

## BILAG

# AKTIVE STUEETAGER / CASES FRA ALMENE BOLIGOMRÅDER

I foråret 2018 besøgte KAB sammen med administrationerne for Himmerland Boligforening, Brabrand Boligforening samt boligorganisationerne Civica, Bo-vita og fsb en række almene boligområder i Jylland og København, hvor der afprøves forskellige tilgange til at skabe byliv gennem aktive stueetager. Denne case-samling samler op på eksemplerne.

## Indhold

1/ Handełsgade i Mjølnerparken (Bovita) KAN EN NY HANDELSGADE SKABE BYLIV? .....	2
2/ Engbakken (fsb) KAN EN FALCKSTATION SKABE BYLIV? .....	3
3/ "Forvaltningshuset" (Aarhus Kommune) KAN OFFENTLIGE FUNKTIONER SKABE BYLIV? .....	4
4/ Sundheds- og kvartershuset (Himmerland Boligforening) KAN SOCIALØKONOMISKE VIRKSOMHEDER SKABE BYLIV? .....	5
5/ Iværksætterhuset (Brabrand Boligforening) KAN IVÆRKSÆTTERE OG KREATIVE ERHVERV SKABE BYLIV? .....	6
6/ E&P-huset (Brabrand Boligforening) KAN FORENINGSLIV SKABE BYLIV? .....	7
7/ Bokaler (Himmerland Boligforening) KAN BOLIG OG ERHVERV KOMBINERES TIL AT SKABE BYLIV? .....	8
8/ Bryggerhuset (fsb) KAN FÆLLESLOKALER SKABE BYLIV? .....	9

## 1/ Handełsgade i Mjølnerparken (Bovita)

### KAN EN NY HANDELSGADE SKABE BYLIV?

Mjølnerparken ligger tæt på handełsgaden Nørrebrogade på Nørrebro i København, og i et område med stor befolkningstilvækst. Her ønsker Bovita at oprette en handełsgade. Casen peger på, at handełsliv kan skabe en attraktion i et alment boligområde, og bygger på gode erfaringer med denne strategi andre steder fra.

**Hvor:**

Nørrebro, København

**Bytype:**

Handełskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

**UDFORDRING**

Almene boligområder ligger ofte isolerede ift. den omgivende by. Selv når områderne er centralt placeret, lukker bebyggelsen om sig selv, og gør det mindre sandsynligt at forbigående kommer ind i området.

Dertil kommer, at der sjældent er attraktioner i boligområdet, som kan tiltrække udefrakommende til at lægge vejen forbi.

**LØSNING**

I Mjølnerparken på Nørrebro vil man løse denne udfordring ved at skabe en handełsgade, som en afstikker og forbindelse til hovedfærdsels- og handełsåren i bydelen: Nørrebrogade. I stueetagen nedlægges boligerne, sådan et bebyggelsen kan åbne sig op mod omverdenen og invitere gæster indenfor. Tanken er at handełsgaden skal være drevet af kommercielt traditionelt erhverv.

**PERSPEKTIVER**

Idéen om at vende udviklingen i et boligområde ved at skabe et attraktivt handełsliv er nærliggende på Nørrebro, hvor andelsboligforeningen i Jægersborggade blot få hundrede meter fra Mjølnerparken har haft stort held med netop dette.

I andre områder er der allerede et handełsliv, som har potentiale for at blive revitaliseret. I Sydhavnen har Boligselskabet AKB, København for nylig arbejdet fokuseret med dette som en del af projektet "Aktive erhvervsudlejere" (2017).

Og i Gellerup har den private aktør bag handełsceneret Bazar-Vest gennem de seneste år haft et stort fokus på at ændre sammensætningen af butikker for at skabe en attraktion for flere gæster og kunder, med afsæt i en erkendelse af at kundegrundlaget i Gellerup, i sig selv, ikke har været stort nok til at drive et bæredygtigt handełsliv frem.

I både Jægersborggade og Bazar-Vest hænger successen med denne strategi sammen med at begge aktører har gjort et stort arbejde for at udvælge og kuratere profilen for handełslivet i netop dette område. Dernæst er lejere valgt og sammensat ud fra, hvorvidt de passer ind i den valgte profil. I Jægersborggade er handełslivet bundet op på små virksomheder med en bæredygtigheds- eller kreativ profil og i Bazar-Vest er profilen en multikulturel spiseoplevelse.

Begge steder har man udpeget nøglepersoner til at stå for den løbende udvælgelse af butikker samt den daglige koordinering af handełslivet. Det er denne model, man i Sydhavnen også har valgt at prøve kræfter med, og som potentielt vil kunne benyttes også andre steder hvor der er basis for et traditionelt handełsliv.

Sideaktivitetsbekendtgørelsen begrænser boligorganisationers mulighed for at være primus motor for at etablere en handełsgade.

