne, give området en klar identitet og skabe rum for aktiv udfoldelse. Der er skabt en variation af fællesarealer og tilbud i form af mange forskellige sportsfaciliteter og muligheder for aktive fællesskaber. De oprindelige faciliteter underbygger et aktivt fritidsliv og fællesskab blandt de nye beboere.

Boliger til forskellige behov

Ved ombygningen af både hotellet og det tidligere sportscollege er den oprindelige værelsesopbygning bevaret. Det giver en god variation af boligstørrelser og -typer. Nogle af boligerne minder om et klassisk kollegium, hvor man deler køkken, mens andre har karakter af egentlige lejligheder. Tilsammen tilgodeser det varierende udbud af lejligheder de unges forskelligartede boligbehov og forskellige økonomiske muligheder og sikrer en varieret beboergruppe.

Køkkenet som omdrejningspunkt for fællesskab

Case 9: Holmbladsgade, København

I Sadolins gamle lak- og farvefabrik på Amager i København er der opført 35 ungdomsboliger. Ved ombygningen er bygningens indmad pillet ud, og ungdomsboligerne er opført med eget bad og små trinettekøkkener. Ungdomsboligerne er fordelt på tre etager, hvorigennem der løber fordelingsgange med indgange til de enkelte boliger samt adgang til fælleskøkken og trappetårn. Beboerne er fælles om husets tre køkkener, og da de ikke har ovn i deres bolig, er det særligt denne funktion, der leder beboerne ud i køkkenet. Desuden er der borde og spisestole og dermed mulighed for at samles til middag. Ligeledes er gangene det sted, hvor beboerne møder hinanden i dagligdagen, da de både fører mod vindeltrappen og køkkenet i hver sin ende.



Bygherre
Brunder Ejendomme

Adresse
Holmbladsgade 70C,
København

Oprindeligt opført /omdannet
1956 / 2004

Boligantal – og størrelse
35 boliger, 30-50 m²

Husleje
3.200 - 5.025 kr./md.
ekskl. forbrug

Type
Privat byggeri



Fotos: © Brunder Ejendomme

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Bygningen ligger som en del af det tidligere industriområde i Holmbladskvarteret, der oprindeligt husede Sadolins lak- og farvefabrikker. Da Sadolin nedlagde produktionen, blev området udlagt til boligområde og området er stadig under udvikling. Flere af områdets fabriksbygninger er bevaret og omdannet til nye formål, da bygningernes industrielle og funktionalistiske fremtoning bidrager til kvarterets stemning og fortæller områdets historie. Ungdomsboligerne er indrettet i en ejendom, der er trukket lidt tilbage fra Holmbladsgade. Bygningen fremstår med et stort åbent indgangsparti og en vindeltrappe i blyindfattet glas. Bygningen står i grå toner, med røde mursten samt glassten og store vinduesfag.

Tidligere anvendelse

Laboratorium til lak- og farveproduktion for virksomheden Sadolin.

Ombygningen

Ved ombygningen er husets indmad pillet ud og 35 ungdomsboliger er etableret fordelt på husets tre etager med både et- og toværelsesboliger. Midt i huset løber der fordelingsgange, hvorfra der er indgang til de enkelte boliger. I den ene ende af gangen ledes der ud til de

enkelte etagers fælleskøkken. I den anden ende er der udgang til trappetårnet. Huset installationer løber i synlige loftgitterplader i fordelingsgangen, hvilket har været den billigste og teknisk mest hensigtsmæssige løsning, som samtidig passer godt til husets rå, industrielle æstetik.

Fællesarealer

Beboerne er fælles om husets tre køkkener, hvor der er mulighed for at lave mad, og der er en spiseplads til 10-15 personer. Foruden fordelingsgangene, er beboerne fælles om vaskeriet, der ligger i kælderen.

Boliger

Boligerne er indrettet med eget bad og trinettekøkkener, dvs. beboerne har ikke selv ovn. Bygningens oprindelige vinduesfag er bevaret, og på trods af at boligerne kun får dagslys fra én side, så fremstår de lyse.

Beboerproces

Beboerne har ikke været inddraget i forbindelse med omdannelsen til og indretningen af ungdomsboliger og fællesarealer.

Hvad kan vi lære?

Gode rammer for de naturlige møder

Beslutningen om, at de enkelte ungdomsboliger kun skal have trinettekøkkener på deres værelser og dermed ikke har ovn til rådighed, skaber et naturligt behov for at bruge fælleskøkkenerne jævnligt. Sammen med de centrale fordelingsgange, skaber det afsæt for, at beboerne mødes på daglig basis – kortvarigt eller langvarigt. Denne placering af funktioner og diskrete styring af beboernes færden i bygningen skaber synlighed og nærvær beboerne imellem. Det er et lille kneb, der giver god næring til fællesskabet.

