



Kvarterets samlingspunkt

*Håndbog til udvikling af
kvartershuse i almene
boligområder*

Udgivet af Realdania i samarbejde med Landsbyggefonden
Sekretariatsbetjening ved Smith Innovation og AlmenNet

Udgivelsesår: 2026

Følgegruppe: Anita Pedersen, Landsbyggefonden
Astrid Bruus Thomsen, Realdania
Jan Johansen, Dansk Facilities Management (DFM)
Karin Niemann, Afdelingsformand AAB Vejle
Kit Jørgensen, KL
Maja Holm, DGI partnerskaber
Marianne Sejerbo Riis, Melius
Martine Seedorff, Arkitektforeningen
Martin Steens Jakobsen, Social og Boligstyrelsen
Michael Petterson, Direktør AAB Vejle
Rikke Lønne, BL - Danmarks Almene Boliger
Tina Saabye, Dansk Byplanlaboratorium

Pilotprojekter
der har bidraget til
udviklingsarbejdet: 'Stedet' i Brøndby Strand;
'Bydelshuset' i Svendborg;
'Det Fælles Hus' i Bagsværd;
'VibyHuset' i Aarhus;
'Havehuset' i Roskilde;
'Midtpunktet' i Viborg

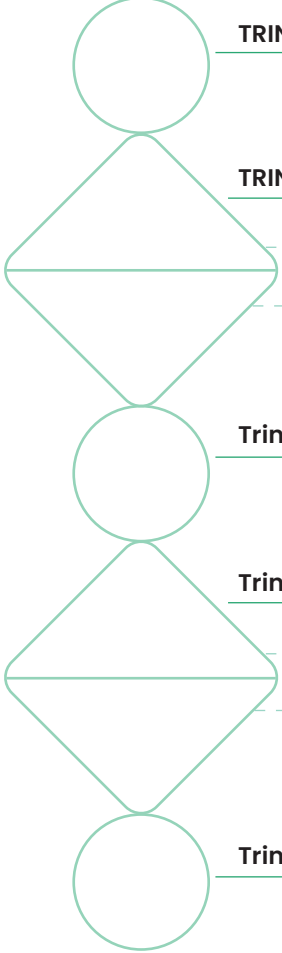
Forside: Beboerhus, Horsens. Foto: Mathilde Bech

Grfisk layout: Ene Es

Print: Dystan & Rosenberg ApS



Indholdsfortegnelse Side

	Forord	4
	DERFOR skaber kvartershuse værdi	6
	VÆRDIEN ved at arbejde med kvartershuse	8
	5 TRIN til at udvikle kvartershuse	10
	TRIN 1: HVEM	14
	Samarbejde	16
	TRIN 2: HVAD	24
	Forståelse og stedet	26
	Liv og fællesskab	40
	Trin 3: HVORFOR	56
	Vision	58
	Trin 4: HVORDAN	64
	Etablering og drift	66
	Værdier for kvartershusets arkitektur	80
	Trin 5: HVILKE	94
	Grundlag for etablering	96
	Inspiration	102
	Pilotprojekter	102
	Anden inspiration	116
	Sådan gjorde vi	118

Forord

I Danmark bryster vi os af at være et samfund præget af lighed og stærk sammenhængskraft. Et samfund, hvor vi har tillid til hinanden. Faktisk viser Realdanias store undersøgelse af danskerne¹, at danskernes tillid til hinanden er en vigtig faktor for vores høje livskvalitet.

Men livskvaliteten i Danmark er faldende, og samtidig lever vi mere opdelt på tværs af sociale skel. De ressourcestærke bliver stærkere og rigere, og modsat stiger udfordringerne med trivsel, sundhed og livskvalitet der, hvor ressourcerne er mindre bl.a. i de almene boligområder². Vi bygger og bor på måder, hvor vi klumper os sammen med ligesindede, og indretter os med hver vores mødesteder og fællesskaber.

Kvartershuset, et fælles hus med flere funktioner, forsøger at svare på den udfordring ved at invitere borgerne på tværs af de enkelte boligområder i hele kvarteret til at mødes og deltage i fællesskaber. På den måde prøver vi med kvartershuset at nedbryde grænserne mellem de almene boligområder og den omgivende by. Og tilbyde nye, levende mødesteder for alle generationer og kulturer.

Der skyder allerede kvartershuse op mange steder i landet. Men det er svært at udvikle, etablere og drifte et kvarterhus. Kvartershusene stiller store krav til samarbejde, organisering, inddragelse og arkitektur. Derfor har Realdania og Landsbyggefonden gennemført

et udviklingsarbejde under overskriften Fremtidens Kvartershuse. Her har vi sammen med eksperter, centrale aktører og seks pilotprojekter udviklet denne håndbog, som skal støtte op om, at kvartershuset kommer rigtigt fra start – fra idé til defineret projekt. Derudover har Landsbyggefonden udgivet den juridiske vejledning Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger, der sætter spot på de juridiske muligheder og forhindringer i etableringen af kvartershuse.

Håndbogen sætter fokus på de tidligste processer i udviklingen af kvartershuset i almene boligområder. Her er det afgørende, at der bliver afsat tid og ressourcer til at formulere et værdiprogram, som kan danne grundlag for den efterfølgende byggeproces. Med et godt værdiprogram undgår man, at store beslutninger bliver truffet for tidligt. Et godt værdiprogram gør desuden, at der er større chance for at fastholde ambitionerne for social, økonomisk og klimamæssig bæredygtighed hele vejen gennem kvartershusets levetid.

Det er Realdanias og Landsbyggefondens forhåbning, at håndbogen kan inspirere og hjælpe medarbejdere hos kommunerne og boligorganisationerne – og deres samarbejdspartnere – i at navigere i de allertidligste processer frem mod et levende kvartershus.

Rigtig god fornøjelse

Ditte Marquard Jessen,
Projektchef i Realdania

¹ Vores Livskvalitet (Realdania, 2025)

² Vores Livskvalitet (Realdania, 2025), Socioøkonomisk forskel mellem nabolag (Bologøkonomisk Videncenter, 2024)

“For mig skal et kvartershus være et samlingspunkt for både kvarteret og resten af Vejle. Vi vil gerne skabe et sted, hvor der også er en følelse af “dagligstue”, og hvor man føler sig velkommen.

***Karin Neimann, beboer og Formand
for afdelingsbestyrelsen Nørremarken
i Finlandsparken, Vejle***

DERFOR

skaber kvartershuse værdi

Kvartershuse rummer et særligt potentiale. Når de udvikles som åbne, inkluderende og nære samlingspunkter i hverdagen, kan de skabe rammer for sociale aktiviteter på tværs af beboere i kvarteret. Erfaringer viser, at netop sådanne fællesskaber øger både trykthed og trivsel for alle deltagere (Naboskab i udsatte boligområder, Center for Boligsocial Udvikling 2015).

Denne håndbog tager afsæt i erkendelsen af, at livskvalitet i høj grad skabes lokalt. Livskvaliteten kan styrkes gennem bevidst arbejde med både de fysiske rammer og sociale fællesskaber. Sidder du med denne håndbog i hånden, har du formentlig et ønske eller et konkret opdrag om at være med til at skabe et fysisk samlingspunkt for aktiviteter og fællesskaber i et kvarter. Et sted, som kan styrke trivsel og sammenhængskraft i det helt lokale, men også et sted, der kan fremme fællesskaber og skabe positive forandringer på tværs af befolkningsgrupper, boligområder og bydele.

Håndbogen er derfor et værktøj til dig, der i samarbejde med andre skal udvikle et kvartershus. Når der i det følgende står "I", er det altså en samlet betegnelse for de parter, der indgår et konkret samarbejde om udviklingen af et kvartershus. Det kan f.eks. være en almennyttig boligforening (herefter almen boligforening) og en kommune, men andre parter kan også indgå i samarbejdet.

Håndbogen er udarbejdet som en praktisk og handlingsanvisende håndbog, som beskriver en metode (en model) for udviklingsforløbet med det formål at give overblik og klarhed over de faser og processer (de trin), som udviklingen af et kvartershus skal igennem.

Ved at bruge en model for udviklingen af kvartershuse bliver det forhåbentligt tydeligt, hvilke spørgsmål I med fordel kan stille, og hvilke svar I skal søge som led i processen. Modellen bygger på praktiske erfaringer fra seks pilotprojekter samt perspektiver og viden fra en række eksperter, der belyser juridiske, organisatoriske, arkitektoniske og sociale aspekter, som er væsentlige at holde sig for øje i et udviklingsforløb.

Som supplement til nærværende håndbog har Landsbyggefonden udarbejdet en juridisk vejledning til udvikling af kvartershuse. Vejledningen beskriver forskellige modeller og tilgange til etablering, organisering og drift af kvartershuse.

Vejledningen ved navn *Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger* kan hentes på Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk.



VÆRDIEN

ved at arbejde med kvartershuse

Livskvaliteten i Danmark er ikke jævnt fordelt i befolkningen, og den hænger tæt sammen med, hvor og hvordan vi bor. Omkring hver 6. dansker bor alment, og der er et potentiale for at styrke livskvaliteten og trivslen blandt de almene beboere. Særligt ensomhed er en udfordring blandt beboere i den almene sektor. Kvartershuse kan bidrage til at styrke de nære relationer i hverdagen, for både de almene beboere og dem, der bor i det øvrige kvarter, og dermed potentielt styrke livskvaliteten. Kvartershuse kan på den måde bidrage til at styrke den blandede by ved at skabe mødesteder for folk, på tværs af boligformer og funktioner.

Hvad er kvartershuse?

Kvartershuse er steder, som både retter sig mod beboerne i en almen boligafdeling og personer, som ikke bor i den almene boligafdeling. Det er ikke nødvendigvis én bygning eller ét hus, men et mødested i kvarteret for alle borgere. Med kvarteret menes der hele bydelen

eller nabolaget. Det er ikke afgrænset til den almene boligafdeling, men inkluderer også det omkringliggende kvarter og boliger med andre ejerformer.

Kvartershuse er ikke kun bygninger, de er samlingspunkter, og kan også bestå af en serie af bygninger i forbindelse med hinanden. Stedet, udformningen og arealerne udenfor og mellem bygningerne er lige så vigtige dele af kvartershuse, som bygningerne i sig selv. Kvartershuse er ikke det samme som fælleslokaler eller fælleshuse, som udelukkende er til rådighed for beboerne i den almene boligafdeling. Kvartershuse indeholde faciliteter, der opfordrer til fællesskaber samt aktiviteter, hvor man kan benytte sig af f.eks. kultur- eller sundhedstilbud. Kvartershuse kan opføres og driftes i et samarbejde mellem flere aktører, f.eks. den almene boligforening og kommunen.

“Vi er optagede af livet og de fællesskaber, som vores Kvartershus skal bidrage til. Derfor arbejder vi målrettet med at skabe livet i murstenene, før byggeriet er planlagt og udført.

Karina Quorning, Vibyhus

Kvartershuse kan bidrage til at...

Styrke naboskab

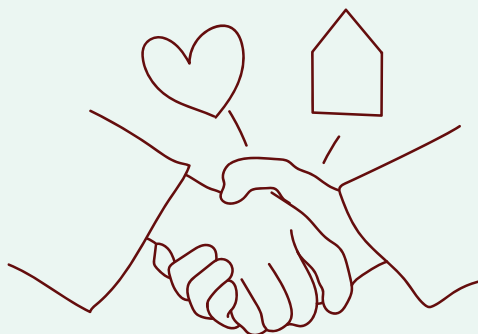
Livskvaliteten er 14% højere for personer, der ser deres naboer dagligt eller næsten dagligt sammenlignet med personer, der aldrig eller sjældent ser deres naboer. (1)

Fremme sundhed

Væsentlig flere beboere i den almene boligsektor lever med kroniske sygdomme såsom type 2-diabetes og KOL sammenlignet med ikke almene beboere. (2)

Fremme en hilsekultur

Hilsekultur i lokalmiljøer mindsker kriminalitet, skaber tryghed og øger livskvaliteten (1)



Mindske ensomhed

Næsten dobbelt så mange i den almene sektor som i resten af befolkningen oplever, at de ofte er ufrivilligt alene. (14,6 % almene, 8 % ikke-almene) (2)

Øge tryghed

Sociale aktiviteter på tværs af beboergrupper, som også inkluderer de allermest udsatte beboere, øger tryghed og trivsel for alle deltagere. (3)

Øge anvendelsen af fællesområder

43 % af beboerne i de almene boligområder færdes sjældent i fællesområderne. (3)

(1) Vores Livskvalitet, Realdania (2025)

(2) Statens Institut for Folkesundhed, SDU (2023)

(3) Naboskab i udsatte boligområder, Center for boligsocial udvikling

5 TRIN

til at udvikle kvartershuse

De følgende kapitler gennemgår fem trin til at udvikle kvartershuse, som kan fremme fællesskaber og trivsel på tværs af almene boligafdelinger og det omkringliggende kvarter. De fem trin er identificeret på baggrund af erfaringer og resultater fra seks pilotprojekter, gennemført som led i Landsbyggefondens og Realdanias fælles indsats "Fremtidens Kvartershuse". De fem trin afspejler den modning, pilotprojekterne har været igennem: fra en indledende motivation for at udvikle et fælles kvartershus på tværs af kommune og boligforening til en dybere forståelse af projektets karakter, parter og mulige etablering gennem et værdiprogram. For at komme til det punkt, hvor man kan definere en vision for et byggeprojekt og grundlaget for en etablering af projektet, er det en fordel at lave et grundigt forarbejde.

Håndbogen er opstillet med afsæt i modellen nedenfor, der tager udgangspunkt i Double Diamond-modellen, som stammer fra det britiske designråd (Design Council UK). Modellen ligger til grund for Design Thinking-tilgangen, som bruges til at strukturere kreative, brugerdrevne design- og udviklingsprocesser. Modellen er kendetegnet ved at åbne og lukke forståelsen af behovet i første diamant, og tilsvarende åbne og lukke løsningsrummet i anden diamant. Håndbogens fem trin omhandler det udviklingsarbejde, der ligger forud for byggeriets traditionelle faser. Håndbogens afsluttende trin kan munde ud i et værdiprogram for kvartershuse (se figuren til højre).

Pilotprojekterne har vist, at kvartershuse kan have, og udvikles i, vidt forskellige størrelser, omgivelser osv. Derfor vil omfanget af udviklingsfasens fem trin også være forskelligt. Dog er der altid brug for klarhed omkring:

- **TRIN 1:** Hvem samarbejder om kvartershuset?
- **TRIN 2:** Hvad er behovet for aktiviteter og fællesskaber i kvarteret, og hvordan supplerer det kvartershusets kobling til byen?
- **TRIN 3:** Hvorfor skal kvartershuset udvikles, og hvilken vision er der for det?
- **TRIN 4:** Hvordan understøttes kvartershusets ejerskab, finansiering og drift og hvilke værdier, skal afspejle sig fysisk i kvartershuset?
- **TRIN 5:** Hvilke prioriteringer skal danne retning for etablering af kvartershuset?

**Hånd-
bogens
fokus**

Byggeriets traditionelle faser



Samarbejde

**Forståelse
af stedet**

**Liv og
fællesskab**

Vision

**Etablering
og drift**

**Værdier for
kvarterhusets
arkitektur**

**Grundlag
for
etablering**

TRIN 1 **HVEM**

I skal etablere et samarbejde mellem de parter, der sammen vil udvikle et kvartershus

TRIN 2 **HVAD**

I skal undersøge de lokale behov for et kvartershus.

TRIN 3 **HVORFOR**

I skal formulere visionen for kvartershuset.

TRIN 4 **HVORDAN**

I skal udvikle løsningen – dvs. beskrive hvordan visionen for kvartershuset kan realiseres.

TRIN 5 **HVILKE**

I skal samle indsigterne i et værdiprogram.

Trin 1 handler om at finde svar på:

- Hvilke parter skal være samlet omkring udviklingen af kvartershuset?
- Hvilke kompetencer og roller skal indgå i samarbejdet?
- Hvem træffer beslutninger i samarbejdets tidlige faser?

Trin 2 handler om at finde svar på:

Forståelse af stedet

- Hvilke fysiske forhold og tilbud findes der i kvarteret, og hvordan er de forbundet?
- Hvordan kan kvartershuset understøtte og supplere eksisterende forhold og tilbud af sundhedsmæssig, social eller kulturel karakter i kvarteret?
- Hvordan kan kvartershuset indfri eksisterende visioner, strategier og planer hos de involverede parter?

Liv og fællesskab

- Hvilke typer fællesskaber findes i kvarteret?
- Hvordan kan inddragelse af beboere og kommende brugere hjælpe til af forstå behovet?
- Hvordan kan afprøvninger skabe liv og fællesskab i udviklingsprocessen?

Trin 3 handler om at samle indsigterne fra trin 2 og derfor kunne svare på:

- Hvilke behov skal kvartershuset opfylde?
- Hvad er visionen for kvartershuset?

Trin 4 handler om at finde svar på:

Etablering og drift

- Hvordan vil I organisere etableringen og driften af kvartershuset – juridisk og praktisk?
- Hvordan forventer I at finansiere byggeprojektet og den efterfølgende drift?

Den juridiske vejledning kan være en god støtte til dette trin i udviklingen.

Værdier for kvartershusets arkitektur

- Hvad er jeres værdier for arkitekturen og de fysiske rammer?
- Hvordan prioriterer I forskellige værdier for arkitekturen?
- Hvordan tager I afsæt i de eksisterende kvaliteter i kvarteret?

Trin 5 handler om at samle visionen fra trin 3, med indsigterne fra trin 4 og dermed kunne svare på:

- Hvilke prioriteringer skal danne retning for etablering af kvartershuset?

Trin 1

HVEM

At udvikle et kvartershus er et samarbejde. Det kan være mellem en kommune og en almen boligforening, men andre parter som kvarterets borgere og kommende brugere kan også have interesse i at være med. Derfor er jeres første opgave at finde de rette samarbejdspartnere, der sammen vil udvikle et kvartershus.

Trin 1 handler om at finde svar på:

- Hvilke parter skal være samlet omkring udviklingen af kvartershuset?
- Hvilke kompetencer og roller skal indgå i samarbejdet?
- Hvem træffer beslutninger i samarbejdets tidlige faser?

Samarbejde

**Forståelse
af stedet**

**Liv og
fællesskab**

Vision

**Etablering
og drift**

**Værdier for
kvarterhusets
arkitektur**

**Grundlag
for
etablering**

Samarbejde

Et godt samarbejde handler i denne forbindelse både om at sikre de rette kompetencer, og om at bruge dem klogt gennem rollefordeling. På dette trin skal I afklare hvem, og hvilke kompetencer, der skal indgå i jeres samarbejde, samt hvordan I kan bringe dem i spil.