# 1/ Handelsgade i Mjølnerparken

Bovita



En ny handelsgade med 20 butiksenheder fordelt på 3.000 m<sup>2</sup>, vil gøre Mjølnerparken til et knudepunkt for handelslivet på Ydre Nørrebro.

Sivegaden skal få folk udefra til at bevæge sig igennem Mjølnerparken, ved at forbinde hovedfærdselsåren Tagensvej og den lokale handelsgade Nørrebrogade, der videre kobles til Nørrebro Centeret via en ny NV-passage for gående og cyklister.



Bazar Vest / Privat aktør



Jægersborggade / Andelsforening på Nørrebro



Borgbjergsvej i Sydhavnen / AKB, København

## 2/ Engbakken (fsb)

### KAN EN FALCKSTATION SKABE BYLIV?

I et beboelseskvarter på grænsen mellem Frederiksberg og Nørrebro i København, har fsb opført en ungdomsboligbebyggelse med en Falckstation og en Lidl i stueetagen. Casen er et forsøg på at skabe traditionelt erhverv i en nybygget beboelsesejendom, men viser at det ikke nødvendigvis er erhverv, der er bedst egnet til at skabe byliv.

**Hvor:**

Frederiksberg, på grænsen til Nørrebro

**Bytype:**

Beboelseskvarter

**Projekttype:**

Enkeltstående (nybyggeri)

**UDFORDRING**

I forbindelse med nybyggerier i byområder, er det ofte et fælles ønske fra bygherre og planmyndighed at sikre byliv i området.

I praksis bliver det derfor som regel indarbejdet som et krav i lokalplanen, at der skal opføres erhverv i stueetagen.

Dette er tilfældet i Engbakken, hvor fsb dermed har stået med den udfordring, at der skulle tiltrækkes erhvervspartnerne som et led i projekteringsfasen.

**LØSNING**

I Engbakken har man indgået aftale med to store lejere: En Lidl og en Falck-station, der tilsammen udgør stueetagen i bebyggelsen. Derudover findes parkeringsmuligheder i gadeplan.

På 1.sal har man i øvrigt etableret en "stueetage for beboerne" – her findes et fælleslokale i forbindelse med en plads-lignende tagterrace.

Derudover har beboerne også adgang til mindre studierum og fællesrum på hver etage, samt tagterrace på toppen af den 7-etages høje bygning.

**PERSPEKTIVER**

Når det stilles som et lokalplankrav, at der skal etableres erhverv i stueetagen, er bygherre afhængig af at indgå aftale med erhvervspartnerne, for at byggeprojektet hænger sammen. I sagens natur skal dette være på plads inden byggeriet går i gang. Derfor tyer man ofte til store etablerede virksomheder, for at sikre en aftale tidligt i processen. Andre eksempler på denne tilgang er Strandlodshus på Amager (Samvirkende Boligselskaber), hvor der er daglivarebutikker mv i stuen.

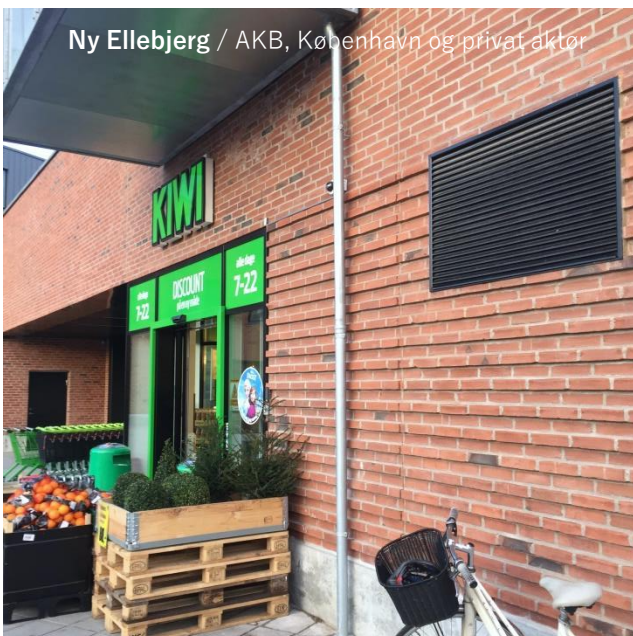
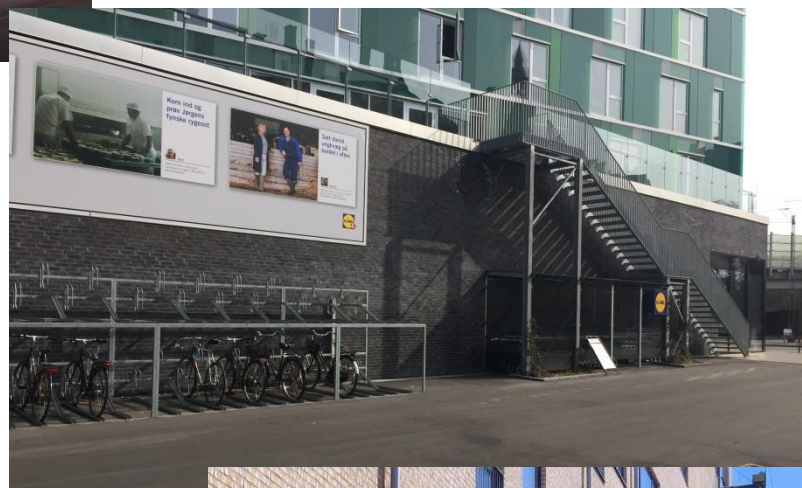
Inden for kategorien "stor etableret virksomhed" i kombination med aktiv stueetage er en Falck-station et utraditionelt erhverv at ty til. I teorien kunne man forestille sig at nogle af Falcks udadvendte aktiviteter (f.eks. kurser og samarbejder med skoler) kunne være et stort aktiv for bylivet, men i praksis er funktionen på Engbakken nærmere opbevaring og erhvervet får dermed karakter af garager fremfor aktiv stueetage.