Brug bygningsarven til at skabe karakter

Ungdomsboligerne er opført i Sadolins gamle lak- og farvefabrik og ligger i et tidligere industrikvarter, der i dag er ved at udvikle sig til et attraktivt boligområde i København. De industrielle karaktertræk bevares i de mange omdannelsesprojekter, for at bringe områdets historie med ind i fremtiden. I ungdomsboligerne på Holmbladsgade har det blandt andet betydet, at der kunne vælges en billigere - og i andre sammenhænge mindre æstetisk - installationsløsning, fordi den passer til bygningens industrielle karakter. På den måde har formgivningen og den tekniske bearbejdning af omdannelsesprojektet fået en anden æstetisk spændvidde at arbejde indenfor.



KAPITEL 8

det sociale fællesskab

KAPITEL 8

Det sociale fællesskab



Når det omdannede byggeri står færdigt med boliger og en større eller mindre andel af fællesarealer, kan beboerne flytte ind, og fællesskabet kan begynde at gro. Men hvad skal der til, for at der opstår fællesskab omkring ungdomsboliger, der i sagens natur er midlertidige? Hvem er de unge, som skal indgå i fællesskabet? Og hvordan organiseres fællesskabet, så der er grobund både for de små gangfællesskaber, det store samlede fællesskab i fællesrummet og et fællesskab, der rækker ud i bydelen?

I kapitlet her gives bud på, hvad man kan gøre for at igangsætte, motivere og vedligeholde et konstruktivt fællesskab omkring ungdomsboliger. Kapitlet bygger hovedsageligt på input fra inddragelsen af unge i Samuels Kirke i København og Sygeplejeskolen i Slagelse.

Fællesskab - for hvem?

Fællesskabet omkring ungdomsboliger afhænger af de beboere, der flytter ind. Derfor er det vigtigt at spørge: Hvem er de unge, der kommer til at bo her? Er det helt unge mennesker, som flytter hjemmefra for første gang og skal til at vænne sig til at bo på egen hånd? Eller er det en lidt ældre generation, der har boet alene før, er i fuld gang med studierne og som måske i højere grad har formet deres forventninger og ønsker til, hvilket fællesskab de ønsker at være en del af, og som i højere grad er i stand til selv at tage initiativ til fælles aktiviteter? Det er desuden vigtigt at gøre sig klart, om udgangspunktet er singleboliger med kollegie-stemning, eller om det i højere grad er boliger til par og familier, der er udgangspunktet. Her er det afgørende at undersøge hvilke ressourcer de unge, som forventes at flytte ind, har til rådighed. Er det unge med overvejende samme interesser og sociale forudsætninger, der flytter ind, fungerer fællesskabet på én måde – er der store forskelle mellem de unge, som kan gøre det svært at få alle med i fællesskabet og måske give anledning til konflikter, vil fællesskabet fungere på en anden måde. Er der noget i ungdomsboligernes tidligere funktion eller historie, som kan forventes at tiltrække bestemte grupper, vil dette også potentielt kunne tiltrække en bestemt målgruppe og kalde på en bestemt form for fællesskab – som eksempel kan nævnes Idrætsbyen i Aalborg, hvor der er rige muligheder for fysisk udfoldelse eller Samuels Kirke i København, hvor interessen for bygningskulturen og historien måske er det, der forener de unge. Det er nogle af de spørgsmål, det er relevant at forholde sig til, når et nyt fællesskab omkring ungdomsboliger skal startes op.

I tilfælde som i Sygeplejeskolen i Slagelse er der en forventning om, at mange af de unge kommer direkte hjemmefra og flytter alene for første gang. Det er et relativt stort fællesskab med 144 boliger og boligerne er samtidig blandede – her er både et- og torumsboliger. De unge, vi har talt med her, efterspørger hjælp fra boligselskabet for at skabe en god start for fællesskabet. Eksempelvis kan boligselskabet tage initiativ til, at der nedsættes en bestyrelse og et eller flere udvalg, som kan sætte gang i nogle fællesaktiviteter og traditioner, hvor fællesarealer bruges.

I et andet eksempel i Vestergade i Aarhus har man ansat en såkaldt social vicevært. Hans opgave er at bygge bro mellem de studerende og de 12 unge autister, der bor i startboliger i ungdomsboligbebyggelsen. Den sociale vicevært understøtter et inkluderende fællesskab ved at iværksætte projekter på tværs af beboergrupper med forskellige forudsætninger.

” Fællesskabet omkring ungdomsboliger afhænger af de beboere, der flytter ind. Derfor er det vigtigt at gøre sig klart, hvem de kommende beboere er og hvilke behov og forventninger de kommer med.

Fang det flygtige fællesskab

Ungdomsboliger er af natur en midlertidig bolig. Derfor er de fællesskaber, der opstår omkring ungdomsboliger også som udgangspunkt midlertidige.

Særligt i ungdomsboliger, hvor der er stor udskiftning, er det en udfordring at skabe sammenhold og engagement omkring fællesskabet. Det er simpelthen for kortvarigt til at beboerne forpligter sig i et fællesskab.