Hvilke parter skal være samlet omkring udviklingen af kvartershuset?

Kvartershuse i en almen boligafdeling udvikles ofte i et samarbejde mellem en kommune og en almen boligforening, men det kan også være en anden boligforening, en privat part eller en forening. Samarbejdet skal bygge på noget, som bringer parterne sammen. Den part, som tager initiativ til at igangsætte samarbejdet, kan med fordel beskrive et overordnet mål med kvartershuset, som både den almene boligforening og de eller de øvrige parter kan se sig selv i. Målet er at udvikle kvartershuse med mening og formål. Derfor skal formålet tage udgangspunkt i at løse eksisterende problemer eller i at tilbyde noget som mangler. Herefter kan I, gennem dialog, afklare om der er grobund for et reelt samarbejde baseret på de fagligheder, kompetencer og roller, I hver især bidrager og supplerer hinanden med.

Oftentimes kan andre, udover samarbejdets parter, også se værdien i et kvartershus og i at bidrage til projektet. Det kan være private udviklere, lokale foreninger, selvstændige erhvervsdrivende som f.eks. sundhedstilbud, caféer eller andet. Når I rækker ud til andre parter end kommunen og almene boligforeninger, er det vigtigt, at I er klar over, hvad det overordnede formål med kvartershuset skal være. Det gør det lettere at involvere de parter, som kan bidrage til netop dette.

Start derfor med at undersøge, om der er strategier, politikker, visioner og temaer i kommunen eller den almene boligforening, som I kan samles omkring, og som kan danne grobund for kvartershusets formål. Herefter kan I identificere, om der er parter i kvarteret, som I kan se eller som kan se sig selv, indgå i samarbejdet. En omvendt rækkefølge, hvor parter identificeres før strategier og visioner, kan betyde, at der kommer for mange forskellige holdninger og input til kvartershuset meget tidligt i processen. Det kan skabe en uklar ramme for, hvad huset skal tilbyde, før I kender det reelle behov i kvarteret.

Hvilke kompetencer og roller skal indgå i samarbejdet?

Gennem jeres tværfaglige samarbejde skal I gerne besidde og komplementere hinanden med viden, kompetencer og roller, som kommer godt rundt om alle aspekter relateret til udviklingen af kvartershuset. Dette er f.eks.:

- beboere og det levede liv i kvarteret
- de aktiviteter som fællesskabet skal mødes om såsom kultur, sundhed, børn & unge m.v.
- boligsociale indsatser
- byggeri og drift inkl. organisering og finansiering af kvartershuset

Kan I se, at der mangler relevante kompetencer eller faglig viden i samarbejdet, så suppler jeres egne kompetencer med eksterne rådgivere, der kan hjælpe med konkrete aspekter i en afgrænset periode. Erfaringen fra flere af de

pilotprojekter, der ligger til grund for denne udgivelse, viser, at samarbejdets interne kompetencer har været suppleret med eksterne rådgivere. Eksterne parter kan skabe et mere neutralt rum til facilitering af processen, f.eks. kan en ekstern facilitering bidrage til at hæve ambitionsniveauet i formuleringen af visionen. Samtidig er der mindre på spil når parten kommer udefra, sammenlignet med der kommer fra en af parterne i samarbejdet.

Hvordan træffes beslutninger i samarbejdets tidlige faser?

Når kvartershuse udvikles på tværs af flere parter, og dermed organisationer, er det vigtigt at skabe klarhed over, hvordan, hvornår og af

hvem beslutninger skal træffes, særligt i de tidlige faser, hvor I stadig er ved at etablere jeres samarbejde og definere jeres roller. Dette for at understøtte og styrke den løbende fremdrift i den fælles udvikling af kvartershuset, men også for at etablere opbakning og tydeliggøre roller og ansvar i de bagvedliggende organisationer. Nogle beslutninger kan træffes i det daglige, mens andre beslutninger kræver en beboerdemokratisk deltagelse eller opbakning i baglandet hos de ikke-almene parter. Det kan i samarbejdet være en fordel at adskille ”arbejdsrummet” (altså der hvor I planlægger og løser konkrete opgaver) og ”beslutningsrummet” (altså der hvor I træffer beslutninger) ved at nedsætte hhv. en arbejdsgruppe, en projektgruppe og en styregruppe.

Styret samarbejde for at undgå skævhed

” Der en tæt forbindelse mellem økonomi og magt, når det kommer til drift og vedligehold af kvartershuset. Det kan betyde, at nogle organisationer – som f.eks. boligforeninger – risikerer at blive overset eller ”kørt over” i beslutningsprocesserne. Derfor er det vigtigt at være opmærksom på at skabe ordentlige, gennemtænkte beslutningsprocesser, som kan sikre at alle aktører bliver hørt og inddraget i samarbejdet.

– Maj-Britt Quitzau, Byplanlægger, Aalborg Universitet

Erfaringer fra pilotprojekter

Organisering i Bydelshuset

Organisering i en arbejdsgruppe, en projektgruppe og en styregruppe skaber klarhed om roller og beslutninger i udviklingen af Bydelshuset i Svendborg.

Bydelshuset i Svendborg bliver udviklet i et samarbejde mellem Sydfyns Almene Boliger (SAB) og Svendborg Kommune. Desuden indgår medarbejdere fra Den Boligsociale Helhedsplan samt eksterne rådgivere. Samarbejdet er organiseret i en arbejdsgruppe, en projektgruppe og en styregruppe.

Arbejdsgruppen står for:

- Det undersøgende og udviklende arbejde. Herunder at indsamle data, afholde arrangementer og afprøve mulige fremtidige tilbud, løbende koordinering og afholdelse af projektmøder med eksterne rådgivere m.v.
- Dagligt arbejde i det eksisterende Bydelshus, som på sigt skal udvikle sig til et egentligt kvartershus.
- At planlægge de løbende projektgruppemøder og viderebringe relevant viden til projektgruppen.

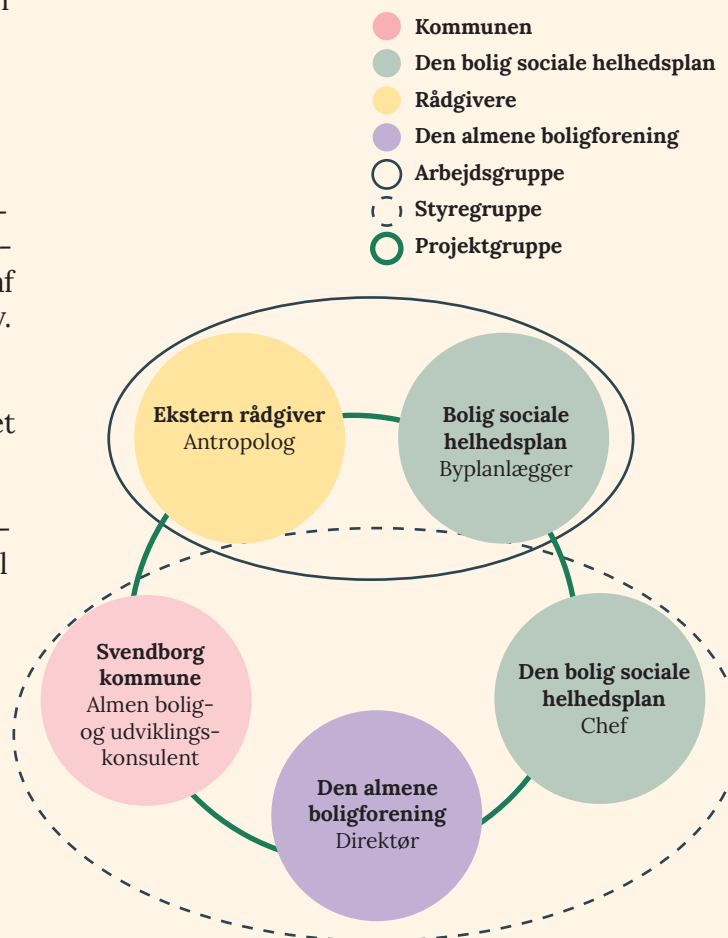
Projektgruppen står for:

- At understøtte fremdrift og udvikling, bl.a. ved fastlagte møder hver 3. uge.
- Tværgående drøftelser og fælles beslutninger med afsæt i arbejdsgruppens løbende arbejde

Styregruppen står for:

- At sikre den økonomiske ramme
- At deltage og træffe mere principielle beslutninger i projektet på fastlagte møder hver 3. måned

Læs mere om pilotprojektet Bydelshuset under Inspiration.



Kreditering: Illustrationen er udarbejdet af arbejdsgruppen.

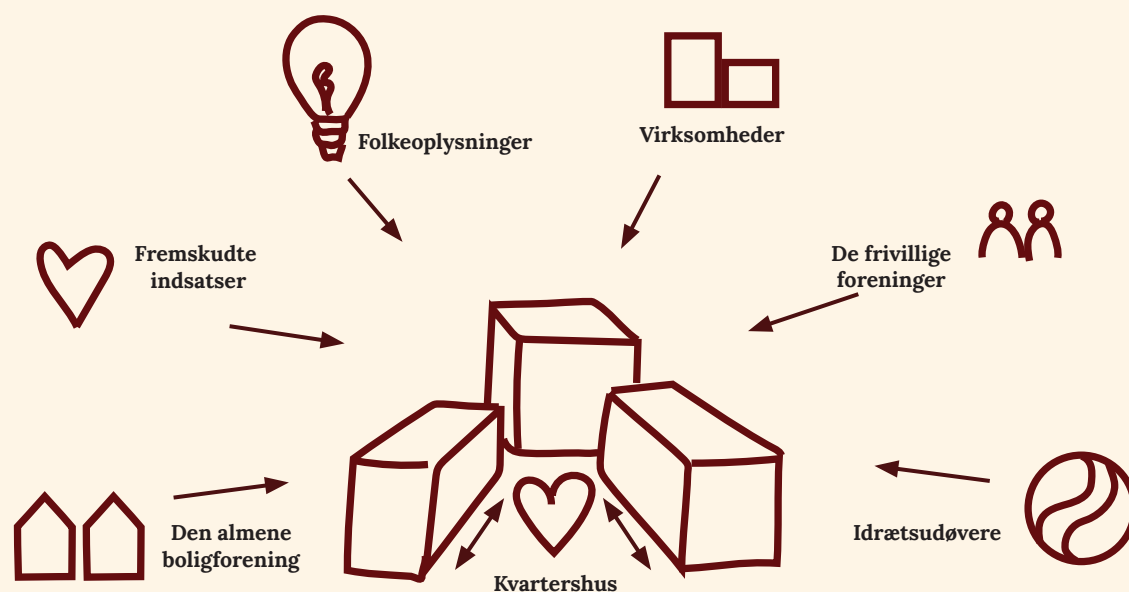
Mange parter om udvikling af Midtpunktet

Midtpunktet i Viborg bliver udviklet i et samarbejde mellem en række forskellige parter, som alle kan se potentialet i at udvikle et kvartershus i det almene boligområde Ellekonebakken.

Samarbejdet om udviklingen af kvartershuset Midtpunktet i Viborg er etableret på tværs af boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg Kommune, folkeoplysende foreninger, f.eks. AOF, samt private erhvervsdrivende i form af privat praktiserende læger. Samarbejdet er organiseret i en styregruppe, som repræsenterer alle de forskellige parter og har det overordnede ansvar i det samlede projektføreløb. Når projektet skal udbydes og realiseres som et egentligt byggeprojekt, etableres der en ejerforening på grundlag af styregruppens sammensætning.

Der har også været etableret brugergrupper og en projektgruppe for at understøtte fremdrift i projektet, ligesom der er blevet gjort brug af en ekstern bygherrerådgiver.

Læs mere om pilotprojektet Midtpunktet under Inspiration.



Studietur som inspiration i Brøndby Strand

Et samarbejde mellem Brøndby Kommune, to almene boligforeninger: Postfunktionærernes Andels-Boligforening og Tranemosegård, samt AKF og Sampension som private udviklere ligger til grund for et fremtidigt kvartershus i Brøndby Strand. En studietur var første skridt på vejen.

Som en del af udviklingsarbejdet har en blandet gruppe aktører været på en inspirationstur, en visionsworkshop og en aktivitetsworkshop. 35 deltagere fra blandt andet kommunalbestyrelsen, grundejerforeninger, almene boligforeninger, institutioner, kommunale forvaltninger og nyttilflyttede borgere tog på en fælles studietur. Her besøgte de tre fælleshuse i og omkring København for at hente inspiration til et kommende kvartershus i Brøndby Strand.

I løbet af dagen arbejdede deltagerne med forskellige opgaver, blandt andet at finde på avisoverskrifter om kvartershuset 10 år ude i fremtiden. At samle så mange forskellige perspektiver gav værdifuld indsigt i, hvad forskellige borgere og brugergrupper finder vigtigt. Det gav samtidig et stærkt udgangspunkt for det videre arbejde med at udvikle et kvartershus, der henvender sig bredt til hele kvarteret og understøtter den fælles vision for kvarteret.

Læs mere om pilotprojektet Stedet under Inspiration.



Foto: NERD architects

***" Start med det liv,
I ønsker at skabe
– ikke med
støttebetingelser
og paragraffer. De
bedste løsninger
fødes af de modigste
drømme.***

***Veronica Egeberg Petersen, Advokat,
Nielsen & Thomsen Advokater***

5 råd til samarbejdet

1. Tværfaglighed

Husk at det er en styrke, at forskellige fagligheder kommer med hver deres perspektiver.

Der er behov for forskellige fagligheder, viden og roller i samarbejdet, og jeres samlede kompetencer skal gerne dække alt fra det levede liv i kvarteret, aktiviteter og boligsociale indsatser, bystrategiske rammer samt organisering og finansiering af projektet til byggeri og lokalplaner. Kompetencer, I ikke besidder internt i samarbejdet, kan I hente hos eksterne rådgivere.

2. En fælles årsag

Glem for en stund selve byggeprojektet og start med at stille skarpt på behovene i kvarteret.

Hvis I fokuserer på de fysiske rammer, funktioner og materialer for tidligt, kan I risikere at tænke i løsninger, der ikke reelt er behov for. Start med at undersøge, hvad der findes – eller ikke findes – i kvarteret for at kunne tilbyde noget, som vil blive efterspurgt og brugt. Søg også inspiration andre steder for at få en forståelse for forskellige former for fællesskabende steder og samlingspunkter.

3. Fælles projekt

Bryd samarbejdet om kvartershuset ned i flere dele, som I kan arbejde sammen om løbende.

I kan med fordel planlægge kvartershusprojektet i faser inspireret af håndbogens fem trin. På den måde kan I skabe et naturligt rum for at mødes og dele viden om forskellige emner og samtidigt styrke samarbejdet mellem jer. I kan også søge støtte til dele af projektet eller enkelte aktiviteter, som I kan samles om. Selv små projekter kan have stor betydning og styrke den forståelse, I får for kvartershuset gennem samarbejdet.

4. Klare beslutninger

Skab klarhed over, hvordan beslutninger træffes i jeres samarbejde.

Nogle beslutninger kan træffes i det daglige, mens andre skal bringes videre til jeres bagland eller præsenteres for beboerdemokratiet. Men alle beslutninger er ikke (lige) vigtige for alle parter, og det er derfor vigtigt at være opmærksom på hvem, der skal træffe beslutninger hvornår, for at understøtte fremdrift og undgå unødigt besvær i processen.

5. Solidt fundament

Et kvartershus er både en organiseringsøvelse og byggeprojekt.

Gennem jeres samarbejde vil I få en forståelse for, hvad der er muligt, og hvad der kræver særlig opmærksomhed i udviklingen af kvartershuset og på sigt dets drift. Det er vigtigt at være klar over, hvad I er fælles om både organisatorisk, hvis I f.eks. ønsker en fælles ansættelse til en husvært, og i fordelingen af udgifter til driften af stedet.



Trin 2

HVAD

Ofte vil der allerede eksistere tilbud og aktiviteter i det kvarter, som kvartershuset skal udvikles i og til. Det er vigtigt at undersøge kvarteret og de lokale behov forud for udviklingen, så kvartershuset enten kan understøtte de eksisterende tilbud eller få de bedste forudsætninger for at skabe nye fællesskaber i kvarteret.

På trin 2 skal I undersøge:

Forståelse af stedet

- Hvilke fysiske forhold og tilbud findes der i kvarteret, og hvordan er de forbundet?
- Hvordan kan kvartershuset understøtte og supplere eksisterende forhold og tilbud af sundhedsmæssig, social eller kulturel karakter i kvarteret?
- Hvordan kan kvartershuset indfri eksisterende visioner, strategier og planer hos de involverede parter?

Liv og fællesskab

- Hvilke typer fællesskaber findes i kvarteret?
- Hvordan kan inddragelse af beboere og kommende brugere hjælpe til af forstå behovet?
- Hvordan kan afprøvninger skabe liv og fællesskab i udviklingsprocessen?

Når I har etableret et samarbejde med de rette kompetencer og defineret jeres roller, kan I undersøge det kvarter, som jeres kvartershus skal udvikles i. Det gælder både i form af at forstå stedet og behov for fællesskab.

Samarbejde

**Forståelse
af stedet**

**Liv og
fællesskab**

Vision

**Etablering
og drift**

**Værdier for
kvarterhusets
arkitektur**

**Grundlag
for
etablering**

Forståelse af stedet

Et overordnet mål med udviklingen af kvartershuse er at forbinde almene boligområder med den omkringliggende by. Et kvartershus indgår både i en overordnet by-sammenhæng (med politiske strategier og målsætninger) og i det helt lokale hverdagsliv i boligforeningen og kvarteret, hvor der måske allerede findes andre fællesskaber og aktiviteter. En kortlægning af eksisterende faciliteter og tilbud i kvarteret kan hjælpe med at afdække og forstå kvarterets behov, både dem som er dækket og dem, som ikke er. Samtidig kan kortlægningen give indikationer på, hvordan kvartershuset vil blive brugt, hvilke aktiviteter der vil rykke ind, samt hvilke brugergrupper, der vil benytte sig af det. Uanset om de er tydeligt formuleret af beboerne eller ej. Der vil ofte være mange forskellige typer brugere, aktiviteter og fysiske forhold, som kan undersøges og kortlægges.

Hvilke fysiske forhold og tilbud findes der i kvarteret og hvordan er de forbundet?