Det er samtidig interessant, at man i planlægningen af nye byggerier har en forholdsvis traditionel tilgang til at skabe aktive stueetager, som sættes lig traditionelt erhverv. I eksemplet Engbakken var det slående at de gennemtænkte fælleslokaler på 1. salen, som ligger i sammenhæng med en fælles terrasse, med "plads-karakter", umiddelbart har større potentiale for at skabe byliv end de traditionelle erhverv i stueetagen.



En Lidl på hjørnet og en Falckstation i forlængelse af supermarkedet og i sammenhæng med parkering for biler og cykler, udgør stueetagen i bebyggelsen.

På 1.sal og oppefter er skabt faciliteter for beboerne i form af bl.a. et selskabslokale i sammenhæng med en stor terrasse og studierum på hver etage.



Strandlodshus / Samvirkende Boligselskaber og privat aktør

### 3/ "Forvaltningshuset" (Aarhus Kommune)

#### KAN OFFENTLIGE FUNKTIONER SKABE BYLIV?

I Gellerup byder kommunen ind i den aktuelle byudvikling med en nyt kontordomicil, der skal skabe liv langs bydelens nye hovedgade. Casen er et forsøg på at skabe en kommunal funktion i et udsat byområde, som skal tiltrække borgere fra hele kommunen, samtidig med at tilbyde en aktiv stueetage, og viser at en handlekraftig kommune, kan gøre en stor forskel for udviklingen af et alment boligområde.

**Hvor:**

I Gellerup, Aarhus

**Bytype:**

Beboelseskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

**UDFORDRING**

I mange almene boligområder er det en udfordring at skabe traditionelt byliv i form af handelsliv, drevet af private virksomheder. I Gellerup hænger denne udfordring bl.a. sammen med, at der ikke er grundlag for at etablere mere handelsliv, end det der allerede er i Bazaren og City Vest.

I udsatte boligområder er der ofte også den udfordring, at boligområdet ligger isoleret i forhold til resten af byen, og det påvirker bl.a. områdets ry og evne til at skabe arbejdspladser. Denne udfordring har kommunen og boligorganisationen en fælles interesse i at gøre noget ved.

**LØSNING**

I Gellerup har kommunen taget udfordringen op ved at investere massivt i et hus, der skal rumme 1.000 arbejdspladser – primært bestående af kommunens teknik- og miljøforvaltning. Det vil dagligt bringe mange nye besøgende til bydelen, der ellers ikke ville komme til denne del af byen.

Samtidig øremærkes den 1.500 m<sup>2</sup> store stueetage til udadvendte funktioner, hvor den private aktør GivRum har fået stillet et stort område til rådighed for at skabe byudviklingsinddragende og bylivsskabende aktiviteter for hele Aarhus under overskriften "Den Gode By".

Sammen med "Den Gode By" skal stueetagen også rumme en offentlig café og restaurant, der i hverdagene agerer kantine, for de mange kommunale medarbejdere.

**PERSPEKTIVER**

At kommunen går ind og laver en massiv investering for at kick-starte byudviklingen i et udsat byområde, er en strategi, der også er anvendt i andre byer.

I Tingbjerg (Samvirkende Boligselskaber) planlægger kommunen f.eks. at opføre et stort kommunalt plejecenter med inspiration fra bl.a. etableringen af et plejecenter i Langgadehus (Samvirkende Boligselskaber) hvor centerets udadvendte funktioner er samlet i stueetagen. Og i Taastrupgaard vil kommunen investere i et ambitiøst børne- og kulturhus, der bl.a. skal rumme, skole og børneinstitutioner. Men det er ikke før set i det omfang som det, der planlægges i Gellerup.