Det kan betyde, at beboerne ingen ansvarsfølelse har for boligen og fællesarealerne og det kan betyde mislighold og hærværk, som der er set eksempler på i Vandtårnet i Jægersborg. Her er boligerne forholdsvis dyre, og de unge ser det som en midlertidig løsning, indtil de kan finde et sted, der er billigere at bo. Det giver hurtig udskiftning af beboere – og lav tilknytning til fællesskabet og fællesarealerne.

Hvordan næres lysten til at engagere sig i fællesskabet uden for ens dør – når det er midlertidigt? De unges egne svar på det spørgsmål er, at de unge skal tages i hånden fra den dag de flytter ind og tilbydes mange forskellige muligheder for at indgå i fællesskabet.

Det kan ske ved at have en fast procedure for at byde nye velkommen, med en velkomstmiddag for nytilkomne, eller med en introfolder og en ’nabo-ven’, som guider en ind i fællesskabet fra den dag, man flytter ind. Andre forslag går på at udpege gang-ledere, tutor-korps eller fest-udvalg – individer eller gruppe af engagerede beboere, som gerne vil tage et ekstra ansvar for fællesskabet og for at introducere nye beboere til de fælles aktiviteter og traditioner. Som en af de unge siger: ”Det er vigtigt, at have én på stedet, man kan gå til med sine spørgsmål”.

” De unge skal tages i hånden fra den dag de flytter ind og tilbydes mange forskellige muligheder for at indgå i fællesskabet.

Regler for fællesskabet er de unges beslutning

Hvordan fælleslokalerne skal administreres, er der mange holdninger til. Nogle mener, at man skal kunne booke det til private fester, mens andre mener, at alle beboere til enhver tid skal have adgang til fællesarealerne. Nogle mener, at det er de unge selv, der skal gøre rent efter fester, andre taler for en betalt rengøringsordning for at sikre ordentlig rengøring. Reglerne for hvornår der holdes fest, og hvornår der skal vær ro og plads til at studere, varierer også. Nogle foreslår stille-zoner i fællesarealerne og fest-fri perioder i eksamensmånederne. Grundprincippet er, at de unge, der bor der, skal have mulighed for at bestemme reglerne for brug af fællesarealerne. Behov og ønsker kan skifte med beboerne, så reglerne skal være mulige at ændre.

På spørgsmålet om, hvordan man sikrer at reglerne virker i praksis, er der også mange holdninger. Nogle mener at en bødekasse, eksempelvis for mangelfuld rengøring, er vejen frem. Andre taler for et positivt regelsæt og nudging-metoder med små venlige skilte eller symboler, der opfordrer til at hjælpe til at få fællesskabet til at fungere. Det kan derfor overvejes, at der både skrives et formelt regelsæt for brug af fællesarealerne, formuleret positivt, så der er fokus på hvad du må, fremfor hvad du ikke må, og at dette suppleres med en organisering, hvor nogle udpeges som rollemodeller eller ansvarlige for, at reglerne udleveres i praksis.

Traditioner binder fællesskabet sammen

Oven i de daglige møder er det også vigtigt at lave nogle fællesarrangementer, hvor alle beboere inviteres med, og de unge er enige om, at fester og traditioner er noget af det, der styrker fællesskabet. Traditioner er særligt gode, fordi de lægger op til gentagelse – og så kræver det mindre opfindsomhed og organisering at arrangere, da man blot kopierer sidste års arrangement. Flere af de unge taler også om, at traditioner kan være med til at skabe en særligt identitet omkring et ungdomsbofællesskab – en identitet, som videreføres og udvikler sig, når nye beboere flytter ind. I et nyt ungdomsbolighus er det derfor også vigtigt at tænke i, hvordan man som boligselskab eller privat udlejer kan støtte op om, at der opstartes nogle gode traditioner for beboerne i huset, som kan være en driver for fællesskabet nu såvel som fremadrettet.

” Fester og traditioner er noget af det, der styrker fællesskabet, og kan være med til at give stedet en særlig identitet.

Fællesskab med byen

De unge giver udtryk for, at de gerne vil åbne fællesskabet op mod byen og lave fælles udadvendte aktiviteter – eksempelvis invitere på kaffe og hjemmebagt kage, holde bytte- og loppemarked, eller arrangere åbent folkekøkken. De ser også muligheder i at inviterer nabolaget med til fælles arrangementer som en debataften eller et foredrag, hvor fællesarealerne derved deles med den omkringliggende by og dens beboere. Særligt i Samuels Kirke, der ligger i et tæt bebygget beboelseskvarter på Nørrebro i København, er der fokus på, at ungdomsboligfællesskabet ikke skal lukke sig for meget om sig selv, og at bygningens tidligere funktion som kirke og åbent sted for alle i et vist omfang bør videreføres, når byggeriet er omdannet til ungdomsboliger. Det kræver, at beboerne er interesserede i at løfte og organisere det, og at der er et større lokale ude eller inde med plads til mange personer. I Idrætsbyen i Aalborg er de mange idræts- og wellnessfaciliteter åbne for brug af andre og kollegiet indgår som en integreret og aktiv del af resten af byen. Men åbenhed overfor andre brugere kræver klare retningslinjer, og som de unge også bemærkede, er det vigtigt at anerkende, at ungdomsboliger er nogens hjem og grænsen mellem det offentlige/private er hårfin og vigtigt at respektere.