Det er nødvendigt, at I danner jer en forståelse for kvarteret, inden I planlægger, hvordan kvartershuset skal realiseres. Det indebærer en undersøgelse og kortlægning af eksisterende forhold i kvarteret.

Her kan I bl.a. undersøge, hvordan mennesker færdes, hvilken kulturhistorie der er og hvad der findes af tilbud og aktiviteter i kvarteret, hvordan infrastrukturen i kvarteret er, mængden af grønne områder og adgang hertil, hvordan regnvand løber og samles. Det vil også være en fordel at undersøge, om der er bygninger, som ikke udnyttes optimalt eller skal rives ned, eller andre eksisterende kvaliteter som

f.eks. store træer eller vandløb, I kan gøre brug af i udviklingen af kvartershuset. Ved at finde stedets styrker og udfordringer kan I, i højere grad, udvikle et sted – et kvartershus – som forholder sig til kvarteret og skaber sammenhængskraft.

Hvordan kan kvartershuset understøtte og supplere eksisterende forhold og tilbud af sundhedsmæssig, social eller kulturel karakter i kvarteret?

Når I udvikler et kvartershus er det vigtigt at tage stilling til, hvordan I kan supplere de tiltag, som allerede findes i kvarteret. I kan overveje, om der er særlige temaer I, som parter, gerne vil fokusere på. Det kan f.eks. være mindre ensomhed, bedre og lettere adgang til sundhedstilbud eller noget fjerde. De temaer, som I vælger at fokusere på, vil have betydning for, hvordan I kan supplere det, der allerede findes. Det kan være ved at tilbyde noget nyt, eller ved at bruge det eksisterende på nye måder.

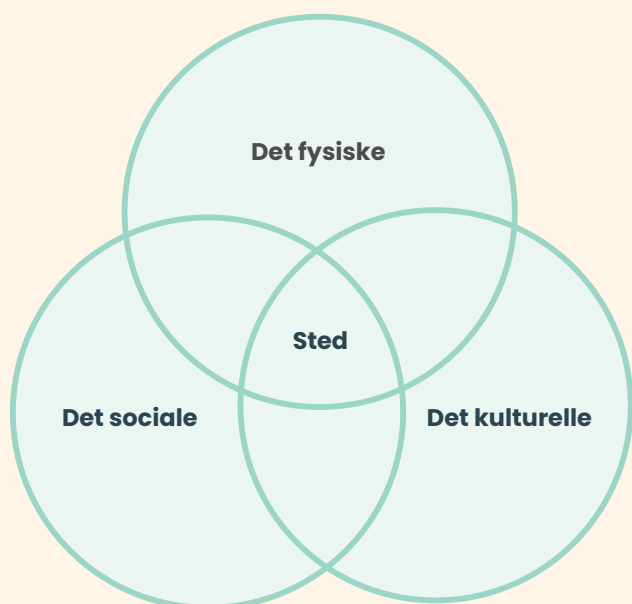
Husk på, at både bygninger og udearealer bidrager til kvartershusets synlighed. Placering af bygninger og orienteringen i landskabet har derfor betydning for, hvordan kvartershuse forbinder sig til det omkringliggende kvarter, både visuelt og fysisk gennem adgangsveje. Desuden kan udendørsarealer danne uformelle og uplanlagte rum for fællesskaber, aktiviteter og møder mellem beboere og borgere og dermed styrke kvartershusets formål om at forbinde et alment boligområde til kvarteret.

Hvordan kan kvartershuset indfri eksisterende visioner, strategier og planer hos de involverede parter?

Hvilke overordnede visioner, strategier og planer har I som kommune, boligforening eller anden aktør i samarbejdet omkring udviklingen af kvartershuset? Det vil styrke udviklingen af kvartershuset, hvis I kan demonstrere, at kvartershuset vil hjælpe med at realisere allerede eksisterende ambitioner og planer, fordi det kan understøtte politisk opbakning og poten-

tielt finansiering til projektet. Pilotprojekterne (der danner grundlag for udviklingsmodellen i denne håndbog) har demonstreret, at kvartershuse kan bidrage til at realisere f.eks. klimatilpasningsplaner, strategier for fremskudte sundhedsindsatser, visioner for blandede byer og attraktive private lejeboliger.

Det der definerer et sted



Det fysiske dækker over, hvordan der ser ud på stedet, samt hvad stedet tilbyder rent fysisk, herunder skiltning, belysning, terræn osv. Spørg jer selv, hvor let er det at finde stedet, hvad kan jeg lave her, og er omgivelserne behagelige?

Det sociale handler om, hvordan livet udspiller sig på stedet. Spørg jer selv, Hvem kommer her, hvad foretager de sig, hvordan er atmosfæren og stemningen, føler jeg mig velkommen og får jeg lyst til at blive og komme igen en anden gang?

Det kulturelle skabes af det fysiske og sociale. Det er værdier, fortællinger, sprogbrug, billeder osv. som bruges både internt og eksternt til at kommunikere om og beskrive stedet.

Interview

Kvartershuse i centrum af hverdagslivet

*Maj-Britt Quitzau, Aalborg
Universitet, Sustainable
Urban Planning*

Hvordan kortlægger man lokalmiljøers behov og bevægelsesmønstre for at kunne udvikle kvartershuse med udgangspunkt i det lokale hverdagsliv? Maj-Britt Quitzau deler sine råd og anbefalinger fra arbejdet med by-planlægning, brugerinddragelse og designprocesser.



Om Maj-Britt Quitzau

Maj-Britt Quitzau er byplanlægger, har en Ph.d. i miljøsociologi og er lektor på Institut for Bæredygtighed og Planlægning ved Aalborg Universitet i København. Som en del af forskningsgruppen Planning for Urban Sustainability (PLUS) beskæftiger hun sig med planlægning af urbanisering blandt andet gennem mobilisering af brugere og aktører i byer og deres opland.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Udviklingen af et kvartershus starter med at få et grundigt kendskab til det kvarter, som kvartershuset skal udvikles i og til med fokus på alt fra den fysiske infrastruktur til de lokale behov. Man skal vide hvem man udvikler det til, og forstå hvilke potentialer kvartershuset kan indfri for kvarteret. Derfor skal man finde svar på spørgsmål som; Hvem bor her? Hvad laver folk her? Og hvad laver de ikke, men kan det igangsættes? Det kan man gøre på mange måder, men jeg vil anbefale metoden urban songlines, som er udviklet af Gitte Marling, hvor man beder folk fra forskellige målgrupper om at kortlægge en typisk hverdag ved at tegne deres bevægelsesmønster på et kort – altså hvordan bevæger de sig fysisk rundt i deres hverdag fra sted til sted med hvilke gø-

remål. På den måde får man en fornemmelse af folks hverdagsrutiner og den lokale mobilitet i kvarteret, som også kan være med til at vise en naturlig og hensigtsmæssig fysisk placering af kvartershuset.

Når det kommer til at strukturere designfasen, vil jeg anbefale at starte abstrakt og derfra bevæge sig mod konkrete løsninger. På den måde kan man udvikle løsninger med momentum og gennemslagskraft, som møder presserende lokale behov på baggrund af større tematikker som f.eks. sundhed, læring eller bæredygtighed. Går man for hurtigt til de konkrete løsninger i de indledende faser, risikerer man at flytte fokus fra lokalmiljøets behov til personlige visioner – og potentielle uenigheder – blandt beboerne.



Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Udviklingen af samlingssteder på tværs af brugergrupper og borgere sker altid i et spændingsfelt af interesser og behov, som må forhandles. Det er her vigtigt at balancere æstetiske og funktionelle hensyn, men nogle gange er det et spørgsmål om det muliges kunst. Jeg har oplevet, at et for snævert fokus på æstetik kan undergrave brugerdelen – de smukkeste omgivelser er ikke nødvendigvis dem, der tjener kvartershusets formål bedst. En central placering kan f.eks. virke tiltrækkende, imens en mere tilbagetrukket placering kan skabe bedre betingelser for udelivet.

Et andet dilemma omhandler medejerskab overfor faglige og almene hensyn. Det kan være udfordrende at forene eksperterens visioner med lokale visioner. Med for meget ”eksperteri” bliver kvartershuset ikke lokalt meningsfuldt – og omvendt risikerer man, at det ikke bliver ordentligt forankret, hvis ikke man sikrer en høj faglighed og langsigtet kvalitet.

Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

Overordnet er et vellykket kvartershus, for mig at se, et som passer ind i dets lokalmiljø – både funktionelt og æstetisk. Et levende sted, hvor det er naturligt for folk at opholde sig. Jeg håber på liv og deltagelse i fremtidens kvartershuse.

Kvartershuse bør også være hverdagsrum – rum som supplerer lokalbefolkningens hverdag på forskellig vis. Fra lægehuse til klubhuse. Ideelt set blev kvartershuset en erstatning for de mange forskellige lokaler og hverdagsrum, som allerede findes. Et åbent samlingssted, hvor man kan mødes på tværs og være fælles om de ting, som vi alle sammen gør hver dag, som f.eks. at spise.

***”Et vellykket kvartershus passer ind i dets lokalmiljø – både funktionelt og æstetisk. Et levende sted, hvor det er naturligt for folk at opholde sig. Jeg håber på liv og deltagelse i fremtidens kvartershuse.*”**



17

Interview

Uderummets rolle i kvartershusets succes

*Jens Linnet,
tegnestuen BOGL*

Hvilket potentiale ligger der i de uden-dørs rammer i udviklingen af kvartershuse, og hvordan bringer man bedst udearealerne i spil, så de understøtter husets mission, sammenhængskraft og sociale liv? Jens Linnet giver sine bedste bud.



Om Jens Linnet

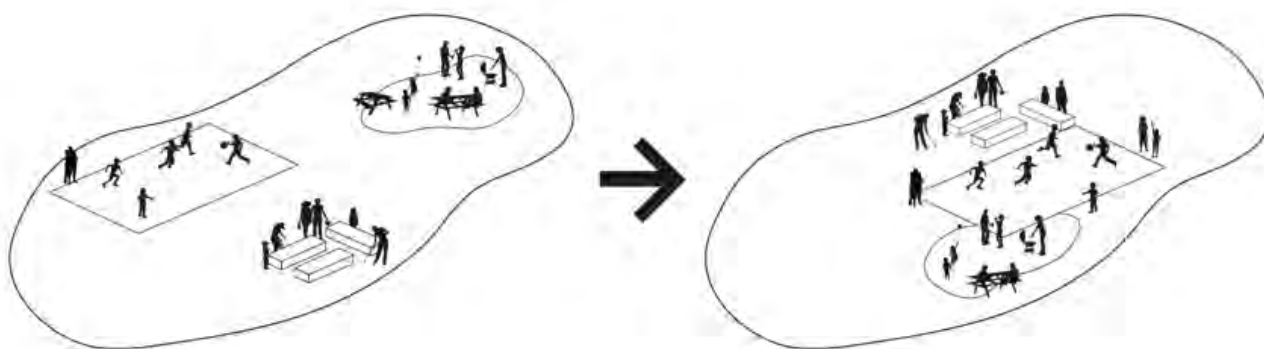
Jens Linnet er uddannet landskabsarkitekt og kreativ direktør og stiftende partner i tegnestuen BOGL. Herfra har han blandt andet erfaring med design af udearealer i almene boligområder og i nybyggede områder, hvor han har arbejdet med spændingsfeltet mellem den strategiske planlægning og detaljering og udførelse. Jens har desuden været fagdommer i forbindelse med udviklingen af Kvartershuset i Gadehavegård i Høje Taastrup.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Det er vigtigt, at rammerne omkring kvartershuset er udadvendte og inviterende – også hvad gælder udearealerne. Her er det vigtigt at skabe små ”by-/lommeparker” til sport, leg og ophold omkring huset, som giver folk lyst og incitament til at være der. Kvartershusets indhold og aktiviteter skal tænkes sammen med de lokale beboere, men min erfaring fra udviklingen af Remiseparken på Amager er, at det også er et fokus at inkludere behov fra ”udefrakommende” borgere, for at sikre en mere blandet brugergruppe og øge kendskabet til kvartershuset.

En af fordelene ved at inddrage udendørsarealerne i udviklingen af kvartershuse er, at de udstråler en anden åbenhed og fleksibilitet end indendørs beboerlokaler, som ofte skal bookes før brug. Det at man kan komme og gå, som det passer én, øger muligheden for nye, spontane møder.

Samtidig kan udendørsarealer til fri brug modvirke fragmentering og spredning af aktiviteter i kvarteret, fordi der opstår en anledning til at gøre flere ting sammen. Her mener jeg helt konkret at det er en fordel at placere de udendørs faciliteter i nærheden af hinanden, hvor også mellemrummene får en værdi og kan blive et godt socialt rum mellem de forskellige aktiviteter, hvor man kan være en del af et fællesskab som tilskuer, uden at være en aktiv deltager. Det kan være boldbaner, legepladser, udendørs træningsområder mm. som placeres umiddelbart ved siden af hinanden og tæt på eventuelle bygninger. Det gør det mere naturligt at opholde sig i kvarteret og giver samtidig plads til ’pauser’ – altså ’tomme’ udearealer, hvor der ikke sker noget, men som man kan bruge til f.eks. vild beplantning.



Figur af Jens Linnet, BOGL

Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Der er et dilemma gemt i, at man i et udviklingsforløb – bevidst eller ubevidst – kan komme til at tage udgangspunkt i sig selv og dem, man kender. Faren ved dette er, at man kan stå med et færdigt projekt, som er skabt med udgangspunkt i mennesker, interesser eller behov, som enten har forandret sig over tid, eller som ikke er repræsentative for de mange. Derfor bør man tænke generelt og langsigtet frem for kortsigtet og personspecifikt.

Et andet dilemma handler om inddragelse og repræsentation. Man støder ofte på de samme mennesketyper og brugergrupper i udviklingen af lokale projekter og initiativer. Det er derfor vigtigt, at de involverede parter gør sig umage for at repræsentere og indtænke dem, som ikke er til stede, og som ikke gør sig hørt i processen.

At sikre bredde i repræsentationen af behov og interesser i udviklingen af kvartershuset er vigtigt – ikke bare for de lokale, men også for at tiltrække folk udefra. At åbne op og invitere ind er dog også forbundet med et dilemma ift. tryk. Mens nogle synes, at det er tryk-

skabende, kan andre opleve det som utrygt, at lokaler og aktiviteter blive "overtaget" udefra. Derfor skal man balancere ønsket om at invitere indenfor og hensynet til at skærme af.

Ved at indtænke udearealerne kan kvartershuse blive mere "rummelige" og fleksible i den forstand, at man kan komme og gå som det passer én. Det skaber både mere blandede brugergrupper og giver et større spænd i aktiviteter på flere tider af døgnet, samtidig med at det muliggør store fællesskaber af uforpligtende karakter. Dilemmaet kan opstå i forbindelse med driften af de udendørs, åbne arealer og ift. at placere og balancere ansvar, drivkraft og dét, at alle skal have ret til at være med.

Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

I almene boligområder kan bygningerne have en "anonym" karakter, og nogle beboere har få kvadratmeter at gøre godt med. Derfor er det oplagt at bruge udendørsarealerne til f.eks. en fælles have til dyrkning, ophold og leg, som kan give beboerne flere kvaliteter og give stedet karakter.

"Ved at indtænke udearealerne gøres kvartershuse mere rummelige i bogstavelig, kvadratmetermæssig forstand, men derudover sikrer man også en mere fleksibel adgang, hvor man kan komme og gå som det passer én.

Jeg forestiller mig fremtidens kvartershuse som samlingspunkter, hvor man mødes omkring aktiviteter, indendørs såvel som udendørs. Måske de kan blive særlige lokale kendetegn, som skaber ejerskab blandt beboerne i kvarteret. Et synligt fællesskab kan både virke tryghedsskabende, vække nysgerrighed og øge deltagelsen. Måske kan de blive særlige lokale kendetegn, som skaber ejerskab blandt beboerne i kvarteret.

gængeligheden og færden omkring kvartershuset. Det skal være sikkert at sende børn derhen uden opsyn, og transportmulighederne skal prioritere bløde trafikanter som fodgængere og cyklister.



Lanternen er et eksempel på et udendørs fællesområde som ligger i kvarteret Kulbaneparken i Valby i København. Gennem udviklingsarbejdet var der fokus på at skabe en ny identitet for kvarteret. I dag er selve pavilionen et vartegn for kvarteret.

Erfaringer fra pilotprojekter

Bydelshuset i Svendborg bygger videre på en bydelsanalyse

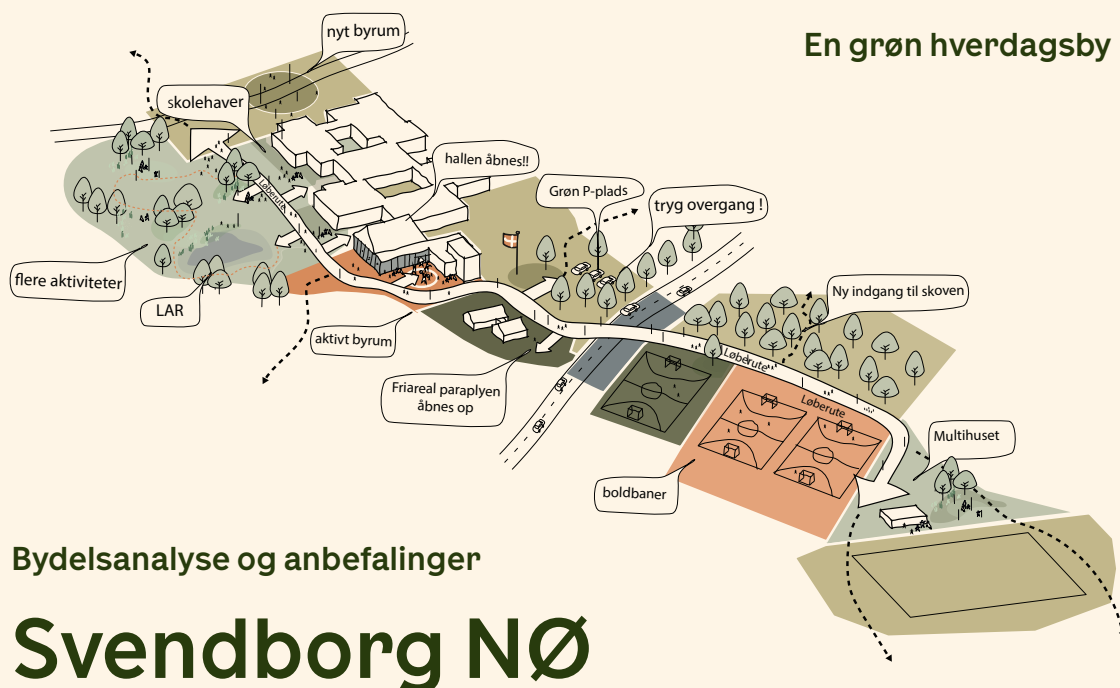
Udviklingen af Bydelshuset i Svendborg er blevet en strategisk brik i udviklingen af kvarteret.