I Aalborg Øst er en lignende strategi anvendt, ved etableringen af et stort Sundheds- og kvartershus. Her dog med regionen og boligorganisationen selv, som hovedinvestorer. Men målet har været det samme: at skabe byliv ved at skabe et sted, hvor en eller flere nødvendige offentlige funktioner placeres, så borgere fra andre steder i byen, naturligt får behov for at ligge vejen forbi.

I praksis er denne strategi stærkt afhængig af en handlekraftig kommune, der tror på projektet og er villige til at finde kreative løsninger på arealfordeling og -brug. Omvendt kan det være en stort problem, hvis kommunen ændrer anvendelse af de planlagte aktive stueetager til f.eks. lukkede stabsfunktioner.

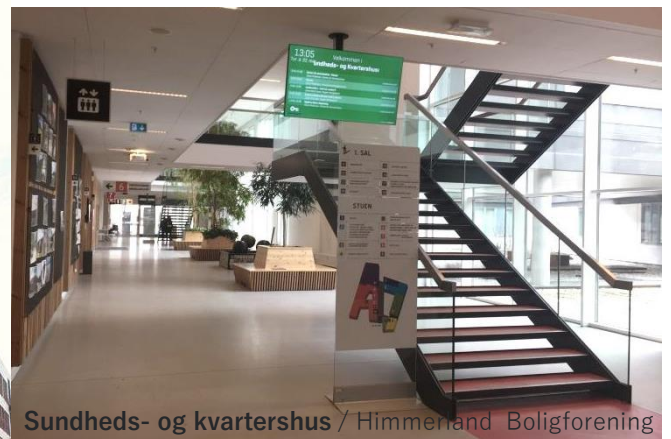
### 3/ "Forvaltningshuset" Aarhus Kommune



Et stort kommunalt hus skal rumme forvaltningen for teknik og miljø og samtidig være et stort aktiv for Gellerups nye hovedgade, i kraft af bl.a. café og bylivseksp eksperimenterende aktiviteter i stueetagen.



Langgadehus / AKB, København og Københavns Kommune



Sundheds- og kvartershus / Himmerland Boligforening



Børne- og kulturhus / Høje Taastrup Kommune

## 4/ Sundheds- og kvartershuset (Himmerland Boligforening)

### KAN SOCIALØKONOMISKE VIRKSOMHEDER SKABE BYLIV?

I Aalborg Øst er der en stor byudvikling i gang, som blev kick-startet af en fælles investering mellem boligorganisationen og regionen om at skabe et multifunktionelt Sundheds- og kvartershus. Det er en socialøkonomisk virksomhed, der står bag en stor del af husets tilbud, og casen er et eksempel på at boligorganisationer med den rette partner, kan lykkedes med at skabe liv i et beboelseskvarter.

**Hvor:**

Aalborg Øst

**Bytype:**

Beboelseskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

**UDFORDRING**

I mange almene boligområder er det en udfordring at skabe traditionelt byliv i form af handelsliv, drevet af private virksomheder.

Det er tilfældet i Aalborg Øst. Men behovet for liv og besøgende i området er stort, og dette koblet med et ønske om at skabe sociale mødesteder for beboerne, skaber en samlet udfordring, som boligorganisationen er gået sammen med regionen om at løse.

**LØSNING**

Himmerland Boligforening har sammen med regionen opført et stort Sundheds- og kvartershus. Huset skaber både arbejdspladser og en offentlig funktion i bydelen, der kan tiltrække gæster til ellers lokale aktiviteter, der kan få beboerne til at mødes på tværs. Vel at mærke uden at det kræver en daglig drift fra boligorganisationens side.

I praksis tilbyder huset en vifte af læge- og sundhedsklinikker, samt mødefaciliteter, café og fitness for både beboere og gæster. Den socialøkonomiske virksomhed Fokus Folkeoplysning binder huset sammen ved at stå bag de tilbud, der er rettet mod besøgende og beboere: En café, der bl.a. tilbyder et billigt aftensmåltid og fællesspisning en gang og ugen, og som også leverer forplejning til den undervisning og de møder,

der foregår i huset; Og et fitness-center, med både holdsport og træningsmaskiner, som beboerne har adgang til for en meget lav pris, og som også tiltrækker borgere fra naboområdet.

**PERSPEKTIVER**

Hvis en boligorganisation vælger at satse på socioaløkonomiske virksomheder kræver det både mod og en større indsats fra organisationens side. Denne type erhverv kan nemlig sjældent levere samme sikkerhed for en aftale tidligt i processen af en byudvikling, en renovering eller et nybyggeri, som de traditionelle kommercielle erhverv kan.