Organisering og beboerdemokrati på nye flasker

I almene boligselskaber har hver afdeling sin egen afdelingsbestyrelse. Dette gælder i princippet også for almene ungdomsboliger, men i praksis kan det være svært at tiltrække og fastholde de unge i en afdelingsbestyrelse. De er i boligen i en midlertidig periode, og tanken om at skulle sidde i en afdelingsbestyrelse, hvor man skal forholde sig til vedligeholdelsesplaner og budgetter, er ikke lige tiltrækkende for alle. Udfordringen ligger ikke mindst i de støvede og gammeldags betegnelser, der kendetegner beboerdemokratiet. Til gengæld mener de unge godt, at man kan få beboerne til at engagere sig i noget, der har med deres dagligdag og fællesskabets aktiviteter at gøre. De foreslår, at der nedsættes forskellige udvalg afhængigt af, hvilke interesser de pågældende beboere har. Det kan eksempelvis være et festudvalg, et haveudvalg eller et cykelværkstedsudvalg. Fra boligselskabets eller den private udlejers side, kan det være en ide at koble sig på disse udvalg, deltage i deres møder og eventuelt prøve at rekruttere de mest engagerede beboere til en mere formel bestyrelse med beslutningsansvar og- indflydelse. På den måde kan beboerdemokratiet komme i stand på de unges egne præmisser. De unge foreslå desuden at der fra boligselskabets eller udlejers side sætte penge af til en pulje, beboerne kan søge til løbende forbedring og indretning af fællesarealerne. Denne model er med succes blevet brugt i Universitets Kollegiet i Aalborg, hvor der er en pulje til vedligehold, som beboerne har medbestemmelse over.

”Digitale platforme såsom Facebook er et godt sted for beboerne at kommunikere med hinanden. Men det er også en god platform til at inddrage de unge i beslutninger om omdannelse og indretning af fællesarealer.

Digital kommunikation som supplement

I Sygeplejeskolen i Slagelse bor der allerede unge i den eksisterende bygning, som nu bliver omdannet og udvidet med flere ungdomsboliger. Blandt de eksisterende beboere er der oprettet en Facebook-gruppe, som bruges flittigt, og som også har vist sig anvendelig i forhold til at inddrage dem i omdannelsesprocessen. De nuværende beboere er meget glade for Facebook-gruppen og anbefaler, at den bruges fremadrettet både til at rekruttere nye beboere og til at styrke kommunikationen mellem beboerne. Facebook-gruppen bliver i dag brugt til både intern kommunikation mellem beboerne om arrangementer og aktiviteter og til at kommunikerer med pedellen om praktiske spørgsmål. De unge understreger at den digitale kommunikation ikke kan stå alene, og at vigtige beslutninger og information om arrangementer altid skal kommunikeres ad andre veje også, eksempelvis på opslagstavle i fællesrum eller ved indgangspartier.

Tidlig inddragelse kan sikre udlejning og god opstart af et nyt fællesskab

Spørger man de unge, er det altid en god ide at inddrage dem tidligt, når en bygning omdannes til ungdomsboliger. I praksis kan det dog være svært, hvis det ikke vides, hvem de kommende beboere er. Her kan en digital platform, som for eksempel en Facebook-gruppe som i Sygeplejeskolen i Slagelse, være en hjælp. I boligselskabet kan der sendes oplysninger ud om det nye ungdomsboligbyggeri til ventelisten, og for den private udlejer kan det være en anledning til i de tidlige faser at gøre sig klart, hvem målgruppen for boligerne er, og allerede dér skabe kontakten og starte rekrutteringen af nye beboere. På den måde kan bygherren både gøre reklame for det nye boligbyggeri og få input og ønsker fra målgruppen, som kan tænkes ind i indretningen og designet af boliger og fællesarealer. Samtidig kan de beboere, der tager del i de tidlige faser være et aktiv, når boligerne står færdige og fællesskabet skal hjælpes i gang. Her er det en fordel, hvis der er repræsentanter, som boligselskab eller bygherre allerede har en god dialog med, og som måske kan hjælpe med at få fællesskabet godt fra start. Inddragelsen kan med fordel fortsætte i form af en mere etableret driftsorganisation, hvor beboerne har indflydelse på deres fællesarealer, eksempelvis ved at være med til at indrette og opbygge udearealer, bygge møbler, etablere højbede mm.