Udviklingen af kvartershuset i Svendborg NØ bygger på en bydelsanalyse igangsat af Svendborg Kommunes afdeling for Byg og Byudvikling, og udarbejdet med eksterne rådgivere. Analysen kombinerer desk-research, registrering og kortlægning af data, strategier og projektplaner og kortmateriale (f.eks. cykelruter) samt dialog med lokale aktører.

Bydelsanalysen mandede ud i fem anbefalinger for en bæredygtig fremtidssikring af Svendborg NØ.

Udviklingen af Bydelshuset bygger desuden på infrastrukturplanen for det almene boligområde og en inddragelsesproces.

Læs mere om pilotprojektet Bydelshuset under *Inspiration*.



Kreditering: Illustration fra Bydelsanalysen, lavet af KOMMON, Bureauet Niels Bjørn og Tegnestuen Vandkunsten

Kortlægning af aktiviteter skaber grundlag for vision for Fremtidens Kvartershus i Brøndby Strand

For at kvalificere hvordan Fremtidens Kvartershus i Brøndby Strand skal koble sig til kvarteret, blev der lavet en kortlægning af eksisterende aktiviteter og funktioner i kvarteret.

Kortlægningen blev udarbejdet på en workshop faciliteret af en ekstern rådgiver. Deltagerne på workshoppen bestod af repræsentanter fra kommunens forvaltninger, almene boligforeninger, institutioner, grundejerforeninger, beboere i kvarteret og kommunalbestyrelsen. Ved fælles hjælp blev eksisterende faciliteter og aktiviteter placeret på et kort over kvarteret, og det viste sig, at ingen af deltagerne på forhånd havde dette overblik, og at de hver især kun kendte til få af de mange tilbud.

Indsigterne fra workshoppen medførte altså en forståelse af, at opgaven omkring Fremtidens Kvartershus i mindre omfang handler om

at udvikle nye tilbud, men mere om at skabe sammenhæng, overblik og adgang til eksisterende aktiviteter i kvarteret.

Kortlægningen førte til første version af en vision for Fremtidens Kvartershus:

- Fremtidens Kvartershus skal ikke gentage eksisterende tilbud, men forbinde eksisterende fællesskaber.
- Det skal stå på skuldrene af det, der allerede findes og bygge videre på lokale initiativer og engagement.
- Det skal være et åbent og uformelt mødested for alle, hvor man mødes på tværs af alder, kultur, boformer og interesser.

Læs mere om pilotprojektet *Stedet under Inspiration*.



NERD architects

5 råd til at styrke forståelsen af stedet

1. Vær nysgerrig

Vær nysgerrig på de lokale nuancer og vær åben i mødet med de lokale beboere.

Når I undersøger kvarterets eksisterende tilbud, samt af hvem og hvordan de bruges, så gå til opgaven med nysgerrighed og åbenhed og tal med alle repræsentanter af brugergrupper i kvarteret. Når I har en grundig forståelse for de forskellige behov, bliver det tydeligt, hvad et kvartershus kan tilbyde for at give værdi for kvarteret.

2. Katalysator for mere

Se kvartershuset som en katalysator for at realisere forskellige strategier og målsætninger.

Formålet med kvartershuse er at skabe fællesskaber mellem beboere i almene boligforeninger og andre borgere i kommunen, men der er også andre mål at pejle efter. Det kan eksempelvis være øget trivsel og sundhed i kommunen, forbedret fysisk mobilitet i kvarteret, strategier for f.eks. øget biodiversitet, klimatilpasning eller noget helt andet. Når I kan tale kvartershuset ind i andre strategier, bliver fortællingen om dets værdi stærkere og opbakningen potentielt større.

3. Samling skaber liv

Undgå at sprede udendørs faciliteter ud over store arealer og giv plads til arealer med pauser.

Når aktiviteter og tilbud samles og koncentrerer rent geografisk/fysisk, bliver de mere tilgængelige i og med, at man kan tage ét sted hen for at opfylde flere behov, enten planlagt eller uplanlagt. Samtidig giver det plads til (flere) udeområder med pauser, hvor man f.eks. kan styrke rekreation ved ikke at programmere og planlægge dem.

4. Husk beboerne

Vær opmærksom på at beboerne kan føle sig forstyrrede eller tilsidesat.

I udviklingen af kvartershuset er det nødvendigt løbende at synliggøre den værdi, som det vil skabe, og at værdien er for beboerne i den almene boligforening på lige fod med kvarterets øvrige borgere. Vær opmærksomme på, at nogle beboere kan opleve kvartershuset og det, at der skabes forbindelse med det omkringliggende kvarter, som en forstyrrelse eller som et tab af noget, de betragtede som deres eget – særligt hvis de ikke kan se, hvilken værdi kvartershuset tilfører.

5. Forståelse af det eksisterende

Der ligger en stor værdi for kvartershuset i at skabe synergi med eksisterende tilbud.

Kvartershusets rammer kan både give plads til nye aktiviteter eller til eksisterende aktiviteter. Der er ingen grund til at tilføje noget, der allerede findes, men måske er de eksisterende rammer ikke optimale, for små eller for spredte. Det vigtigste er, at I er bevidste om, hvordan kvartershuset forholder sig til kvarterets andre tilbud.



Liv og fællesskab

Kvartershuse kan danne ramme om aktiviteter og fællesskaber på tværs af borgere og boligformer, og de vil altid blive udviklet i kvarterer, hvor der lever og bor mennesker i forvejen. At finde og skabe de rette former for aktiviteter og fællesskaber i netop jeres kvarter, er derfor afgørende for udviklingen af kvartershuset. I skal med andre ord finde ud af, hvad det fælles tredje skal være. Det som kan danne grundlag for at borgere kommer til, bliver i og vender tilbage til kvartershuset.

Hvilke typer aktiviteter og fællesskaber findes i kvarteret?

I kan med fordel se på aktivitetsmønstre. Er aktiviteterne primært knyttet til hverdagens nødvendigheder som indkøb, lægebesøg og transport til arbejde eller skole? Eller er de lystbetonede, som bibliotek, sport og legepladser? Forskellige aktiviteter skaber forskellige typer fællesskaber. Nogle kræver høj forpligtelse, som foreningsliv, mens andre er mere uformelle, som et biblioteksbesøg. Begge typer er vigtige, fordi de kan noget forskelligt.

I kan undersøge, hvordan kvarterets tilbud reelt bruges af folk ved at tale med dem, som bruger dem, og dem som står for dem. Hvilke aktiviteter fungerer godt, og hvorfor? Hvem deltager? Findes der tilbud, som ikke bruges, og hvorfor? Og hvilke grupper deltager slet ikke i fællesskaberne.

Hvordan kan inddragelse af beboere og kommende brugere hjælpe til af forstå behovet?

Inddrag beboere i den almene boligforening, borgere fra kvarteret og andre med lokal-kendskab for at få en bedre forståelse af livet i kvarteret. Det styrker kortlægningen og giver et mere nuanceret billede af behovene.

Inddragelse er vigtig, men timing og form betyder noget. For tidligt fokus på konkrete ønsker, som bestemte aktiviteter, kan begrænse fleksibiliteten og gøre det sværere at fremtidssikre huset. Behov og brugergrupper ændrer sig over tid. I de tidlige faser bør inddragelsen derfor handle om at forstå hverdagsliv og mødesteder, eksisterende aktiviteter og tilbud samt oplevede behov og barrierer. Senere i processen kan beboere og borgere bidrage ved at afprøve idéer og løsninger løbende. Inddragelsen skal opleves som meningsfuld, og det skal være tydeligt, hvordan input bruges.

Hvordan kan afprøvninger skabe liv og fællesskab i udviklingsprocessen?

Når I ved, hvordan de eksisterende tilbud bruges, kan I vurdere, hvilke aktiviteter og fællesskaber kvartershuset kan supplere med. Tænk i forskellige interessefællesskaber, i både forpligtende og uformelle fællesskaber samt i planlagte og spontane aktiviteter.

I kan gøre brug af de eksisterende rammer, I har til rådighed - det kan være udendørsområder, fælleshuse eller andre eksisterende bygninger eller områder. Det kan også være

eksisterende bygningsmasse, som I på sigt kan transformere til et kvartershus, og udvikle samtidig med, at det er i brug. Her kan I afprøve typer af fællesskaber og overordnede greb, som kan pege jer i retning af, hvad der er behov for, og samtidig skabe grundlag for fællesskab undervejs.

Flere af pilotprojekterne har god erfaring med at bruge eksisterende lokaler og udendørsområder, hvor de løbende igangsætter fællesskaber gennem forskellige aktiviteter.



Taghaven, Rødovre.

Interview

Et fællesskab for alle, er et fællesskab for ingen

*Mette Mechlenborg, AAU
BUILD, Byggeri, By og Miljø*

Hvordan skaber man fællesskaber i områder, der tidligere har været forbeholdt bestemte beboere, og hvordan sætter man en grænse for fællesskabets åbenhed? Boligforsker Mette Mechlenborg sætter ord på, hvordan udviklingen af kvartershuse påvirker dannelsen af fællesskaber.



Om Mette Mechlenborg

Mette Mechlenborg har en Ph.d. i Moderne Kultur og forsker ved BUILD på Aalborg Universitet med særlig fokus på boligkultur og hjemfølelse. Med sin baggrund i kulturstudier interesserer Mette sig for vekselvirkningen mellem det byggede miljø og kultur, værdier og ideologi.

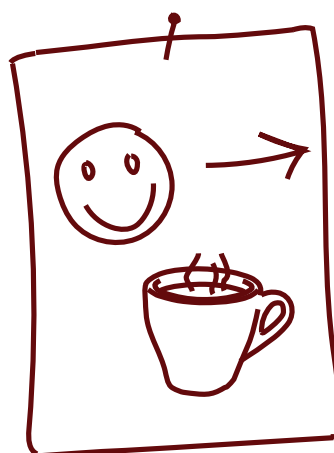
Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Særligt boligforeningerne skal være opmærksomme på, at matriklen for kvartershuset ofte har været ejet af beboerne i den pågældende almene boligforening. Et tilhørsforhold de selv kan føle, men som også kan være delt af kvartersets øvrige borgere, der kan føle, at de som udefrakommende går ind på andres enemærker. Ønsket om at åbne op kræver derfor en aktiv invitation og integration af dem "udefra".

Konkret kan man invitere med skiltning, nudging og andre former for kommunikation. Men at gå fra at være gæst til en del af fællesskabet handler også om, at man har lyst til at blive. Derfor bør man i udviklingsforløbet overveje, hvordan man skaber de bedste betingelser for, at udefrakommende kan opnå en følelse af hjemlighed eller et tilhørsforhold i fællesskabet. Både i form af kommunikation og i indretningen af de fysiske rum.

Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Et kvartershus vil som bygning kunne rumme flere forskellige funktioner og være præget af en høj grad af åbenhed. Men steder med en høj grad af åbenhed, som f.eks. venteværelser eller sportsfaciliteter, er også sjældent forbundet med en følelse af hygge og hjemlighed. Der er med andre ord begrænsninger for, hvad bygninger og fællesskaber kan rumme, hvis man samtidig vil sikre brugernes tilhørsfølelse. Derfor bør man i udviklingen af kvartershuse overveje graden af åbenhed og bredden af formål, som huset skal indfri. Og det kan godt blive nødvendigt at prioritere mellem åbenhed for alle versus eksklusivitet for nogle.



Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

Fællesskaber opstår bl.a. ved, at vi sammen taler om, hvad fællesskaber er, og hvad de skal kunne. Når man ønsker at inddrage folk, skal man spørge, hvad de drømmer om eller godt kan lide – og ikke hvad de ønsker sig eller mangler. Når vi sammen sætter ord på, hvad vi vil med fællesskabet, så dannes fællesskabet. At eksperimentere med midlertidige aktiviteter

og rum, inden kvartershuset etableres, kan i sig selv være fællesskabende, og på den måde begynder udviklingen af fællesskaberne allerede tidligt i processen – og det er en forudsætning at man kan definere fællesskabernes formål for at kunne udvikle et kvartershus, som kan favne dem.

***”Det at eksperimentere med hvad kvartershuse kan, er i sig selv fællesskabsskabende.*”**



Interview

Ryk hverdagens pligter ud af hjemmet og ind i fællesskabet

Xiaobo (Mimi) Shen, MO-SPUS, Roskilde Universitet

Hvordan designer man mødesteder, som understøtter det sociale liv i en hverdag fyldt med gøremål? Det deler Mimi Shen sine råd til, på baggrund af sin forskning i forholdet mellem mødesteder, design og menneskers trivsel.



Om Mimi Shen

Som en del af Roskilde Universitets forskningsklynge MOSPUS (Mobilitet, Rum, Sted og Urbane Studier) har Mimi Shen forsket i sammenhængene mellem mødesteder, design og menneskers trivsel. I sin ph.d.-afhandling 'Places that gather: A study of wellbeing through design' ved Institut for Mennesker og Teknologi (RUC) har hun undersøgt, hvordan uformelle mødesteder fremmer forskellige aspekter af trivsel, og hvordan arkitektonisk praksis kan understøtte deres trivselspotentiale gennem design. Ph.d.-projektet blev udført som en erhvervs-ph.d. i samarbejde med Boligselskabet Sjælland og Cornelius Vöge.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Jeg mener først og fremmest, det er vigtigt at forstå kvarteret for at kunne beskrive, hvad der er brug for. Derudover kan det være givtigt at tage udgangspunkt i de hverdagspraksisser, som folk i kvarteret har. Såsom lægebesøg, tøjvask på vaskeriet og indkøb i supermarkedet eller på apoteket. Og her skelne mellem det, de skal gøre (som netop opremset) og det, de gerne vil gøre, som f.eks. er at besøge legepladsen, sportsklubben, parken eller biblioteket. Steder som man kun bruger, når man har tid, og hvor ophold ikke er drevet af en af hverdagslivets ”pligter”.

Vi kan tale om klokketid, når vi taler om den tid, vi bruger på aktiviteter, der er planlagt på bestemte tidspunkter (sportsgren, arbejde, lægetid osv.) og social tid om den tid vi ikke planlægger så nøje (ventetid, afslapning og lignende). Det at koble planlagte og uplanlagte aktiviteter betyder helt konkret at placere arealerne i nærheden af hinanden og skabe tilgængelighed mellem dem. Ved at koble arealerne sammen kan man få nogle multifunktionelle rum, som skaber plads til uforudsete møder og aktiviteter. Derfor kan det at bygge videre på allerede eksisterende ”hverdags-funktioner” eller faciliteter give mulighed for længere ophold og uplanlagte møder mellem beboere og borgere, som måske ellers ikke ville krydse veje.

Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Organiseringen af kvartershuse kan være meget forskellig, så det er vigtigt at forholde sig til aspekter som drift, ejerskab, jura og økonomi tidligt og i løbet af processen. Det er dog også min erfaring, at de organisatoriske beslutninger kan få for meget opmærksomhed og blive et benspænd for realiseringen af kvartershuset. Man skal dog ikke lade sig afskrække af usikkerhederne. At skabe noget for første gang, vil ofte medføre tvivl, men det åbner også op for læring. Man behøver ikke vide alt fra start.

Der er mange kvartershuse, som kan starte med at tage udgangspunkt i tomme lokaler, der allerede findes i de almene boligforeninger. Lige nu kan det være vanskeligt at få lov til at bruge lokalerne og til at afprøve forskellige arrangementer eller aktiviteter. Jeg mener, at det bør være lettere at afprøve aktiviteter gennem midlertidige eksperimenter som pop-up-tiltag. Det kan inspirere andre, som vil afprøve noget og lave demokratisk inddragelse. Bare det at hive mennesker til og undgå tomme lokaler vil skabe mere liv. Tomhed avler tomhed, mens liv avler liv.

Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

Det ideelle kvartershus er for mig et sted, som er let at tilgå, og hvor jeg ubesværet kan komme og gå som jeg vil. Et ukompliceret sted, som er åbent uden at forvente noget særligt af mig, og hvor jeg kan gå hen med de sysler, som jeg ellers ville have lavet derhjemme.

Derudover ser jeg kvartershuse som udfyldninger i kvarterer, hvor tomheden larmer. Kvartershuse kan fylde kvarterer med liv og være samlingspunkter i kvarterer med mulighed for spontane møder blandt naboer.

“Ved at koble arealerne sammen kan man få nogle multifunktionelle rum, som skaber plads til uforudsete møder og aktiviteter.



Erfaringer fra pilotprojekter

Liv før mursten i VibyHuset

I processen frem mod byggeriet og etableringen af VibyHuset i Aarhus bliver kommende funktioner testet forud for den endelige beslutning om, hvad kvartershuset skal indeholde. Erfaringerne er værdifulde, og afprøvningen er med til at synliggøre funktioner, længe inden VibyHuset står færdigt.

Sundhedsklinik

I forbindelse med udviklingen af det nye kvartershus afprøver parterne i samarbejdet, hvordan funktioner i en sundhedsklinik kan fungere i samspil med et åbent fælleshus – uden at gå på kompromis med behovet for privatliv. Samtidig øges kendskabet til klinikken og personalet, flere år før VibyHuset står færdigt.

Frivillige beboerværter

En anden værdifuld afprøvning har medført en opmærksomhed på værdien i at aktivere frivillige beboerværter i driften af VibyHuset. Samarbejdet med frivillige beboerværter er blevet afprøvet. Det har vist sig, at de frivillige gør det muligt at holde huset åbent uden tilstedeværelse af ansatte fra boligforeningen og kommunen.

Husvært før huset står klar

Aarhus Byråd har desuden bevilget midler til en "husvært", der får en central rolle i at etablere og forankre den kultur, som skal præge VibyHuset, når det åbner. Husværten ansættes, inden kvartershuset er realiseret for at skabe synergier mellem boligforening, kommune, lokale institutioner og altså hele kvarteret.

Kort sagt: Være med til at bringe liv og fællesskab ind i huset og gøre det til et naturligt samlingspunkt.

Læs mere om pilotprojektet VibyHuset under Inspiration.