På Betty Nansens Allé har Frederiksberg Forenede Boligselskaber oplevet dette benspænd ifm. en renovering, hvor man har valgt at friholde stueetagen i en boligblok mhp. at skabe en socialøkonomisk café, der skal agere mødested for husets beboere og lokalområdet.

Her er projektet udfordret, da de socialøkonomiske virksomheder har haft svært ved at forpligte sig tidligt i processen. Det skyldes, at deres businesscase er afhængig af hvilke aftaler de kan indgå med kommuner vedr. afklaringsforløb. Det skaber usikkerheder i projektet, og stiller krav til boligorganisationen om at opnå en meget detaljeret forståelse for business-casen.

Derudover har man på Frederiksberg erfaret, at der er få aktører på markedet, som er robuste nok til at aftage større arealer og økonomiske forpligtelser. Det er vigtigt ift. at sikre stabilitet i driften og økonomisk sikkerhed for boligafdelingen.



## 4/ Sundheds- og kvartershuset Himmerland Boligforening

Huset er placeret centralt i Aalborg Øst. Det er den socialøkonomiske virksomhed Fokus Folkeoplysning der står bag de tilbud, der er rettet mod besøgende og beboere:

En café, der bl.a. tilbyder et billigt aftensmåltid og fællesspisning en gang om ugen, Og et fitness-center, med både holdsport og træningsmaskiner.



Information til beboerne i Kildeparken  
August 2017



KaffeFair i Sundheds- og Kvartershuset, Fyrkildevej 7, Aalborg Øst tilbyder

# aftensmenu

fra kl. 17.00 - 19.00



Socioøkonomisk café i stueetagen på Betty Nansen Allé / Frederiksberg Forenede Boligselskaber

## 5/ Iværksætterhuset (Brabrand Boligforening)

### KAN IVÆRKSÆTTERE OG KREATIVE ERHVERV SKABE BYLIV?

Iværksætterhuset er et midlertidigt tilbud i Gellerups nye hovedgade, som boligorganisationen har skabt for at sætte fokus på og fremme iværksætteri i bydelen. Casen peger på, at der muligvis er et potentiale i at tiltrække utraditionelt og kreativt erhverv til almene boligområder, men åbner samtidig for spørgsmålet om, hvorvidt boligorganisationen er den rette aktør til at indfri dette potentiale.

**Hvor:**

I Gellerup, Aarhus

**Bytype:**

Beboelseskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

**UDFORDRING**

I mange almene boligområder er det en udfordring at skabe traditionelt byliv i form af handelsliv, drevet af private virksomheder. I Gellerup hænger denne udfordring bl.a. sammen med, at der ikke er grundlag for at etablere mere handelsliv, end det der allerede er i Bazaren og City Vest.

Samtidig er der mange små virksomheder: f.eks. iværksættere og kreative erhverv, der er villige til at gå på kompromis med den geografiske placering, hvis de kan få en billig husleje og et inspirerende arbejdsfællesskab.

**LØSNING**

Med Iværksætterhuset har boligorganisationen skabt et sted, der tilbyder favorable rammer for iværksættere og kreativt erhverv til en minimal husleje. Her er både mindre virksomheder, der arbejder fra kontor, og et stort værksted, med gode faciliteter for mindre håndværksvirksomheder og kreative erhverv.

Det er boligorganisationen, der finansierer og organiserer brugen af huset igennem en medarbejder med koordinatorkompetence, der bl.a. består i at udvælge en passende sammensætning af lejere og i at tage hånd om dagligdagsspørgsmål.

**PERSPEKTIVER**

Det er inspirerende at boligselskabet i Gellerup tager initiativ til at oprette et hus for iværksættere, men det at indsatsen er midlertidig, og oprettet i nye lokaler, gør den svær at efterligne i almene boligområder, der ikke har en stor byudviklingsindsats i gang.

Ser man sig omkring efter eksempler på lignende kontor- og værkstedsfællesskaber er der dog inspiration at hente: her er afsættet ofte tomme, ubrugte lokaler, der tages i brug af et selvetableret fællesskab.

I Gellerup findes der faktisk et sådant parallelt eksempel til Iværksætterhuset. I "Opgangen", har en passioneret arkitekt fået etableret et kontorfællesskab for arkitekter og andre mindre virksomheder med byudvikling som faglighed. Kontorfællesskabet ligger i nogle kommunale nedrivningsdømte betonbygninger, der i mange år har stået tomme, og som kommunen som forsøg har gjort tilgængelig for, at mindre virksomheder kan etablere sig.

På samme måde kunne man forestille sig at der er tomme lokaler i almene boligområder, som kunne have potentiale for at skabe byliv, hvis mindre private aktører blev inviteret indenfor. Men det er en gråzone ift. udlejning og drift, som nok skal undersøges nærmere, hvis almene boligområder skal lykkes med at etablere blivende iværksætterhuse.

Derudover er det for iværksætterhuse et obs-punkt, at ikke alle erhverv er egnede til at skabe byliv.