Atrium som social hovedpulsåre

Case 10: Universitets Kollegiet, Aalborg

Universitets Kollegiet i Aalborg er et gammelt undervisningsbyggeri, der siden 2011 har huset 152 studerende. Igennem det nye kollegie løber en social hovedpulsåre, kaldet Boulevarden – et langt og bredt atrium-rum med dobbelt rumhøjde og lys fra begge ender – hvor beboerne dagligt mødes til snak, film, bordtennis eller afslapning i sofaerne. Mange af de unge krydser Boulevarden, når de er på vej hjem til deres egen bolig. Skal postkassen tømmes, er det også her det foregår. Det danner et kontinuerligt og naturligt flow af mennesker i det store fællesareal, og lader beboerne mødes spontant på tværs af gange, ligesom de altid kan se, om der er nogen, der har gang i noget, som de gerne vil være med til. Boulevarden er blevet bebyggelsens og beboernes naturlige samlingspunkt.



Fotos: © Arkitekterne Bjørk & Maigård



Bygherre
Universitets Kollegiet ApS

Adresse
Langagervej 4,
Ålborg Øst

Oprindeligt opført /omdannet
1974 / 2009-2011

Boligantal – og størrelse
152 boliger, 43-50 m²

Husleje
3.784-4.370 kr./md.

Arkitekt
Arkitekterne Bjørk & Maigård

Type
Privat byggeri



Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Bygningen er organiseret omkring et fælles atrium i to etagers højde, kaldet Boulevarden, hvor bebyggelsen kobler sig på som fingre. Imellem disse fingre er der anlagt fælles gårdhaver, hvorfra der er adgang til de enkelte lejligheder. Enkeltstående punkthuse lukker delvist gårdhaverne mod den fælles parkeringsplads og det omkringliggende landskab.

Tidligere anvendelse

Byggeriet var oprindeligt anvendt som undervisningsbygninger.

Ombygningen

Bygningen er delvist nybyg og delvist ombyg. Meget af den gamle ejendom blev revet ned til soklen, både fordi den var svær at bygge om, og fordi den var angrebet af skimmel. Derfor er det kun de fysiske kælderstrukturer, der er bevaret i det nye byggeri.

Dog er den gamle bygnings grundlæggende struktur og snit bevaret i den genopførte bygning. Det har haft stor indflydelse på, hvordan byggeriet ser ud i dag – særligt udformningen af den centrale boulevard.

Fællesarealer

Boulevarden, fælleskøkkener og gårdhaver udgør bebyggelsens primære fællesarealer. På

boulevarden er der plads til store indendørs fællesarrangementer og der kan vises film eller fodbold på storskærm. I midten støder store køkkener til, der kan bruges til fællesspisning eller andre arrangementer. Der er også plads til mindre køkkener længere nede ad Boulevarden.

I mellem bygningerne, der kobler sig på boulevarden, er der små gårdhaver med godt sollys i løbet af dagen. Kælderen fra det gamle byggeri er ombygget til festsal, som beboerforeningen kan afholde arrangementer i.

Boliger

Der er i alt 152 boliger fordelt på både et- og toværelsesboliger. Alle boliger har eget bad og køkken og 96 af boligerne har hems.

Beboerproces

Forud for opførelsen af fællesarealerne har der ikke været nogen beboerproces, men umiddelbart efter de unge flyttede ind, blev der afholdt opstartsmøder, hvor der blev dannet en bestyrelse, der fik et beløb til rådighed, som de, i samråd med de andre beboere, kunne bruge til at købe forskellige faciliteter. Gennem årene er de kommet med andre ønsker til forbedringer, eksempelvis lydisolering og støjdemper i fælleskøkkenerne, for at forbedre akustikken – disse ønsker er blevet imødekommet.

Hvad kan vi lære?

Et fællesskabende centrum

Boulevarden er kernen af Universitets Kollegiet og et centralt sted med plads til spontane møder og aktiviteter, fordi det er en naturlig rute til og fra beboernes hjem og med plads til at slå sig ned og lade sig underholde. I eksamensperioder indtager studiegrupper de tilstødende store fælleskøkkener til gruppearbejde – det skaber også en naturlig tilstedeværelse af mennesker og summende liv. Grebet, hvor ankomst- og gangarealet bevidst er gjort til omdrejningspunkt for daglige aktiviteter, gør fællesskabet let tilgængeligt – og ikke til at komme uden om – for alle beboere.

Eksisterende planløsning sikrer generøse fællesarealer

Da undervisningsbyggeriet skulle bygges om, blev det revet ned til soklen fordi, det var i dårlig stand. I genopførelsen til kollegie, var det en præmis, at den oprindelige hoveddisponering af bygning blev bevaret. Det var dét, der sikrede beboerne den centrale Boulevard. En af de involverede i projektet beskriver det som en stor gevinst for byggeriet, at det var styret af de oprindelige planer: *”Det er mange kvadrater, der går til den boulevard. Det er et meget generøst rum ift. hvad man ellers får lov til at bygge i dag”.*

I nyopførelse af ungdomsboliger vil det normalt ikke være muligt at reservere så mange kvadratmeter til ét stort fællesareal. Det er en mulighed der er opstået, fordi der er tale om omdannelse af eksisterende byggeri.