Forskellige typer af fællesskaber i Bydelshuset

En styrke ved kvartershuse er, at de kan skabe rammer for flere typer af fællesskaber. I udviklingen af Bydelshuset i Svendborg NØ bliver der arbejdet strategisk med forskellige typer af fællesskaber. Dermed bliver særlige områder af Bydelshuset målrettet de beboerdrevne fællesskaber, imens andre områder rummer de åbne og inviterende fællesskaber.

I udviklingen af Bydelshuset bliver der skelnet mellem følgende fællesskaber:

- **Beboernes fællesskaber**, som er mindre og mere private fællesskaber, og som skaber et frirum til at være sig selv og finde støtte blandt naboer og venner.
- **Åbne og interessebaserede fællesskaber**, som i højere grad har behov for at blive understøttet eller initieret af medarbejdere i Bydelshuset.

- **Foreningsdrevne fællesskaber**, der er forholdsvis selvkørende og giver liv og værdi til Bydelshuset, da de tiltrækker borgere fra hele kvarteret. Her er fysisk plads og godt samarbejde centrale behov.
- **Fagligt fællesskab**, som rummer kommunalt ansatte, ansatte i helhedsplanen og i det almene boligselskab SAB. Fællesskabet opstår i det fælles formål om at skabe trivsel og livskvalitet blandt kvarterets borgere.

Læs mere om pilotprojektet Bydelshuset under Inspiration.



Pinjeparken i Kolding. Foto: Lars Mathiasen

Livet over et døgn og en uge i Det Fælles Hus

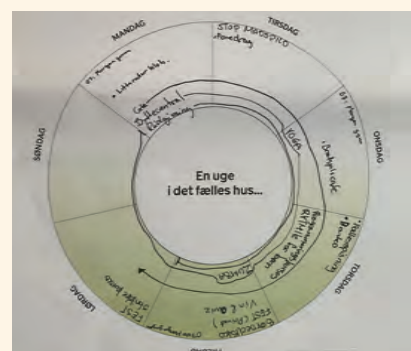
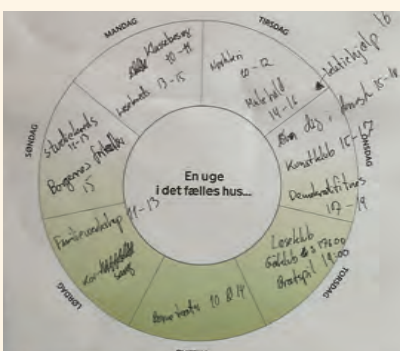
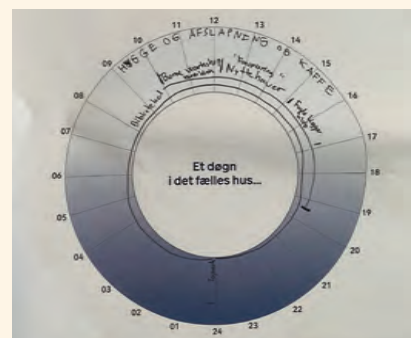
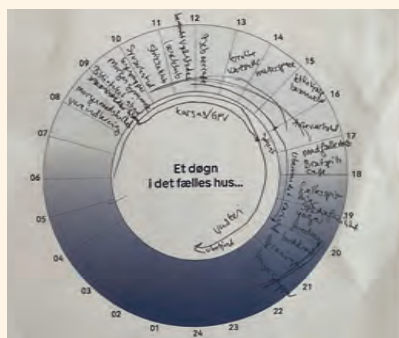
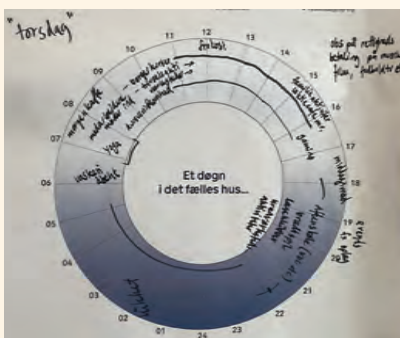
Ved at udfylde et "aktivitetshjul" blev det muligt at synliggøre, hvilke aktiviteter og fællesskaber, der kunne skabe livet i Det fælles hus i Værebros Park i Gladsaxe.

Parterne i samarbejdet oplevede, at arbejdet med døgnhjul og ugehjul, som ses herunder gav værdifulde drøftelser af, hvordan livet kan komme til at udspille sig i Det fælles hus. Hvor når der forventningsvis er mange sameksisterende aktiviteter, og hvornår der er mere stille. Om parterne har det samme billede af liv i huset, og hvor mange aktivitetsrum og zoner der reelt er behov for og hvad der med fordel kan tænkes sammen. Der blev talt om konkrete spørgsmål så som, hvor længe vaskeriet er åbent, hvornår

festen lukker eller hvornår kaffen er klar. Samtalerne handlede ikke nødvendigvis om at svare konkret på de enkelte spørgsmål, men de startede en dialog om, hvilke behov der er til stede, og hvordan Det Fælles Hus kan stille disse behov.

I samarbejdet ønsker parterne at genbesøge hjulene senere i processen for at se på, hvordan faciliteter udnyttes og kan spille sammen i den fysiske planlægning af huset. Og desuden til planlægning og formidling af aktiviteter, når huset står klar og i brug.

Læs mere om pilotprojektet Det Fælles Hus under Inspiration.





Kvarterhuset i Sydhavnen. Foto af Leif Tuxen, Realdania.

5 råd til at skabe liv og fællesskab

1. Liv før mursten

Skab liv og aktivitet som en del af udviklingen af kvartershuse.

Afprøv forskellige aktiviteter og fysiske løsninger, i eksisterende rammer, inden kvartershuset er realiseret. På den måde kan I inddrage beboere i kvarteret undervejs i forløbet og undersøge og evaluere hvilke typer af aktiviteter og fællesskaber, der fungerer og er behov for. I kan skabe fællesskab og liv løbende og samtidig undersøge og tilpasse både tilbud og fysiske rammer i det fremtidige kvartershus.

2. Ikke for alle

Vær bevidste om, at fællesskaber ikke kan være for alle.

Fællesskaber vil automatisk inkludere nogle og ekskludere andre. Jo mere forpligtende eller interessebåret et fællesskab er, des mere vil det henvende sig til nogen, men ikke alle. Forskellige typer af fællesskaber har forskellige styrker og kan bidrage til kvartershuset på forskellig vis. Derfor er det vigtigt at tage stilling til, hvilken type fællesskaber og aktiviteter I gerne vil fremme med kvartershuset, og hvordan I vil koble og prioritere de forskellige typer.

3. Planlagt og uplanlagt

Skab rammer for både planlagte og uplanlagte møder mellem mennesker.

Ved at kombinere eller placere funktioner og arealer til planlagte og uplanlagte aktiviteter i nærheden af hinanden, opstår der nye og flere møder på tværs af kvarterets beboere. På samme måde kan nødvendige hverdagsfunktioner kombineres med sociale aktiviteter og fællesskaber.

4. Invitér ind

Bygningen og udeområderne skal fungere som en invitation.

Kvartershuset skal være åbent og inviterende. Det kan i sin udformning, placering signalere, at alle er velkomne – både ude og inde. I kan med fordel tænke udearealer som adgang og forbindelse til kvarteret og den omkringliggende by. Og selvfølgelig i tilgængelighed, skiltning og kommunikation, der inkluderer alle brugergrupper.

5. Steder der er til at forstå

Fysiske rammer, indretning og udsmykning kan opleves forskelligt.

Vær opmærksomme på ikke at tage for givet at alle forstår hvordan kvarteret kan bruges og af hvem. Hav derfor fokus på hvordan de mennesker, I inviterer ind, afkoder stedet. Sørg for at folk, der kommer første gang, føler sig velkomne og inkluderede. Det skal være tydeligt, at huset kan og må bruges af alle. Folk skal have lyst til at komme, have lyst til at blive og have lyst til at komme igen.



Trin 3

HVORFOR

Når et kvartershus bliver udviklet i et samarbejde mellem flere, kan forskellige interessenter ofte se værdien fra forskellige vinkler. Derfor skal I afklare jeres fælles ambitioner for kvartershuset med udgangspunkt i de behov, I har afdækket og de undersøgelser af kvarteret, I har foretaget. På baggrund af jeres ambitioner, kan I formulere en vision for kvartershuset. Her snævrer I ind og stiller skarpt på kvartershusets forventede resultat, men også jeres fremadrettede samarbejde.

Trin 3 handler om at samle indsigterne fra trin 2 og derfor kunne svare på:

- Hvilke behov skal kvartershuset opfylde?
- Hvad er visionen for kvartershuset?

Samarbejde

**Forståelse
af stedet**

**Liv og
fællesskab**

Vision

**Etablering
og drift**

**Værdier for
kvarterhusets
arkitektur**

**Grundlag
for
etablering**

Vision

Når I har undersøgt behovene for kvartershuset har I et grundlag for at formulere en fælles vision for kvartershuset. Trin 3 fungerer som en opsamling på trin 2, hvor I præciserer behovene kvartershuset skal opfylde.

Hvilke behov skal kvartershuset opfylde?

Der kan være mange forskellige og modstridende behov i kvarteret, som I ønsker at opfylde i jeres kvartershus. Det er derfor vigtigt, at I sammen tager stilling til, hvilke behov I vil prioritere og hvorfor. Dvs. hvilke målgrupper, I gerne vil ramme, og hvilke typer af aktiviteter og fællesskaber I mener kvartershuset kan tilbyde for at opfylde disse behov. Vær opmærksom på, at I på dette stadie fortsat skal fokusere på at identificere og forstå behov og ikke på at beskrive, hvordan det omsættes til konkrete fysiske rammer, da det først gøres senere, når der skal laves et byggeprogram.

Hvad er visionen for kvartershuset?

At formulere en fælles vision kan hjælpe med at skabe klarhed over og snævre projektet ind. I har allerede undersøgt kvarterets tilbud og behov i trin 2. Tag udgangspunkt i jeres fund, når I skal formulere visionen for jeres kvartershus, så projektet bliver målrettet og udviklet med udgangspunkt i netop jeres kvarter. I kan også se visionen som en form for forventningsafstemning af jeres fremadrettede samarbejde og de ambitioner, I sammen bliver enige om at forfølge. Her kan I overveje at søge hjælp fra kollegaer eller eksterne rådgivere med erfaring indenfor Design Thinking, procesfacilitering eller lignende.

Hvad er en vision?

En vision er et fremtidsbillede af ønsker, drømme og ambitioner for det fælles kvartershus. Ofte er der tale om et meget langsigtet og ambitiøst mål. En vision skaber entusiasme og motivation, og er grundlaget for, at alle bevæger sig i samme retning og kan bidrage til at sikre forankring. Det understreger Maj-Britt Quitzau, Byplanlægger, Aalborg Universitet som siger:

”Hvis der ikke er en balance mellem det, der er behov for, set fra de lokales perspektiv, og det som kan stille behovet, set fra fagfolk som lokalplanlæggere og arkitekters perspektiv, bliver løsningen ikke optimal til at løse det reelle problem.

Visionen kan kvalificeres gennem forskellige øvelser f.eks. ”Postkort fra fremtiden”, hvor ønskerne for det fremtidige kvartershus beskrives samt ”Formålsøvelse”, hvor de bagvedliggende behov udfoldes.

Læs mere i Realdanias Projekthåndbog 2023, hvor de enkelte øvelser er beskrevet. Denne kan findes på Realdanias hjemmeside www.realdania.dk.

“En vision må gerne være “fluffy” i den forstand, at den forbliver åben for udvikling undervejs i processen. Visionens succeskriterium er ikke en fuldstændig overførsel i praksis, men dens evne til at skabe retning og inspirere løbende.

***Emma Hansson, Arkitekt,
Tegnestuen Vandkunsten***

Erfaringer fra pilotprojekter

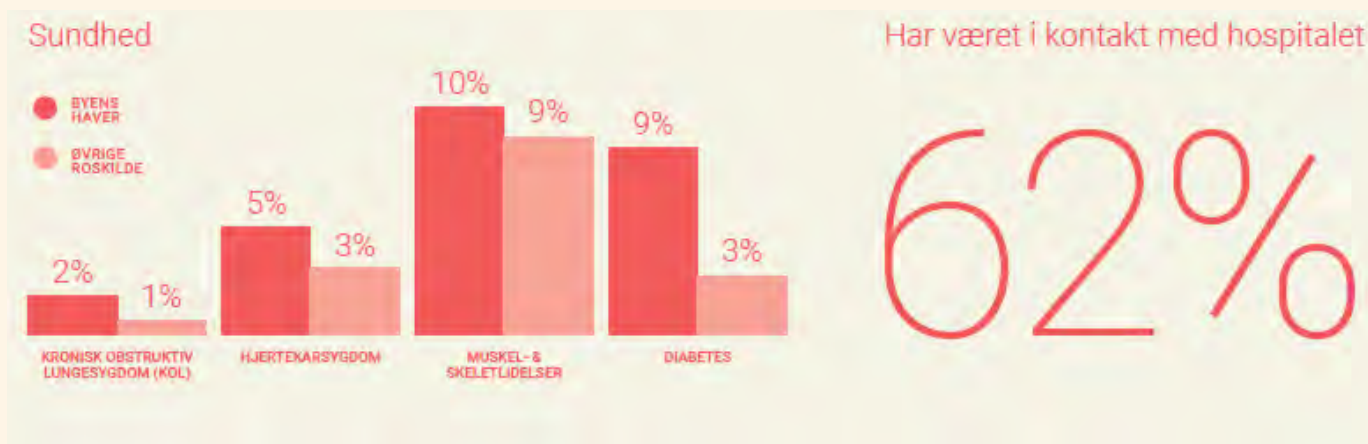
Visionen for Havehuset og kvarteret Byens Haver i Roskilde er baseret på data

Udviklingen af Havehuset i Roskilde sker i et samarbejde mellem Boligselskabet Sjælland, Roskilde Kommune og den private udvikler Home.Earth. Der ligger et stort datagrundlag til grund for Havehusets valg af målgruppe og formål.

Havehuset kommer til at ligge i Byens Haver, der har som vision at: "være Roskildes grønne kvarter, hvor sundhed og livskvalitet skabes i mødet mellem mennesker, natur og nær velfærd." Læs mere på www.roskilde.dk og søg på Byens haver.

Visionen for Byens Haver er blandt andet skabt på grundlag af data om beboernes sundhed, hvilket har skabt en stærk forståelse for behovet i kvarteret og grundlag for at målrette indsatser for Havehuset. Forventningen er, at der kan ses en forbedring i sundhedsdata, når Havehuset er realiseret og kvarteret er blevet udviklet som helhed.

Læs mere om pilotprojektet Havehuset under *Inspiration*.



Udsnit af datagrundlag for Byens Haver og Havehuset, som er præsenteret i Konceptbog Byens Haver.

VibyHuset skal skabe værdi på flere områder

I VibyHuset i Aarhus er visionen, at kvartershuset skal skabe værdi på flere områder. En målsætning, der skal kunne dokumenteres efter realiseringen.

Det er forventningen, at VibyHuset vil bidrage til:

- Øget trivsel og sundhed (mentalt, socialt og fysisk) blandt borgerne i kvarteret
- Styrket lokal identitet og fællesskab

- Mere liv og aktivitet i kvarteret – også efter normal arbejdstid
- Bedre samarbejde og synergi mellem kommune, boligforening og foreningslivet

Læs mere om pilotprojektet VibyHuset under Inspiration.



VibyHuset. Foto: Bjørn Askholm

5 råd til at formulere en vision

1. Katalysator

Beskriv hvorfor kvartershuset er en katalysator og skaber værdi for hele kvarteret.

Hvis I kan formulere, hvorfor kvartershuset er en katalysator og skaber værdi for hele kvarteret, vil I have et godt udgangspunkt for projektets fremdrift og (politiske) opbakning – også i tilfælde af, at det skulle møde udfordringer og modstand på vejen.

2. Klart behov

Vær tydelige omkring hvorfor og til hvem, I udvikler kvartershuset.

Vær sikre på, at kvartershuset svarer på et klart behov ved at undersøge behovene i kvarteret og afdække eksisterende aktiviteter og fællesskaber i kvarteret.

3. Beboere og borgere

Husk at brugerne både er beboere i den almene boligforening og borgere fra kvarteret.

Husk både beboerne og borgerne, når I formulerer behovet for og værdien af kvartershuset og inkluderer disse behov og ønsker i visionen, så den også bliver borgernes. Det kan både styrke den lokale forankring og skabe bredere (politisk) opbakning til kvartershuset.

4. Effekt

Overvej hvordan I vil kunne se effekterne af et vellykket kvartershus.

Hvilke målsætninger eller resultater kan vise, at kvartershuset er en succes (jf. den værdi I forventer, at det skaber). Vær opmærksom på at finde en metode til at kunne dokumentere både effekt og udgangspunkt.

5. Sigt højt

En stærk vision er ambitiøs og rummer et element af uopnåelighed.

Vær modige, når I formulerer jeres vision for kvartershuset og vær ikke bange for at sigte højt. Det bidrager til at sætte en klar retning for både jeres samarbejde og kvartershusets værdier og målsætninger. Inddrag eventuelt folk med erfaring med Design Thinking-metoden.



Trin 4

HVORDAN

I udviklingen af kvartershuset, skal I tage stilling til, hvordan I vil organisere ejerskabet og driften af det samt hvilke værdier, der skal ligge til grund for de fysiske rammer og fordeling af funktioner.

Dette gør I ved at konkretisere og undersøge forskellige løsningsmuligheder holdt op imod den vision (målsætning), I har formuleret for kvartershuset. Bemærk, at I på dette stadie undersøger løsningsmuligheder, men ikke fastlægger endelige løsninger, som først kommer, når I laver et byggeprogram, som kan sendes i udbud.

Den juridiske konstruktion af et kvartershus kan være kompleks, og derfor er der som supplement til nærværende håndbog udarbejdet en juridisk vejledning, der kortlægger og beskriver de juridiske muligheder i udviklingen af et kvartershus. Vejledningen ved navn *Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger* findes på Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk.

Trin 4 handler om at finde svar på:

Etablering og drift

- Hvordan vil I organisere etableringen og driften af kvartershuset – juridisk og praktisk?
- Hvordan forventer I at finansiere byggeprojektet og den efterfølgende drift?

Den juridiske vejledning kan være en god støtte til dette trin i udviklingen.

Værdier for kvartershusets arkitektur

- Hvad er jeres værdier for arkitekturen og de fysiske rammer?
- Hvordan prioriterer I forskellige værdier for arkitekturen?
- Hvordan tager I afsæt i de eksisterende kvaliteter i kvarteret?