## 5/ Iværksætterhuset Brabrand Boligforening



Med Iværksætterhuset har boligorganisationen skabt et sted, der tilbyder favorable rammer for iværksættere og kreativt erhverv til en minimal husleje. Her er både mindre virksomheder, der arbejder fra kontor, og et stort værksted, med gode faciliteter for mindre håndværksvirksomheder og kreative erhverv.



Opgangen er markeret med en stor trappe / Aarhus Kommune

Arkitektfirma i Opgangen / Aarhus Kommune

## 6/ E&P-huset (Brabrand Boligforening)

### KAN FORENINGSLIV SKABE BYLIV?

I Gellerup er boligforeningen i samarbejde med kommunen i gang med en ambitiøs byudvikling, hvor begge aktører eksperimenterer med forskellige måder at skabe byliv på i et område, der ellers traditionelt er et beboelseskvarter. Casen her er et forsøg på at skabe byliv omkring de mange foreninger, der er i området, og i den tilgang er der både faldgruber og muligheder.

**Hvor:**

I Gellerup, Aarhus

**Bytype:**

Beboelseskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

#### UDFORDRING

I mange almene boligområder er det en udfordring at skabe traditionelt byliv i form af handelsliv, drevet af private virksomheder. I Gellerup hænger denne udfordring bl.a. sammen med at der ikke er grundlag for at etablere mere handelsliv end det der allerede er i Bazaren og City Vest.

Til gengæld er der ofte et rigt foreningsliv i disse områder, og udfordringen som Brabrand Boligforening har stillet sig selv i denne case, er at forsøge at aktivere disse foreninger, så de bliver en mere synlig del af området.

#### LØSNING

I Gellerup forsøger man at løse denne udfordring ved at skabe nye rammer for foreningerne. På sigt er det et ønske at skabe et stort foreningshus, og som optakt til dette har man etableret en ny kunstgræs-fodboldbane centralt i området, og ved siden af dette et midlertidigt kombineret byudviklingskontor, show-room for byudviklingen og foreningshus på den plads, hvor det kommende foreningshus ønskes etableret.

Fodboldbanen tiltrækker mange brugere, og skaber liv i løbet af dagen og udover at mødes i

E&P-huset har man samlet foreningerne i boligforeningens tidligere administrationsbygning, for på den måde at kultivere det samarbejde på tværs af foreningerne, som man ønsker at bygge på i et fremtidigt foreningshus, hvor også fodboldklubben skal have klublokale.

#### PERSPEKTIVER

Idéen om at aktivere foreningslivet vil kunne bruges i mange almene boligområder. Men der er en mulig barriere i at ikke alt foreningsliv er egnet til at skabe byliv – nogle foreninger ligner mest af alt kontorhold, og andre er en lukket kaffeklub.

Det er derfor også før set at foreningsaktiviteter i stueetager har den modsatte effekt end at skabe byliv, for brugerne finder hurtigt ud af måder hvorpå de kan skærme af for indkig, hvis det ikke er det de ønskes. Det er f.eks. set i Beboercentrum i Tingbjerg (fsb og Samvirkende Boligselskaber).

Men der findes også gode eksempler på at foreningsliv kan skabe byliv – som fodboldbanen allerede gør det i Gellerup. I Stockholm har man genetableret en spejderforening i en stueetage af et nybyggeri, og i Lübeck holder danseskoler og musikskoler til tomme butikslokaler.

Spejderhyttens "udstillede" udstyr pirrer nysgerrigheden, også når lokalet står tomt, og de dansende samt musikundervisningen i Lühbeck skaber et spændende baggrundstæppe for aftenture i området.

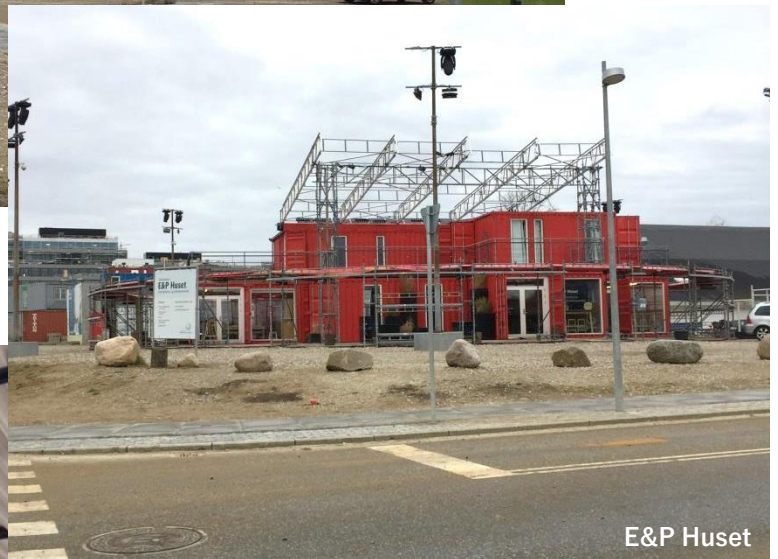
## 6/ E&P-huset Brabrand Boligforening

Et foreningshus (visionskitse t.v.) skal på sigt erstatte det midlertidige E&P-hus, der i dag ligger som indgang til en nyetableret kunstgræsbane.