Solrige kroge og store kældre skaber hygge og samvær

Udover Boulevarden, bruger beboerne også gårdhaverne flittigt om sommeren til lektier og gruppearbejde og til at nyde øl og grillpølser. Her er der nemlig god sol i løbet af dagen indtil solnedgang – og det skaber rum til forskellige typer af samvær også udenfor i sommerhalvåret.

Et overflødhedshorn af fællesarealer

Fællesarealerne har også været en udfordring i omdannelsen til ungdomsboligerne. Der var en række krav til andelen af fællesrum/køkkener, som ikke kunne indeholdes på Boulevarden. Det betyder, at andelen af fællesarealer er forholdsmeæssig stor, når Boulevarden også bliver taget med i betragtning, hvilket den i høj grad bliver i beboerne dagligdag. Nogle beboere beskriver nogle af de øvrige fællesarealer som overflødige, fordi Boulevardens størrelse og varierede funktioner giver god plads til mange typer af aktiviteter, og i høj grad dækker deres behov.

Digital infrastruktur øger brugen af fællesarealerne

Nogle af de mindre fælleskøkkener bruges oftere til at læse lektier og se TV end til at lave mad – blandt andet fordi beboerne har eget køkken og ellers anvender de store fælleskøkkener. De små køkkener er

gode til lektielæsning og TV ikke mindst fordi, der er TV-pakker med mange kanaler og god internetforbindelse. Denne form for digital infrastruktur skaber altså afsæt for øget, omend anderledes brug af nogle af de mindre fællesarealer i bygningen.

Indflydelse og fællesskab

Beboerne på Universitetskollegiet har et stærkt sammenhold med en række etablerede foreninger og faste sociale aktiviteter. The Pink Flamingo Bar arrangerer fester og andre arrangementer og siden kollegiets åbning har beboerforeningen sikret beboerne indflydelse på blandt andet fællesarealerne – alt fra nye møbler til lydisolering og støjdemping. Der er en oplevelse af at have medindflydelse på stedet og dermed også medansvar for at værne om de fysiske rammer og de andre beboere.

Regler bremser store hemse

Hemsene har været en særlig udfordring ved det nye byggeri. Boligerne har højt til loftet, som har muliggjort opførelse af forholdsvis store hemse. Men på grund af maksimumskravene til størrelsen af ungdomsboliger kunne hemsene ikke få den maksimale størrelse – på trods af, at det ikke ville være dyrere at opføre. Derfor er hemsene i boligerne i dag mindre end de potentielt kunne have været inden for de eksisterende rammer – nogle steder har det betydet at dele af hemsene er blevet afskåret med hegn, for at gøre de ”ekstra” kvadratmeter utilgængelige.



Fotos: © Arkitekterne Bjørk & Maigård



Særegne men dyre lejligheder udfordrer fællesskabet

Case 11: Vandtårnet, Jægersborg

Vandtårnet i Jægersborg lægger både hus til en fritidsinstitution og 36 ungdomsboliger, samtidig med, at det stadig varetager dele af vandforsyningen i kommunen. Vandtårnets arkitektur har givet ungdomsboligerne en unik karakter og identitet. Deres gode udsigt og lidt skæve boligtype giver noget særegent til bebyggelsen. Dog er vandtårnets ungdomsboliger udfordret af en høj husleje, som følge af en dyr og kompliceret omdannelse. Den høje husleje betyder, at beboerne oftest flytter ind som en midlertidig løsning, imens de venter på noget billigere. Det gør blandt andet, at de føler lille ejerskab over fællesarealerne og tager meget lidt ansvar for at passe på rummene og inventaret. Afdelingen, som ungdomsboligerne hører under, har derfor haft flere problemer med mislighold og endda hærværk.



Fotos: © Torben Eskerod

Bygherre
Danske Funktionærers
Boligselskab administreret
af Domea

Adresse
Ørnegårdsvej 21,
2820 Gentofte

**Oprindeligt opført
/omdannet**
1955 / 2006

Boligantal – og størrelse
36 boliger, 47 m²

Husleje
3.784 - 4.370 kr./md.

Arkitekt
Dorte Mandrup Arkitekter

Type
Almene ungdomsboliger

Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Jægersborg Vandtårn er en tolvkantet betonkonstruktion tegnet af Edvard Thomsen. Siden 1980'erne har vandtårnet haft fritidsinstitution i de nederste etager. I 2006 fik 36 ungdomsboliger plads i vandtårnets fem øverste etager under den store vandbeholder. I dag fungerer det fortsat som vandtårn, hvor der hver nat pumpes flere tusind liter vand op i en stor, rød vandbeholder, der pryder vandtårnets top.