Med afsæt i visionen kan I begynde at arbejde i løsningsrummet. I skal nu udfolde, hvordan kvartershuset skal udformes organisatorisk og værdimæssigt.

Samarbejde

**Forståelse
af stedet**

**Liv og
fællesskab**

Vision

**Etablering
og drift**

**Værdier for
kvarterhusets
arkitektur**

**Grundlag
for
etablering**

Etablering og drift

Der findes forskellige juridiske modeller for at etablere, eje, og drifte kvartershuse. Der er ikke én entydig model, som vil passe til alle situationer, da det afhænger af hvilke parter, der indgår i samarbejdet og den lokale kontekst. Ved at forstå styrker og svagheder ved de forskellige muligheder, vil I kunne træffe et kvalificeret valg om ejerskab og finansiering af kvartershuset.

Hvordan vil I organisere etableringen og driften af kvartershuset – juridisk og praktisk?

Med visionen for kvartershuset på plads, kan I arbejde på en organisering, som kan bringe jer henimod etablering. Organiseringen handler om at afklare fremdriften mod etableringen af kvartershuset, og hvordan I træffer beslutninger undervejs. Samtidig skal I overveje, hvordan kvartershuset kan fungere og driftes på sigt. Husk, at opgaven på dette trin går ud på at undersøge med henblik på at træffe beslutninger senere hen. I skal altså ikke lægge jer fast på en model endnu.

I de tidlige faser af samarbejdet omkring udviklingen af et kvartershus, kan det være en model at etablere en forening mellem parterne i samarbejdet om at etablere et kvartershus. Formålet med foreningen vil være at fremme interessefællesskaber. Denne organisering er benyttet i pilotprojektet i Brøndby Strand. Hermed undgår man at blive meget præcis på ejerforhold m.m.

Ejerskabs konstruktioner

Der findes forskellige måder at etablere, eje og drifte kvartershuse på.

Herunder ses en række eksempler:

- Fælles ejerskab i regi af en grundejerforening
- Fælles ejerskab i regi af en ejerforening (benyttet i Gadehavegård, Taastrup)
- Lejeaftale (benyttet i Bydelshuset, Svendborg NØ)
- Brugsretsftale (benyttet i Bydelshuset, Svendborg NØ)

Læs mere i den juridiske vejledning *Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger* på Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk.

Hvordan forventer I at finansiere byggeprojektet og den efterfølgende drift af kvartershuset?

Der er flere veje til at finansiere både etablering og drift af kvartershuse ud over bidrag fra kerneparterne i form af kommune og almen boligforening. Eksterne parter som private udviklere kan bidrage, ligesom fonde kan. Undersøg om andre parter har konkrete planer om eller interesser i at investere i udviklingen af kvarteret - måske der allerede er afsat midler til f.eks. klimatilpasning eller anlægsprojek-

ter, som jeres kvartershus kan understøtte og dermed opnå delfinansiering gennem. Landsbyggefonden har også mulighed for at støtte kvartershuse som en del af en renoveringsstøttesag. Læs mere i den juridiske vejledning og på www.lbf.dk. Ved at afsøge mulighederne kan I sammensætte flere finansieringskilder og få klarhed omkring fordeling af driftsudgifter.



Mohamas og søn, Blågårds Plads, Nørrebro bibliotek. Foto: Andreas Holm Hansen

Interview

De juridiske aspekter ved udviklingen af kvartershuse

*Veronica Egeberg Petersen,
Nielsen & Thomsen Advokater*

Hvilken rolle spiller juraen i udviklingen af kvartershuse? Og hvornår bør det juridiske perspektiv inddrages i processen? Veronica Egeberg Petersen giver sine svar og deler sit syn på værdien af mangfoldige mødesteder.



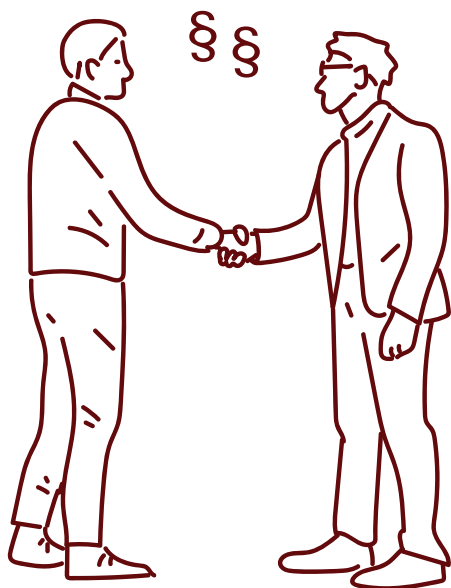
Om Veronica Egeberg Petersen

Veronica Egeberg Petersen er advokat og arbejder bl.a. med rådgivning af almene boligforeninger ift. projektudvikling af fast ejendom og om opgaver vedr. beboerdemokrati.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Før man inddrager det juridiske perspektiv, bør man fokusere på, hvad man vil med kvartershuset. Mulighedsrummet skal åbnes op, så jeres visioner som parter i samarbejdet – og ikke den juridiske rådgiver – bliver retningsvisende for udviklingen af kvartershuset. Den første opgave bør derfor være at tage stilling til ønskescenarierne for kvartershuset og spørge sig selv, og hinanden, hvad vi gerne vil opnå med det?

Derefter kan ønskerne sættes i relation til den faktiske og praktiske virkelighed og hvilke muligheder man har: Hvem skal finansiere, hvem skal eje og hvem skal drifte kvartershuset? Er der en lokalplan eller en eksisterende grund-ejerforening? Og er der fysiske begrænsninger på grunden, som påvirker byggeprocessen? Spørgsmål som disse er også med til at give visionen et "realitetstjek".



Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Jeg oplever, at der kan være en tendens til at projektgrupper omkring kvartershuse tidligt tænker i juridiske bindinger og at de går ud fra, at det vil blive kompliceret og besværligt at realisere et fælles kvartershus. Men det er ikke altid tilfældet. Der findes mange mulige juridiske konstruktioner for ejerskabet af kvartershuse. De rummer hver deres styrker og svagheder, men det er ikke juraen, der skal stå i vejen for at realisere kvartershuse.

Jeg ser et dilemma omkring risici og ejerskab gå igen. Hvordan findes den rette balance i at fordele risici mellem parterne, som ønsker at realisere kvartershuset? Der kan være udfordringer med at lave den endelige konstruktion for ejerskabet før byggeriet er realiseret. Det medfører, at én part i samarbejdet risikerer at påtage sig en stor risiko under byggeprojektet. Det skal der findes en god form på – og det vil være forskelligt i den enkelte situation om, det er mest oplagt at boligforening, kommune eller andre påtager sig denne risiko.

Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

Som nævnt findes der mange juridisk gangbare muligheder for at eje et kvartershus mellem en boligforening og kommuner m.fl. Jeg drømmer om, at der kommer større tryk omkring de modeller. På den måde vil projektgrupperne, der udvikler kvartershuse, bruge færre ressourcer på at finde den rette juridiske konstruktion til deres kvartershus.

Jeg ønsker, at kvartershuset bliver samlingspunktet på tværs af ejerformer. Så man på tværs af ejerlejligheder, private udlejningsejendomme, andelsforeninger og de almene boligforeninger får et fælles ejerskab til kvarteret. Og vi dermed får gjort op med en skelnen mellem "mit og dit", men i stedet får et fællesskab på tværs af det private boligmarked og de almene boliger.

"Før man inddrager en juridisk rådgiver, bør man fokusere på at åbne mulighedsrummet op, så ambitioner – og ikke rådgiveren – bliver retningsvisende for udviklingsprocessen.



Interview

Tæt på hinanden og tæt på sundheden

*Morten Haugaard,
Himmerland Boligforening*

Hvordan kan kvartershuse fremme sundhed, og hvordan skaber man de bedste forudsætninger for deres sociale formål? Det har Morten Haugaard erfaringer med fra sit virke i Himmerland Boligforening, der ejer Sundheds- og Kvartershuset i Aalborg Øst.



Om Morten Haugaard

Morten Haugaard er partnerskabschef i Himmerland Boligforening. Her har han bl.a. arbejdet med at få den sociale profil i Aalborg Østs Sundheds- og Kvartershus frem og har ageret bindeled mellem aktørerne og været en del af arbejdet med at afsøge beboernes behov.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Der er en del opgaver, der skal håndteres, når man vil udvikle et kvartershus. Fra boligforeningens side kræver udlejningen af lokaler til kvartershuse, fremfor til boliger, at vi står til rådighed på en anden måde, ligesom der er andre forventninger til driften af lokalerne.

Og så er der det sociale aspekt af kvartershuset – det kommer ikke af sig selv. At fremme det sociale fællesskab kræver en målrettet og vedvarende indsats. Samtidig kan man ikke påtvinge nogen et socialt samvær, så det handler om at skabe noget, som beboere og borgere kan se værdien af og om at skabe rammer og tilbud, der inviterer til deltagelse. Og det gør man bedst, hvis man gør det sammen med de kommende brugere.

Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Der ligger en udfordring i organiseringen og ansvarsfordelingen – hvis hele projektet hviler på frivillighed, så risikerer man at mangle kontinuitet, og omvendt hvis projektet topstyres, så mister man det lokale ejerskab. Her ser jeg det oplagt, at boligorganisationen påtager sig en tværgående brobyggerrolle.

Kvartershuset skal kunne rumme forskellige funktioner og flere brugergrupper på samme tid. Min erfaring fra Sundheds- og Kvartershuset i Aalborg Øst er, at det kan være svært at designe og forene sundhed og funktionalitet med ønsket om at invitere til ”hygge” og samvær. Derfor ser vi på, hvad der skal til for at kombinere den funktionelle og en sociale dimension.

Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

Mit håb er, at fremtidens kvartershuse også kan fungere som f.eks. sundhedshuse og på den måde bringe sundheden tæt på borgerne – som et inviterende sted, hvor man er velkommen til at kigge ind, og hvor nogle vil bidrage med nye aktiviteter.

En mere praktisk forhåbning er, at vi kan blive bedre til at indtænke de sociale elementer i de tidlige designfaser, fremfor efter opførelsen. Dette med henblik på at give arkitekturen mulighed for at understøtte brugernes behov. Arkitekturen og de fysiske rammer gør det ikke alene, men i samspillet med aktiviteter og tilbud har de en klar effekt.

Når vi taler om drift, er det vigtigt at være opmærksom på at behovene ændrer sig over tid. Og dermed bliver der også behov for at kunne justere i driften. Aktiviteter kan have forskellig levetid, og der skal være plads til foranderlighed i driften. Tiltag kan "dø ud" og andre

blomstrer op. Ligesom parternes brug af huset kan ændre sig over tid, hvilket også kan få betydning for fordeling af driftsopgaver.

"En mere praktisk forhåbning er, at vi kan blive bedre til at indtænke de sociale elementer i de tidlige designfaser, fremfor efter opførelsen.



Sundhedshuset, Aalborg øst.
Foto: Andreas Holm Hansen

Erfaringer fra pilotprojekter

VibyHuset finansieres af kommune og boligforening

VibyHuset finansieres i et fællesskab mellem Aarhus Kommune og boligforeningen Århus Omegn. Finansieringskilderne er en kombination af en offentlig bevilling og renoveringsstøtte fra Landsbyggefondens. Der har været behov for at reducere størrelsen af kvartershuset for at komme i mål indenfor budget. For at styrke robustheden er byggeriet planlagt med mulighed for udvidelse.

Mulighed for udvidelser

Der er i projektet ikke økonomi til at bygge det antal etagemeter, som må opføres på byggefeltet, og der oprindeligt har været identificeret behov for. Derfor har man i samarbejdet haft fokus på at indtænke mulige udvidelser eller tilpasninger af kvartershuset over tid.

Læs mere om pilotprojektet VibyHuset under Inspiration.

61 %
finansieres af Aarhus Kommune

Finansiering kommer via en byrådsbevilling til et sundhedshus til Viby Syd. Midlerne kommer fra en pulje til velfærdstilbud, som er oprettet med henblik på at styrke og samle velfærdsfunktioner i kvarteret samt optimere anlægs- og driftsøkonomi.

39 %
finansieres af Århus Omegn

Finansiering kommer via Landsbyggefondens renoveringsstøtte givet til den specifikke afdeling Rosenhøj. Oprindeligt var midlerne tiltænkt et beboerhus, men nu ønskes det, at kvartershuset stilles til rådighed for alle i kvarteret Viby Syd.

I Gadehavegård tages der udgangspunkt i ejerlejlighedsmodellen

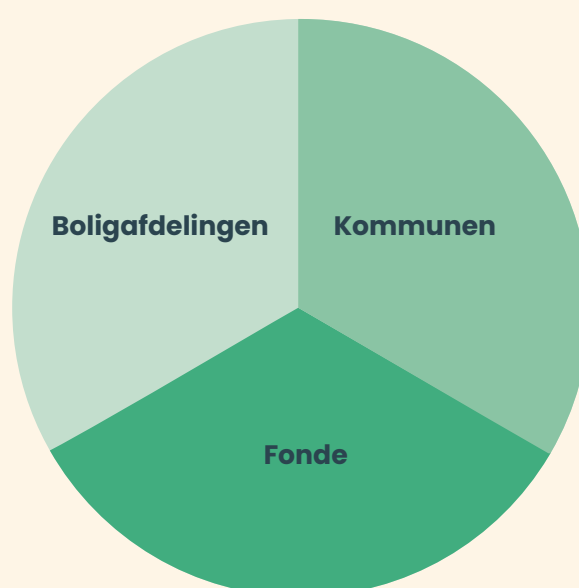
Der findes flere juridiske konstruktioner for ejerskab af kvartershuse. I Gadehavegård i Høje-Taastrup anvendes ejerlejlighedsmodellen, og ejerskabet fordeles mellem boligorganisation og kommune. Det giver også adgang til forskellige finansieringskilder.

Boligorganisationen og kommunen finansierede i fællesskab de tidlige faser af udviklingen, herunder rådgivning og mødeaktiviteter, og boligorganisationen vil varetage bygherrerollen samt en mellemfinansiering i byggeperioden. Efter opførelse bliver kvartershuset tinglyst efter en ejerlejlighedsmodel. Ejerlejlighedsmodellen er én ud af flere konstruktioner, som kan anvendes til at eje et kvartershus. Læs mere i den juridiske vejledning *Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger*

Kvartershusets finansiering varetages af de forskellige parter efter de finansieringsmuligheder de har:

- **Boligafdelingen:** Gadehavegårds del af finansieringen sker som støttet lån via helhedsplanen gennem LBF.
- **Kommunen:** 1/3 af finansieringen
- **Fondsfinansiering:** 1/3 af finansieringen

Læs mere om pilotprojektet Gadehavegård under Inspiration.



5 råd til ejerskab, finansiering og drift

1. Ønsker før jura

Vent med at engagere en juridisk rådgiver til I har klarhed over behov og vision.

Når I har etableret jeres samarbejde, afdækket behovet for et kvartershus og formuleret jeres vision, kan I engagere juridiske rådgivere, der kan hjælpe med at indfri jeres ønsker. Undersøg desuden om der er fysiske forhold, lokal- eller helhedsplaner eller tinglysninger/servitutter eller andet knyttet til byggefeltet eller kvarteret, som begrænser eller på anden vis sætter en ramme for udvikling af kvartershuset som I kan afklare inden I involverer rådgiver.

2. Fleksibilitet og afprøvninger

Det er ikke alle juridiske modeller, som egner sig lige godt til organiseringen af kvartershuse.

Nogle modeller er bedre end andre til at imødekomme foranderlighed. Ved at vælge en juridisk model som ikke er permanent, skabes rum for foranderlighed i driften og mulighed for at teste samarbejder og aktiviteter af Senere kan man evt. vælge en mere permanent konstruktion, der forpligter parterne i forhold til både indhold og drift.

3. Sammen om at eje og drifte

Afsøg lokale muligheder for delt ejerskab, udlejning mv., så flere kan bidrage til opgaven.

Hvilke ressourcer kan I, som parter i samarbejdet, her-og-nu og på sigt, bidrage med i driften af kvartershuset? Hvilke mulige samarbejder med øvrige parter ift. at kvartershuset kan bidrage til at løse andre opgaver og målsætninger i kvarteret? Ejerskabet afspejler driftsorganisationen, og derfor er organisering og ejerskab væsentligt ift. en bæredygtig drift af kvartershuset.

4. Værtskab

En vært kan engagere og understøtte professionel og frivillig arbejdskraft.

Driften af kvartershuse kan varetages i en kombination af professionel og frivillig arbejdskraft. En formaliseret værtsrolle kan både understøtte koordinering og organisering af driften og skabe ejerskab og engagement blandt de involverede parter.

5. Realiserbarhed

Balancér drømme og ressourcer for at gøre projektet realiserbart.

Sørg for ikke at tænke projekterne større end budgettet kan bære, da manglende finansiering hurtigt kan bremse etablering. Vær ambitiøse men med øje på de midler, I har til rådighed. Hellere nå i mål med noget mindre og vellykket, end at sætte barren så højt at etableringen bliver umulig. Gode resultater kræver ikke nødvendigvis store budgetter.



Værdier for kvartershusets arkitektur

Efter at have formuleret visionen for kvartershuset, og fået styr på organiseringen, kan I med fordel overveje, hvilke værdier for arkitekturen I ønsker at prioritere. De værdier, I sætter for det fremadrettede arbejde, vil danne ramme for at kvartershuset kan opfylde de behov for aktiviteter og fællesskaber, I har identificeret i jeres undersøgelser af kvarteret.

I byggebranchen samler man ofte værdierne i et 'værdiprogram' eller et 'kvalitetsprogram', som man kan bruge til at fastholde værdierne gennem et byggeprojekt og danne ramme for de principper man ønsker at prioritere ud fra.

Hvad er jeres værdier eller principper for arkitekturen og de fysiske rammer?

Værdier dækker her over en række pejlemærker, som I mener er væsentlige for kvartershusets arkitektur. Arkitektur forstået som bygningens udseende såvel som kvartershusets evne til at fungere som I vil have det både inde og ude. Jeres værdier og principper for kvartershuset skal være overordnede og fungere som hensigtserklæringer. Det betyder, at det ikke er i denne fase, at I f.eks. skal beskrive, hvilke rum der skal være i kvartershuset, eller hvor indgangen skal placeres. Disse beslutninger træffes i en senere fase, når der skal laves et byggeprogram.

Hvordan prioriterer I forskellige værdier for arkitekturen?