E&P-huset rummer både foreninger og et byudviklingskontor, men kan langt fra rumme alle foreningerne i Gellerup, som under byudviklingen er huset i boligforeningens gamle administrationslokaler.



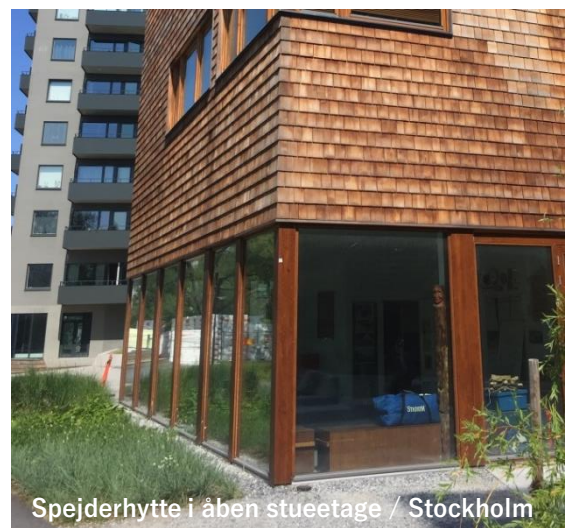
Kunstgræsbanen



E&P Huset



Beboercentrum i Tingbjerg / fsb og SAB



Spejderhytte i åben stueetage / Stockholm

## 7/ Bokaler (Himmerland Boligforening)

### KAN BOLIG OG ERHVERV KOMBINERES TIL AT SKABE BYLIV?

I Aalborg Øst eksperimenterer boligforeningen med at skabe grundlag for byliv med afsæt i utraditionelt erhverv. Her er der planer om at omdanne to rækker med huse til kombineret bolig og erhverv, med åbne stueetager. Casen bygger på tidligere erfaringer fra ind- og udland, og er et bud på hvordan denne gamle vision kan genoplives i forbindelse med omdannelser i almene boligområder.

**Hvor:**

Aalborg Øst

**Bytype:**

Beboelseskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

**UDFORDRING**

I mange almene boligområder er det en udfordring at skabe traditionelt byliv i form af handelsliv, drevet af private virksomheder.

Det er tilfældet i Aalborg Øst, og derfor er der behov for at tænke ud af boksen i forhold til at skabe byliv i området. I Aalborg Øst er det samtidig en udfordring for byudviklingen at skabe en mere ressourcestærk og blandet beboersammensætning. Her har man derfor valgt at kombinere en ny boligtype med små iværksætteres behov for at have bolig og erhverv tæt på hinanden – gerne til en attraktiv husleje.

**LØSNING**

To rækker med i alt 12 huse skal omdannes til boliger kombineret med erhverv, der åbner sig mod en mindre gade, hvor tanken er at de små erhverv skal skabe byliv i form af visuelle og også gerne inviterende oplevelser for beboere og besøgende. Målgruppen er små iværksættere.

**PERSPEKTIVER**

Kombinationen af bolig og erhverv er ikke en ny idé – der findes en række eksempler på mindre boligafdelinger, der gør præcis dette, med henblik på at tiltrække små kreative erhverv, f.eks. Magnetboligerne på Frederiksberg (Frederiksberg Forenede Boligselskaber) og Atelierhusene i Københavns nord-vest (fsb).

Der findes også eksempler på boligafdelinger, der er født med denne type boliger i kombination med familieboliger, i ønsket om at skabe base for traditionelt handelsliv i boligområdet – eksempelvis i Sydhavnen (AKB, København) og i Vollsmose (Civica).

Erfaringerne fra de mindre afdelinger er, at de i høj grad lukker sig om sig selv, og bliver en lille velfungerende boligafdeling med ekstrem lav fraflytning, hvilket vidner om attraktiviteten ved denne type bolig.

I Sydhavnen og Vollsmose arbejder man omvendt med at få skilt boligerne og erhvervene ad, da man her har erfaret at lejemålet udelukkende lejes mhp. beboelse, hvilket bl.a. har været medvirkende til at udfordre handelslivet i disse områder.

Ved Ny Ellebjerg i Valby (Boligselskabet AKB, København), findes der desuden et eksempel på, at der etableredes beboerrettede erhvervslokaler i stueetagen af en nybygget etagejendom mhp. at skabe byliv. Men i praksis er lokalerne endt med primært at blive brugt til opbevaring for en håndfuld beboere, der har erhvervet sig lokalerne som depotrum.