Tidligere anvendelse

Vandtårnet blev opført i 1955 til at varetage vandforsyningen i Gentofte Kommune. Vandtårnet er stadig i funktion i dag.

Ombygningen

For at sikre at ungdomsboligerne har ordentligt grundareal og regulære rumenheder med kun én skæv væg, er der tilføjet karnapper med trekantet grundplan i boligerne. I to boliger på hver etage opnås der en regulær rumenhed med en helt rektangulær karnap. Resultatet er boligetager med trippel-symmetrisk, stjerneformede planer, der grundlæggende består af otte et-rumsboliger. Sammenlagt giver det 36 ungdomsboliger, hvor nogle af rumenhederne på tre af etagerne er indrettet til fællesrum.

Fællesarealer

På tre af etagerne, hvor der er indrettet fællesrum, er der også adgang til udkragede altaner, hvorfra udsigten samt morgen-, middag- og aftensolen kan nydes. Store vinduespartier sikrer, at rummene er veloplyste af dagslys. I alle tre fællesrum er der installeret køkkener, som beboerne kan bruge – her er plads til både større middage og små fester. Dertil er rummene i en størrelse, så de kan indrettes fleksibelt med eksempelvis bordfodbold, bordtennis, sofagrupper og lignende. I forlængelse af et af de tre fællesrum ligger beboernes fælles vaskeri. Det giver dem mulighed for at slappe af i fællesrummet mens de vasker, og fremmer samtidig det uformelle møde og social interaktion beboerne imellem.

Boliger

De forskellige karnaptyper giver to typer ungdomsboliger i Jægersborg Vandtårn. Fælles for dem er, at de er indrettet ens omkring et multimøbel, der samler alle de praktiske funktioner. Dette er udformet som et rektangulært volumen med en dobbeltseng på toppen, der fungerer som hems, et stort skab på den ene langside og et skrivebord på den anden. På den korte side er placeret et lille tekøkken med kogeplade og vask. På grund af de forskellige grundarealer – skæv overfor rektangulær – er de to boligtyper indrettet forskelligt rundt omkring multimøblet.

Hvad kan vi lære?

Unik arkitektur – unik bolig – unik identitet

Vandtårnets arkitektur har givet ungdomsboligerne en unik karakter og identitet. Deres gode udsigt og lidt skæve bolig giver noget andet til bebyggelsen. Nogle er glade for det anderledes rum, der kan gøre hjemmet mere hyggeligt og kompakt.

Boliger med hems

Etagedækkens højde er blevet godt udnyttet i omdannelsen af vandtårnet til boliger. Rumhøjden har givet arkitekterne mulighed for at tegne boliger med indbygget hems, udformet på toppen af det såkaldte mul-timøbel. På den måde spares der en masse grundareal til seng, som let kan blive et dominerende møbel i små lejligheder.

Bygningens geometri udfordrede boligernes grundplan

Ombygningen til ungdomsbolig i vandtårnets øverste etager var udfordret af den tolvkantede geometri, som vandtårnets betonkonstruktioner er bygget op omkring. Det har været vigtigt, at den nye boligfunktion ikke ødelagde vandtårnets letgenkendelige form som et ikon for området gennem mange år. Samtidig var bygningens geometri en udfordring i forhold til at sikre et regulært grundplan i boligerne uden for mange skæve vægge. Ved at tilføje karnapper, der er udformet som tydelige selvstændige enheder, tilføres den høje bygning en menneskelig skala, samtidig med, at den store form bevares. Ligeledes giver det en bedre planløsning for boligerne.

Problemer med overophedning

I boligerne er en særlig udfordring vinduespartierne. Der er store krav om at disse har en støjisolerende funktion, fordi vandtårnet ligger tæt på trafikerede veje samt S-togsbanen. Det kræver tykke og tæt-sluttende ruder, som udfordrer varmeindtaget i de enkelte boliger med risiko for overophedning, særligt fordi vinduerne er fæstnet. Til at imødekomme disse to udfordringer har arkitekten udviklet et dobbelt-vinduesparti, der både lyddæmper og sikrer naturlig ventilation.

Enkelte partier i vinduet er lavet til at kunne åbnes, men kun i de allervarmeste perioder. Det har været en særlig udfordring, fordi der i perioder er blevet så varmt, at den naturlige ventilation ikke har været nok, og vinduerne derfor er blevet åbnet – også mere end påtænkt. For at undgå at de åbnede vinduesfag tager skade af stærkere vindforhold omkring vandtårnets top, har boligorganisationen måtte sikre vinduerne med ekstra fæstning.

Højere husleje medfører større beboerudskiftning og svagere tilknytningsforhold

En anden, og meget svær udfordring, er, at fællesarealerne i udpræget grad misligholdes. Beboerne tager generelt lidt ansvar for at passe på rummene og inventaret. En af grundene til dette er, at lejlighederne har en høj husleje, hvorfor mange ofte flytter ind som en midlertidig løsning, mens de venter på noget billigere. Den høje husleje skyldes i høj grad, at boligerne er opført ved omdannelse af det eksisterende byggeri, der med sin særlige grundplan og funktion som vandtårn, har gjort omdannelsen dyrere.