I har formuleret en vision for kvartershuset. Visionen bør være baseret på en stedsanalyse af kvarteret og det liv, som leves her. Det er beskrevet i trin to i afsnittene hhv. Forståelse af stedet samt Liv og fællesskab. Nu kan I be-

skrive, hvordan I vil arbejde hen imod visionen med udgangspunkt i et sæt af værdier for arkitekturen. Spørgsmålet er altså, hvilke værdier for arkitekturen, der kan understøtte visionen, og de behov og ønsker, som I har identificeret i kvarteret. Det kan f.eks. være at stedet skal skabe ekstra gode vilkår for at mødes på tværs af generationer, eller et sted hvor der både skal kunne være store arrangementer, men også stille dage. Værdier skaber en fælles retning, giver rådgivere en klar ramme og gør det lettere at vurdere løsninger op mod hinanden.

Hvordan tager I afsæt i de eksisterende kvaliteter i kvarteret?

Alt peger på, at vi skal bygge mindre nyt, end vi gør i dag for at sikre den laveste klima- og miljøpåvirkning fra byggeriet. Derfor er det vigtigt, at I først og fremmest undersøger, om der findes én eller flere eksisterende bygninger, som er velegnede til at blive transformeret til et kvartershus, før det bliver besluttet at bygge nyt.

God arkitektur bliver altid udviklet på baggrund af noget eksisterende. Det kan være eksisterende bygninger, lokaler eller udendørsarealer, men også den lokale historie, kultur og identitet. Alt det I har undersøgt og kortlagt tidligere i processen. Tag derfor stilling til, hvordan eller om I kan bruge og bygge videre på kvarterets kvaliteter. Kan man gøre brug af eksisterende bygninger ved at renovere dem eller omdanne dem til noget aktuelt? Kan man bruge lokalt tilgængelige byggematerialer? Kan man skabe referencer til kvarterets kultur og historie? Eller kan man forbinde kvartershuset til den nærliggende natur?



Reducer

- Færre kvadratmeter
- Kvadratmeter med minimalt aftryk
- Flere delebygninger og fællesarealer



Bevar

- Renovering og transformation fremfor nybyggeri
- Levetidsforlænge produkter og bygninger samt anlæg
- Æstetik og arkitektur tilpasses en cirkulær økonomi



Recirkuler

- Lukkede materialekredsløb ved at reparere, genbruge og genanvende
- Designe til adskillelse
- Forbruget af problematiske stoffer i byggeriet undgås



Regenerer

- Byggeri med plusenergi
- Producere rent vand
- Øge biodiversitet

Læs mere i Roadmap for cirkulær økonomi i byggeriet, i et 2030-perspektiv. Af Realdania, 2023.

Inspiration til værdier for arkitekturen

Husk stemningen

Erfaringer viser, at vi nogle gange kommer til at fokusere for meget på funktion og praktik, og for lidt på stemning, når det kommer til de arkitektoniske værdier. Resultatet bliver kvartershuse, som har mere karakter af et venteværelse hos lægen eller et kontor på kommunen. Derfor er det en god idé, at I også tænker på, hvordan arkitekturen kan understøtte en stemning, hvor man som bruger føler sig godt tilpas. Formulér jeres værdier for arkitekturen, med fokus på stemning såvel som funktion og praktik.

Udviklingstemaer i branchen

Derudover kan I overveje, hvordan kvartershuset kan tage hensyn til nogle af de temaer, som fylder i byggebranchen f.eks. inklusion og miljømæssig bæredygtighed. Lovgivningen stiller minimumskrav til mange af disse emner, men I kan vælge at være mere ambitiøse, f.eks. ved at genbruge materialer, reducere klimaaftrykket per kvadratmeter eller ved at udnytte eksisterende byggeri frem for at bygge nyt. Når principperne er fastlagt, bliver de et fælles styringsredskab gennem hele byggeprocessen, som gør det lettere at fastholde både krav og ambitioner.

Interview

Arkitektur for fællesskab

*Emma Hansson,
Tegnestuen Vandkunsten*

Hvordan skaber man rum til forskellighed, som inviterer ind uden at udstille? Og hvad betyder balancen mellem struktur og åbenhed for kvartershusenes levedygtighed og forankring? Arkitekt Emma Hansson deler sine erfaringer med at skabe arkitektur for fællesskab.



Om Emma Hansson

Emma Hansson er uddannet arkitekt og partner i Tegnestuen Vandkunsten, hvor hun beskæftiger sig med arkitekturens indvirkning på fællesskaber, og er med til at udvikle boliger og bygninger, som tager udgangspunkt i hverdagslivet. Hun har desuden erfaring med udviklingen af kvartershuse fra projektet, Lokalcentret i Vejleåparken.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

Udviklingen af et kvartershus og hele processen bør tage udgangspunkt i lokalmiljøet. Det er lokalmiljøets beboersammensætning, såvel som den fysiske kontekst, der skal diktere arkitekternes kurs og design. Så spørgsmålet om, hvem lige præcis dette kvartershus skal tiltrække, er helt grundlæggende for udviklingen.

Den fysiske kontekst, som omgiver kvartershuset, er afgørende for at skabe et inviterende og visuelt tilgængeligt kvartershus. Det handler om at skabe både social og fysisk tilgængelighed – et levende fællesrum. Det er derfor en fordel at placere et kvartershus et sted, hvor brugerne naturligt er eller passerer gennem, og som gør fællesskabet synligt.

Samtidig med at de fysiske rammer skal være inviterende, må de heller ikke udstille den enkelte – man skal kunne bevæge sig langs kanten, træde nærmere, når man er klar, og føle sig velkommen hele vejen. Derfor er det vigtigt med en tydelig og intuitiv navigation.

Forsøg at indfange kvarterets egenart i kvartershusets udtryk. Der er et stort potentiale i at tænke i transformation og omfortolkning af eksisterende faciliteter, at bruge lokalt tilgængelige materialer og bevare beplantninger og andre kvaliteter.

Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Det kan være en udfordring at sikre, at dem som tager ansvar og ejerskab for kvartershuset ikke bliver "en lukket klub" orienteret omkring egen demografi og interessesfære, men bevarer blikket for kvarterets mangfoldighed. Fra et arkitektonisk perspektiv kan de fysiske rammer her være behjælpelige og give plads og rum til forskellige, adskilte aktiviteter og udfoldelsesmuligheder.

Et andet dilemma handler om, hvordan man understøtter kvartershusets langsigtede robusthed og levetid. Spørgsmålet er, hvordan man etablerer en struktur, der understøtter varig forankring, uden at miste kvartershusets iboende kvalitet som et åbent rum for skiftende aktiviteter og fællesskaber. Svaret ligger i at identificere og integrere kerneaktiviteter, der kan fungere på tværs af generationer og over tid.

Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

Jeg håber på mange og forskelligartede kvartershuse, der imødekommer mange forskellige behov, men som samtidig giver plads til en særlig karakter og egenart. Og det er ikke nemt, for hvordan skaber man noget, som både er fleksibelt og specifikt på samme tid? Her er man måske hjulpet på vej ved at bygge videre på eksisterende arkitektur og dermed bevare lokale identiteter.

En indledende brugerdialog kan, sikre at vi som rådgivere kan få indsigt i den lokale identitet, og at vi generelt har en langt større grundighed, når det kommer til at forstå og bygge videre på de eksisterende kvaliteter. Her må forestillingen om en færdig arkitektonisk vision tidligt i forløbet vige for en indledende ramme, der giver plads til dialog med brugerne – såvel som afdækning og analyse af de konkrete fysiske forudsætninger undervejs i forløbet.

***“De fysiske rammer skal være inviterende, men uden at udstille den enkelte – man skal kunne bevæge sig langs kanten, træde nærmere, når man er klar, og føle sig velkommen hele vejen.*”**



Interview

Genbrug er en prioritet: Interesse for materialer

*Ionee Skovgaard,
Gadehavegård, Domea.dk*

Hvordan understøtter man, at kvartershuse bliver levende, fælles rum – bygget så vidt muligt af genbrugs-materialer? Ionee Skovgaard deler sine erfaringer fra udviklingen af kvartershuset i Gadehavegård.



Om Ionee Skovgaard

Ionee Skovgaard er projektchef i Domea.dk, hvor hun er ansvarlig for at projekter gennemføres i overensstemmelse med beboernes og boligselskabernes forventninger. Hun har erfaring med kvartershuse fra udviklingen af Gadehavegård i Høje-Taastrup.

Hvad mener du er væsentligt, når man udvikler kvartershuse?

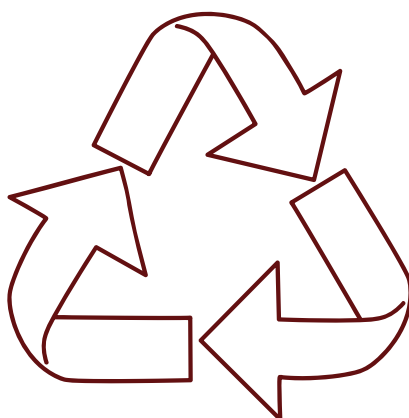
Kvartershuset i Gadehavegård realiseres som en del af en større omdannelse, hvor vi bl.a. skal nedrive eksisterende boliger. For at kompensere for tabet af ressourcer har vi været optagede af at genbruge så mange materialer som muligt. Det har været et klart mål, at kvartershuset så vidt muligt skulle baseres på materialer fra nedrivningen. I det tilfælde mener jeg, det er vigtigt at stille klare krav til arkitekturen. Det har f.eks. været vigtigt i dette projekt, at byggeriet virker nyt, imødekommende og helstøbt.

Vi har også været optagede af at konkretisere, hvilken værdi kvartershuset skulle skabe for kvarteret. Fra boligforeningens perspektiv er der behov for, at kvartershuset styrker beboernes tilknytning til kvarteret. Spørgsmålet for os har været, hvordan vi tiltrækker folk udenfor boligforeningen. Her har vi set en café som et centralt hjerte i huset, som kunne tiltrække både beboere og andre i kvarteret.

Hvilke dilemmaer oplever du i udviklingen af kvartershuse?

Da vi udbød kvartershuset som en totalentreprise med konkurrence, var det vigtigt for os at holdene konkurrerede på de værdier, der er centrale for vores kvartershus. Prisen for byggeriet er selvfølgelig en væsentlig faktor, og vi udbød derfor en targetpris. Vi valgte dog, at prisen kun skulle vægte 40 % i tildelingskriterierne. Det gav mulighed for, at vi kunne prioritere arkitektur og udførelse af byggeriet, bæredygtighed og driftsperspektiver.

I forbindelse med udviklingen af kvartershuset i Gadehavegård er en café konsekvent italesat som "hjertet i huset". Her stødte vi på et dilemma om ejerskabs- og driftsmodellen, da hverken den almene boligforening eller kommunen måtte drive caféen. Vi har derfor arbejdet med, at cafédriften skulle baseres på private aktører, men vi er bekymrede for at fællesskabet beror på kommercielle parter, som skal agere på markedspræmisses.



Hvad er din vision eller drøm for fremtidens kvartershuse?

At kvartershuse bliver et samlingspunkt, som summer af liv morgen, middag og aften. Et sted hvor alle føler sig velkomne og inviterede, hvor man mødes på tværs og hvor folk føler ejerskab. Kvartershuse skal medvirke til, at beboerne ikke oplever at have mistet et beboerhus, men derimod føler, at de har fået noget, der rummer mere end det, de oprindeligt havde.

Som bygherre forholder vi os sjældent til de specifikke materialevalg i detaljen. Men hvis vi skulle lykkes med at bygge med genbrugsmaterialer, måtte vi investere her. Jeg drømmer om, at flere kvartershuse følger i vores fodspor og laver et grundigt forarbejde med at kortlægge tilgængelige materialer. Og generelt, at projekterne bidrager til at reducere risici forbundet med at bygge med genbrugsmaterialer.

***“Kvartershuse skal medvirke til, at beboerne ikke oplever at have mistet et beboerhus, men derimod føler, at de har fået noget, der rummer mere end det, de oprindeligt havde.*”**



Erfaringer fra pilotprojekter

Arkitektonisk vision ligger til grund for Havehuset i Roskilde

Bulderby har tidligt været et fælles billede på den arkitektoniske vision for Havehuset.

Kvartershuset Havehuset i Roskilde bygger på en særlig vision, som ligger til grund for både det liv, parterne ønsker, at huset skal rumme, og det udseende det skal ende ud i. Der er tidligt i udviklingen skitseret en arkitektonisk retning og formuleret en arkitektonisk vision for projektet, både ift. fysisk udformning, placering og brug af materialer, og ift. hvordan

planlagte aktiviteter og uformelt samvær kan integreres. Blandt projektgruppen er visionen omtalt som Bulderby, en reference der leder tankerne hen mod et kvartershus bestående af flere mindre bygninger i træ eller andre lette materialer, og mod et levende fællesskab mellem husene.

Læs mere om pilotprojektet Havehuset under *Inspiration*.



Havehuset Roskilde. Illustration: Cornelius Vöge

Kombination af faglige funktioner og sociale rammer i Bydelshuset

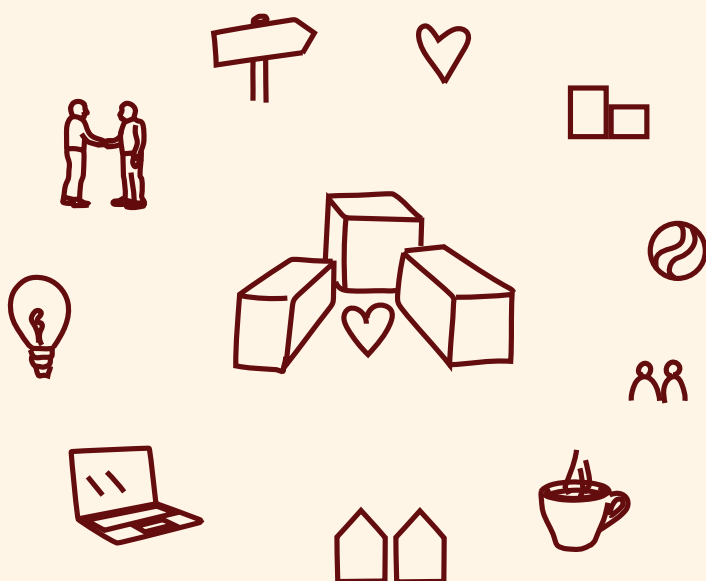
To eksisterende bygninger, der tidligere har fungeret som daginstitutioner, danner rammerne for Bydelshuset i Svendborg.

De to bygninger er med til at understrege forskellige faglige funktioner og sociale rammer. Bydelshuset i Svendborg er derfor et eksempel på, hvordan man kan udnytte kvarterets tilgængelige, uudnyttede bygninger til samlingspunkter eller reelle kvartershuse. Somme tider er de bedste rammer ikke de mest æstetisk skønne eller prangende, men de frit tilgængelige rammer, som er lige til at indtage og let kan tilpasses uden særlige hensyn til æstetik.

Bydelshuset i Svendborg har en todelt funktion, idet kvartershuset både skal understøtte sociale fællesskaber og aktiviteter, og samtidig huse kommunale og boligsociale arbejdspladser. Derfor er Bydelshuset opdelt således, at bygningen Byparken 43 primært anvendes til rådgivning og administrativt arbejde, mens Byparken 45 fungerer som mødested med café og lokaler til forskellige aktiviteter. Indretningen kan derfor tilpasses forskellige brugergrupper og mindre fællesskaber.

Bydelshuset er udviklet i forbindelse med infrastrukturplanen for kvarteret, og har derfor fokus på adgangsforhold, tydelige ankomstpunkter og overvejelser om wayfinding, der skal styrke tilgængeligheden og oplevelsen af huset.

Læs mere om pilotprojektet Bydelshuset under *Inspiration*.



5 råd værdier for kvartershusets arkitektur

1. Byg videre på det I har

Tag afsæt i jeres vision for kvartershuset, og brug de kvaliteter, der allerede er i kvarteret.

Kvartershuset bliver udviklet til et sted, som er fyldt med mennesker, bygninger og byrum. Tag udgangspunkt i de kvaliteter og styrker, som findes i forvejen, og byg videre på dem. Kan eksisterende bygninger transformeres og ombygges? Kan materialer genbruges? Hvad er kvarterets særegenhed? Og hvilken kultur og kulturarv er kvarteret formet af? Alt det kan I undersøge og aktivere. Der er altid noget at finde.

2. Arkitektur til mennesker

Kvartershuset skal være attraktivt og trygt for mange forskellige mennesker.

Husets fysiske rammer skal formes til at understøtte de aktiviteter og behov, som brugerne har, og brugerne skal kunne sætte deres præg på kvartershuset, så det lever. Men husk: Ikke alle mennesker kan lide et stort, åbent og livligt ankomstrum. Nogle vil hellere nærme sig fællesskabet i deres eget tempo. Ved at arbejde med kvartershusets stemning og fleksibilitet ift. brug, kan der skabes et sted, der er trygt, som kan rumme mange aktiviteter og fællesskaber, og som kan ændre sig over tid.

3. På kanten

Gør det muligt at deltage på kanten af fællesskaber gennem synlighed og adgang.

Ikke alle har behov for eller mod på at deltage i forpligtende fællesskaber, såsom foreningsliv og faste aftaler. Steder, hvor man kan opholde sig på kanten af andre aktiviteter og fællesskaber uden krav om deltagelse, giver brugerne mulighed for at se tingene an og deltage på det niveau, de ønsker.

4. Livet mellem husene

Husk potentialerne i 'livet mellem husene'. Altså de rum, der opstår mellem bygninger.

Husk, at et kvartershus ikke nødvendigvis er ét hus, men kan være et kompleks af flere bygninger med forskellige muligheder. Udvikling af kvartershuse handler ikke kun om at udvikle en bygning indefra, men i lige så høj grad om at skabe et sted, hvor ude og inde er lige vigtigt. Udearealer og mellemrum kan udformes, så livet i husene trækkes udenfor, og så adgangen til kvartershuset øges. Det handler ikke kun om tilgængelighed, men også om at invitere forbipasserende ind.

5. Indtænk foranderlighed

Husk at behov og brugere ændrer sig over tid og giv plads til forandring i arkitekturen.

Kvartershuse er ofte store komplekse projekter, der udvikles over tid. Det betyder, at brugergrupperne og behovene kan ændre sig løbende. Ved at indtænke plads til forandring i arkitekturen med plads til at brugerne kan sætte deres præg på kvartershuset bliver stedet mere robust overfor forandring.