I Rosengården i Malmø findes der imidlertid et godt eksempel på indførelsen af denne type lejemål som led i en byudvikling.

Eksemplerne peger samlet set på, at det er uhyre vigtigt, at man ved udlejningen stiller skarpt på hvilke krav, der stilles til lejer – og at boligorganisationen sikrer sig en vandtæt kontrakt, der gør det muligt at opsigte lejere, der ikke arbejder for visionen og bliver aktive medskabere af byliv.

To rækker med i alt 12 huse skal omdannes til boliger kombineret med erhverv, der åbner sig mod en mindre gade, hvor tanken er at de små erhverv skal skabe byliv i form af visuelle og også gerne inviterende oplevelser for beboere og besøgende. Målgruppen er små iværksættere.



Bokaler / Rosengården i Malmø



Butikker og boliger skilles ad i Vollsmose / Civica



Lukket stueetage mod gade og gård i Ny Ellebjerg / AKB, København

## 8/ Bryggerhuset (fsb)

### KAN FÆLLESLOKALER SKABE BYLIV?

På Nørrebro i København har fsb opført en ny ungdomsboligafdeling, hvor stueetagen udelukkende indeholder fællesfunktioner. Casen er et forsøg på at skabe aktivitet i gadeplan ved at skabe et "vindue" ind til det hverdagslige liv, der udspiller sig i en boligafdeling, og den udgør et eksempel på, hvordan man kan indrette en stueetage til at rumme mange dagligdagsbehov på få kvadratmeter.

**Hvor:**

Nørrebro, København

**Bytype:**

Handelskvarter

**Projekttype:**

Byudviklingsindsats

**UDFORDRING**

I forbindelse med nybyggerier i byområder, er det ofte et fælles ønske fra bygherre og planmyndighed at sikre byliv i området. Det er dog ikke altid at der er grundlag for at skabe traditionelt erhverv i stueetagen.

Samtidig stilles det som et krav at der etableres fællesarealer, der indeholder dagligdagsfunktioner for beboerne, og disse fælleslokaler ender ofte med at stå uudnyttet hen i hverdagene.

**LØSNING**

I Bryggerhuset har fsb truffet et aktivt valg om at reservere kvadratmetrene i stueetagen til fællesareal, i ønsket om at skabe et liv her. I praksis har man placeret postkasser, vaskeri og fælleslokale i en åben planløsning, så man bliver opmærksom på de forskellige funktioner ved ankomsten til bygningen.

I forhold til lokalernes brug og indretning har boligorganisationen kørt en proces med en first-mover beboergruppe, der er blevet inddraget i at indrette fællesarealet i stueetagen, for at sikre et lokalt ejerskab og dermed brug af lokalerne.

**PERSPEKTIVER**

I praksis ser man flere og flere bygherrer forsøge sig med at skabe fælleslokaler i stueetagen – det er umiddelbart en win-win tilgang når der ikke er fundament for traditionelt erhverv, da det oftest er mere attraktivt at placere boliger i højden end i gadeplan (pga. lys og luft) og man samtidig får skabt noget liv i stueetagen.

Fsb har arbejdet med en lignende tilgang i deres ungdomsbebyggelse Engbakken. Og på Sølund, hvor SAB opfører en samlet bebyggelse med plejecenter, seniorbofællesskab og ungdomsboliger har man også store visioner for at skabe en aktiv stueetage, der primært fyldes ud med fællesfunktioner.

Det er værd at samle op på om de gode intentioner og visioner holder, når de gøres til virkelighed. På Sølund er man allerede inden byggeriets opførelse stødt på udfordringer med at dele fællesarealer på tværs af forskellige boligtyper.

Og i Bryggerhuset havde man forestillet sig at de studerende ville vælge at læse i fællesarealet, men det bruges i øjeblikket primært til festlokale. På Engbakken har man etableret deciderede studierum på etagerne, der fungerer rigtig godt. I begge bebyggelser består dog en fortsat udfordring i at skabe liv i fælleslokalet i stueetagen i hverdagen. Et muligt partnerskab med et naboerhverv har budt sig til i Bryggerhuset, men det vil skulle drives af afdelingen selv, og det er usikkert om beboerdemokratiet og driften er gearret til at løfte den opgave.



## 8/ Bryggerhuset fsb



I Bryggerhuset finder man postkasser, vaskeri og fælleslokale i en åben planløsning, så man bliver opmærksom på de forskellige funktioner ved ankomsten til bygningen.

Fælleslokalet er indrettet til fleksibel brug med mulighed for at lukke af mod resten af stueetagen med to skydedøre.



Fælleslokaler og studierum i Engbakken / fsb



Illustration af aktive stueetager på Sølund / SAB