Fotos: © Jens Linde

Social vicevært styrker fællesskabet

Case 12: Vestergade, Aarhus

I Aarhus ligger en seksetagers rød murstensejendom med saddeltag opført i modernistisk stil, som er ombygget fra lager til 96 etværelses lejligheder, hvoraf 15 er såkaldte startboliger for unge autister. Resten af boligerne er ungdomsboliger. Beboernes fælles opholdsareal er placeret i kælderen. Her er et stort åbent rum indrettet med fælleskøkken, langborde og sofaområder. I forbindelse med etableringen af de 15 startboliger til unge autister er der blevet ansat en social vicevært, som har særligt fokus på at skabe social inklusion og kreative projekter med ejendommens beboere. Viceværtens kontor er ligeledes placeret i kælderen og indrettet med plads til, at beboerne kan komme på besøg, drikke kaffe og snakke.



Fotos: © Vibeke Thiim Harder



Bygherre
Østjysk Bolig, Afdeling 23
City

Adresse
Vestergade 72, Aarhus C

**Oprindeligt opført
/omdannet**
1930'erne / 2015

Boligantal – og størrelse
96 boliger, 35-49 m²

Husleje
2.980 - 3.721 kr./md.

Arkitekt
Arkitektfirmaet
Ole Dreyer A/S

Type
Almene ungdomsboliger



Omdannelsen til ungdomsboliger

Bygningen

Bygningen er en seksetager høj, rød murstens-ejendom med saddeltag opført i modernistisk til. Ejendommen har front mod Vestergade.

Tidligere anvendelse

Bygningen er oprindeligt opført til lagerformål, hvilket også er afspejlet i husets armerede betonkonstruktioner. Senere har Aarhus Kommune haft Lær Dansk undervisningslokaler i ejendommen.

Ombygningen

Ejendommen er omdannet til 96 etværelses lejligheder. Stue og førstesalen har synlige betonkonstruktioner, mens saddeltaget dækker de to øverste etager og skaber lejligheder med skrå vægge. Næsten alle boliger har fået altaner ud til Vestergade, der tilfører facaden et nyt moderne udtryk, men samtidig er et forsøg på at skabe en forbindelse til den funktionalistiske stil, som huset oprindeligt er opført i.

Fællesarealer

Beboernes fælles opholdsareal er placeret i kælderen, hvor et stort åbent rum er indrettet med fælleskøkken, langborde og sofaområder. I forbindelse med etableringen af de 15 startboliger til unge autister er der blevet ansat en social vicevært, hvis kontor er også placeret i kælderen og indrettet med plads til, at beboerne kan komme på besøg. Ejendommen har en asfalteret baggård, der i fremtiden skal fungere som fællesareal. Derudover har beboerne også cykelparkeringskælder.

Boliger

Boligerne fordeler sig over syv etager, og mange af lejlighederne har egen altan. Alle boliger har eget køkken og bad. Der er i alt 96 ungdomsboliger. Heraf er 15 af de nye ungdomsboliger startboliger for unge autister.

Beboerproces

Beboerne har ikke været inddraget i omdannelsen af ejendommen til ungdomsboliger. Efter indflytning er beboerne blevet inddraget i indretningen af fællesarealerne.

Hvad kan vi lære?

Social vicevært understøtter inklusion

Den blandede beboersammensætning i det nye ungdomsbolighus med 15 startboliger for unge autister, skaber nogle særlige præmisser for beboersammensætningen. Det rummer et stort potentiale, men kræver potentielt også en ekstra indsats for at få det til at fungere – særligt i opstartsfasen. Den sociale viceværts rolle er derfor vigtig i ungdomsboligerne på Vestergade, fordi vedkommende er en dynamo og facilitator for det velfungerende og inkluderende fællesskab. Denne rolle udfylder den sociale vicevært ved at iværksætte kreative projekter med de unge, men også ved at være fysisk tæt på fællesarealerne og have et kontor med plads til, at de unge kan komme forbi til en snak og en kaffe.

Beboerne bygger selv

I forbindelse med selve ombygningen har de fremtidige beboere ikke været inddraget. Men på grund af den blandede beboersammensætning har der fra begyndelsen været fokus på at skabe et inkluderende fællesmiljø med en høj grad af beboerbestemmelse. Derfor skal ejendommens asfalterede baggård indrettes af beboerne i samarbejde med den sociale vicevært - her får beboerne blandt andet mulighed for at bygge deres møbler selv og lave små højbede.

Byggetekniske udfordringer ved ombygningen

Ved ombygningen har det været en særlig udfordring at rense bygningen for bly og asbest. Derudover har der været arbejdet med at overholde lyd- og brandkrav og så har bygningens oprindelige pressede lofthøjder grundet lagerbrug været en faktor, som der skulle tages særlig højde for.