Trin 5

HVILKE

I har fulgt håndbogens vejledning og gjort alt forarbejdet for etablering af jeres vision, men før der kan udarbejdes byggeprogram for kvartershuset, kan I med fordel udarbejde et værdiprogram. Værdiprogrammet beskriver en klar retning for etableringen af kvartershuset og fungerer som en skriftlig forventningsafstemning mellem parterne i samarbejdet, men også med de eksterne rådgivere og udførende, som ender med at skulle etablere kvartershuset.

Jeres værdiprogram skal tage udgangspunkt i det indledende arbejde og samle de indsigter, I har fået. Det vil sige, at jeres vision og de behov, I har identificeret, samles til en række værdier, som I vil prioritere i det færdige kvartershus.

Trin 5 handler om at finde svar på:

- Hvilke prioriteringer der skal danne retning for etablering af kvartershuset?

Samarbejde

**Forståelse
af stedet**

**Liv og
fællesskab**

Vision

**Etablering
og drift**

**Værdier for
kvarterhusets
arkitektur**

**Grundlag
for
etablering**

Grundlag for etablering

Når I har udført et grundigt forarbejde og arbejdet med værdier og ejerskab, har I et godt udgangspunkt for etablering af kvartershuset. I kan nu samle jeres vision samt indsigterne fra trin 4 i et værdiprogram, som kan danne grundlag for det videre byggeprojekt.

Værdiprogrammet beskrives med afsæt i håndbogens trin 1-4:

Hvilke prioriteringer skal danne retning for etablering af kvartershuset?

Det afsluttende trin, inden I er klar til at formulere et egentligt byggeprogram, handler om at udarbejde et sammenhængende program som grundlag for etableringen af kvartershuset. Dette i form af et skriftligt dokument, der opsummerer resultatet af modellens trin 1-4 i et såkaldt værdiprogram. Det vil sige:

- **Hvem** samarbejder om kvartershuset?
- **Hvad** er behovet for aktiviteter og fællesskaber i kvarteret, og hvordan forbindes kvartershuset til byen?

- **Hvorfor** skal kvartershuset udvikles, og hvilken vision er der for det?
- **Hvordan** understøttes kvartershusets ejerskab, finansiering og drift, og hvilke værdier, skal afspejle sig fysisk i kvartershuset?

Alt dette kan være med til at forme måden, I arbejder og prioriterer på. Ved at have et fælles dokument kan I løbende sikre, at de til- og fravalg, som I kommer til at foretage jer, bunder i jeres værdier og jeres fælles ambitioner for kvartershuset. Det kan f.eks. være i forbindelse med udbudsformen, måden tilbud vurderes på, eller jeres tilgang til samarbejde med rådgivere og entreprenører. Alt i alt kan jeres tilgang til udbudsprocessen understøtte jeres prioritering af værdier.

“Valg af rådgivning kan påvirke retningen for udviklingen af kvartershuset. Før man inddrager det juridiske perspektiv, bør man derfor fokusere på at åbne mulighedsrummet op, så ambitioner, og ikke rådgiveren, bliver retningsvisende for udviklingsprocessen

***Veronica Egeberg Petersen, Advokat,
Nielsen & Thomsen Advokater***

Erfaringer fra pilotprojekter

Bydelshuset realiseres, mens bygningerne er i brug

Bydelshuset i Svendborg NØ realiseres som en transformation af eksisterende bygninger, der skal være i brug undervejs. Derfor er der udarbejdet en detaljeret plan for transformationen i flere etaper. Tilgangen er måske ikke den billigste eller mest hensigtsmæssige, rent byggeteknisk. Det er dog en stor fordel at eksisterende aktiviteter og brug af huset fortsat kan finde sted, mens ombygningerne står på.

Projektet er en transformation, som udnytter potentialet i eksisterende bygninger, hvilket også er en mere miljømæssigt forsvarlig og bæredygtig tilgang til udvikling af kvartershuse. Derudover giver transformationen mulighed for, at kvartershuset kan vokse frem over tid, og dermed udformes med større indsigt i de behov og ønsker, som opstår og identificeres løbende.

Læs mere om pilotprojektet Bydelshuset under Inspiration.



Pilotprojekt minimerer risiko og muliggør genbrug

I forbindelse med omdannelsen i Gadehavegård i Taastrup har Domea.dk på vegne af DFB, gennem pilotprojekter og tidlig markedsdialog, arbejdet målrettet for at få genbrugt så mange byggematerialer som muligt.

Indledningsvist gennemførte Domea.dk en materialekortlægning og søgte eksterne fondsmidler til at kvalificere dette arbejde yderligere. De eksterne midler muliggjorde et 1:1 pilotprojekt, som blev kaldt for etape 0. I etape 0 blev to opgange revet ned, og der blev etableret et par prøveboliger. Det gav for det første mulighed for at undersøge materialerne yderligere i forhold til miljøskadelige stoffer og tekniske egenskaber. For det andet blev arbejdsgangene forbundet med nedrivning, opbevaring og indbygning af materialer afklaret på forhånd.

Etape 0 var derfor et vigtigt forarbejde for det efterfølgende udbud af både omdannelsen af boligerne og det nye kvartershus. Da tilgangen med nænsom nedrivning og anvendelse af genbrugte materialer krævede særlige kompetencer, gjorde Domea.dk en ekstra indsats i den tidlige markedsdialog. Her blev det kvalificeret, at der var interesse og kompetencer i markedet til at byde på opgaven. Derudover blev bl.a. tidsplanen for udbuddet kvalificeret, så rækkefølgen mellem nedrivningen og indbygningen af materialerne blev afstemt. Denne proces har været med til at minimere risikoen ved at anvende sekundære materialer i byggeriet og på den måde gjort genbrug muligt.

Læs mere om pilotprojektet Gadehavegård på www.domea.dk.



5 råd til formulering af værdiprogram

1. Hvorfor og hvordan

Opsummer hvilke behov kvartershuset skal opfylde, og hvordan det ønskes realiseret.

Værdiprogrammet er et skriftligt dokument, hvor I opsummerer og beskriver resultatet af jeres undersøgelser og overvejelser, samt de beslutninger I har truffet i trin 1-4. Kort sagt: Hvad er behovet for kvartershuset? Hvorfor og hvordan skal kvartershuset realiseres ift. målsætningerne? Dette danner grundlag for at formulering et byggeprogram.

2. Flere formater

Gør brug af flere forskellige formater, som taler til både de mærkbare og de målbare værdier.

Forskellige fagligheder skal kunne finde retning i værdiprogrammet. Derfor er det en styrke, når programmet udtrykker sig gennem blandede formater. Det kan f.eks. være billeder, tegninger, fakta, beregninger og lokale historier.

3. Kombiner byggeri og organisering

Et kvartershus er både et organiserings- og et byggeprojekt.

Et vellykket kvartershus kombinerer fysiske rammer, der danner rammer for fællesskab, med en driftsorganisering, der kan sikre løbende drift af stedet. Det er vigtigt at skelne mellem etablering og drift, da der kan være forskellige parter involveret. Derfor er det en fordel at modne driftsorganiseringen af kvartershuset samtidig med at kvartershusets fysiske rammer udvikles. På den måde kan driftsorganiseringen være etableret og klar til at indgå i kvartershuset, når det kan tages i brug. Driftsorganiseringen kan evt. løbes i gang gennem afprøvninger i eksisterende lokaler.

4. Dialogredskab

Værdiprogrammet skal kunne fungere som et dialogredskab på tværs af parter.

Et opsummerende og skriftligt dokument, kan bruges som oplæg til videre udvikling hos de arkitekter, ingeniører og entreprenører, der skal realisere byggeriet. Det kan også bruges som oplæg til dialog med lokale borgere og andre aktører, som kan inddrages. Et dokument, som kan deles mellem flere parter og skabe en fælles forståelse, gør det muligt at forstå baggrunden for de valg, der træffes og på den måde forankre projektet lokalt. Værdiprogrammet fungerer også ofte som et beslutningsgrundlag i forbindelse med at sikre finansiering til etablering af kvartershuet.

5. Få prioriteringerne på plads

Tydeliggør jeres prioriteringer i værdiprogrammet for at skabe retning.

Som parter i samarbejdet skal I beslutte og beskrive, hvilke værdier I vil prioritere, og hvordan de prioriteres ift. hinanden. Det er vigtigt at tage stilling til, hvad der prioriteres højest, og ud fra hvilke parametre I vurderer, om kvartershuset er kommet i mål. På den måde kan I sikre, at I foretager de rigtige til- og fravalg undervejs i processen og kommer i mål med de vigtigste værdier.

1
2
3



Pilotprojekter

Inspiration

En række almene boligforeninger har givet inspiration til udarbejdelsen af denne håndbog. De seks projekter er bl.a. forskellige i størrelse, deres tidshorisont og geografiske placering. Fælles for boligforeningerne er, at de enten har været eller er i proces med det tidlige udviklingsarbejde, som ligger til grund for etablering af et kvartershus.

Følgende pilotprojekter, er beskrevet kort i dette afsnit:

- Stedet i Brøndby – Fremtidens Kvartershus
- Bydelshuset i Svendborg NØ
- Værebroparken i Gladsaxe – Det fælles hus
- Rosenhøj i Aarhus – VibyHuset
- Rønnebærparken/Æblehaven i Roskilde – Havehuset
- Ellekonebakke i Viborg – Midtpunktet



Stedet

i Brøndby Strand

I Tranumparken i Brøndby Strand skal Stedet være det nye mødested som samler borgere på tværs af kvarteret og understøtte hverdagslivet.

Lokalt

Brøndby Strand er et kvarter med store sociale forskelle, fysisk opdeling og lav deltagelse i fællesskaber. Mange beboere, især ældre, oplever ensomhed, og sammenhængskraften i kvarteret er under pres. Kvarteret står over for store forandringer, da der skal bygges flere boliger på tværs af boligformer. Der vil derfor komme flere beboere til området. Det stiller krav om nye rammer, der kan styrke både nuværende og kommende borgers trivsel og fællesskab. Formsproget i arkitekturen er markant og rummer både en række højhuse med 16 etager og blokke med fire etager samt en række terrassehuse i to etager. Området blev opført i 1970'erne, og arkitekten designede bebyggelsen i ren beton, som beboerne selv kunne tilpasse med farver, grønne planter og parasoller. Bebyggelsen rummer store muligheder for at bygge videre på noget oprindeligt.

Vision

Det er tanken at skabe et sted i Tranumparken, hvor hverdagsliv, aktiviteter og fællesskaber kan udfolde sig på tværs af beboergrupper, boligtyper og interesser. Parterne i projektet ser kvartershuset som et åbningstræk i byudviklingsprojektet Fremtidens Brøndby Strand, hvor nyt og eksisterende byggeri kan mødes. Tanken er at forbinde kvarteret gennem stier og grønne områder, som gør det lettere at bevæge sig på tværs af kvarteret, og at kvartershuset understøtte denne forandring. Kvarterets store almene boligområde Brøndby

Strand Parkerne har langvarig erfaring med fællesskaber i afdelingerne, men har pga. lovgivningen været forhindret i at række ud over den almene boligforening. Med kvartershuset kan kvarteret skabe fysiske rammer for nye fællesskaber, hvor bopæl ikke er afgørende.

Et sekretariat til udvikling

Brøndby Kommunes sekretariat for Fremtidens Brøndby Strand har stillet en konsulent til rådighed som projektleder til at igangsætte forarbejdet for udvikling af kvartershuset. Det har skabt den realistiske ramme for parternes deltagelse i projektet. Konsulenten har koordineret samarbejdet med eksterne rådgivere og drevet processen ift. tidsplanen. Det har været muligt og nødvendigt pga. projektets størrelse og kompleksitet. Sammen har parterne i samarbejdet oprettet et arealudviklingsselskab, som skal stå for at føre projektet videre og understøtte den fremtidige drift.



Projektfakta

Beliggenhed:

Tranumparken,
2660 Brøndby Strand

Partnere:

- Brøndby kommune
- Boligselskabet Tranemosegård
- Postfunktionærernes
Andelsboligforening
- AKF & Sampension

Bydelshuset

i Svendborg NØ

I Skovparken i Svendborg skal Bydelshuset bidrage til at styrke fællesskabet og skabe bedre trivsel, øget deltagelse og flere beskæftigelsesmuligheder for kvarterets beboere. Bydelshuset er en transformation af eksisterende byggerier, og kvartershuset er tænkt i forholdsvis lille skala.

Lokalt

Skovparken i Svendborg er et alment boligområde fra 1970'erne. Med årene er mange af de tilbud, der var i kvarteret, som butikker og institutioner, forsvundet. Det har gjort kvarteret mere isoleret og mindsket kontakten mellem beboerne. Nogle af bygningerne er siden blevet brugt midlertidigt til kontorer og foreningsaktiviteter. Kvarteret har tidligere stået på regeringens liste over ghettoområder, men har været gennem udvikling og er i dag på regeringens liste over udsatte boligområder. Der er udarbejdet en infrastrukturplan for Skovparken, som skal forbinde Skovparken med resten af Svendborg. Der er lokal mulighed for at transformere eksisterende bygninger og på den måde bygge videre på en historie, som allerede findes.

Vision

Bydelshuset skal være en inkluderende ramme for møder mellem beboere, ansatte i huset og foreninger. Gennem en nænsom ombygning af de eksisterende bygninger er målet at styrke lokale fællesskaber og samtidig fremme trivsel, deltagelse og beskæftigelse. Erfaringerne fra projektet skal munde ud i en række designprincipper, der kan vise vejen for den videre udvikling af huset. Infrastrukturplanen danner grundlag for, at Bydelshuset skal blive et sted for hele bydelen eller kvarteret.

Nyt liv i eksisterende bygninger og lokal identitet

En tidligere børnehave har fået nyt liv som et åbent sted, hvor beboere og aktører skaber aktiviteter sammen. Her eksperimenteres med nye funktioner og fællesskaber i en proces, hvor huset gradvist udvikler sig til et kvartershus. Visionen er at skabe et fleksibelt og flerfunktionelt sted, der kan vokse og ændre sig med kvarterets behov, og måske brede sig til flere bygninger i kvarteret. Et sted, hvor folks idéer og ressourcer kan komme i spil. Samtidig har etableringen af kvartershuset medført, at der er blevet opbygget en stærkere lokal identitet i kvarteret, der nu kaldes Svendborg NØ, som i særlig grad har engageret og tiltrukket kvarterets unge mennesker. Desuden har parterne oplevet, at de kommunale og almene medarbejdere kommer tættere på kvarteret og brugerne, fordi der er arbejdspladser placeret i bydelshuset.



Projektfakta

Beliggenhed:
Mølmarksvej 155,
5700 Svendborg

Partnere:

- Sydfyns Almene Boliger
- Svendborg kommune
- Den boligsociale Helhedsplan

Det Fælles Hus

i Værebros Park i Bagsværd

I Værebros Park i Bagsværd skal Det fælles hus fungere som et levende samlingspunkt, der skal bringe mennesker sammen på tværs og give plads til fællesskab i et trygt miljø.

Lokalt

Værebros Park i Bagsværd er et kvarter fra slutningen af 1960'erne, der rummer store, grønne områder og en offentlig svømmehal. Der er en række sociale og bygningsmæssige udfordringer. Kvarteret er præget af ensartet byggeri og slidte boliger, og mange af de funktioner, der engang gav liv til kvarteret, dækker ikke længere beboernes behov. Særligt centerområdet er forældet og formår ikke at skabe et godt fællesskab og byliv. Gladsaxe kommune og Gladsaxe Almennyttige Boligselskab vil de kommende 5-10 år investere i udviklingen af Værebros Park. Herunder styrke forbindelserne til den omkringliggende by både fysisk og socialt. Der vil ske en større omdannelse af både boliger og grønne områder i boligafdelingen Værebros Park. Ligesom kommunen vil investere i f.eks. børnehuse, ny bro over motorvejen, omdannelse af centerområdet og en fælles kultur- og beboerfunktion (Det fælles hus).

Vision

Det Fælles Hus bliver et vigtigt første skridt ift. at forvandle Værebros Park til et mere åbent, levende og socialt balanceret kvarter. Ambitionen er, at huset skal være katalysator for en ny fortælling om Værebros Park. Huset skal understøtte ønsket om at åbne bydelen op så endnu flere får et naturligt tilhørsforhold til området, knytte naturen tættere til bebyggelsen og skabe et sted, hvor mennesker kan mødes på tværs af aktiviteter, være aktive og skabe noget sammen.

Huset bliver placeret centralt og skal fungere som et mødested for hele kvarteret. Visionen er et fleksibelt og socialt bæredygtigt hus, som bliver opfattet som ét fælles sted, også selvom det har flere ejere. Huset skal ikke stå færdigdefineret fra dag ét; beboere og brugere skal selv være med til at fylde det med liv og gøre det til deres eget.

Arbejdet mod et værdiprogram skaber fælles forståelse

I projektet er der arbejdet med at formulere en arkitektonisk vision for huset, hvilket har skabt en fælles forståelse på tværs af parterne, som er involveret. Det har bekræftet parterne i, hvad de er fælles om, og hvad Det Fælles Hus skal være. Nemlig et hus, der binder kvarteret sammen. I arkitekturvisionen er der fokus på stemninger, fællesskabsformer, miljømæssig bæredygtighed, forbindelseslinjer og sammenhænge. Målet er, at arkitekturen kan afspejle disse værdier og understøtte, at et byggeri er et inviterende, inspirerende og rart mødested, som rækker ud over Værebros Park.



Projektfakta

Beliggenhed:
Værebroparken,
2880 Bagsværd

Partnere:

- Gladsaxe Almennyttige Boligselskab GaB
- Dansk Almennyttigt Boligselskab DAB-Lejerbo
- Gladsaxe kommune

VibyHuset

i Aarhus

I kvarteret Rosenhøj i Viby Syd i Aarhus skal VibyHuset skabe trygge mødesteder for beboerne i kvarteret. Det skal være et sted, hvor borgere, foreninger og fagfolk sammen kan skabe et stærkere og mere inkluderende kvarter.

Lokalt

Rosenhøj i Viby Syd er et kvarter fra 1960'erne med en række udfordringer. Mange familier her har det svært, der er lav tilknytning til arbejdsmarkedet, og mange børn har behov for ekstra støtte. Der mangler trygge mødesteder, hvor folk kan samles, da mange beboere føler sig utrygge i deres hverdag. Området er i udvikling, og her er der fokus på grønne fællesarealer og gode tiltag til fællesaktiviteter. Afdelingen er bestående af Rosenhøj Bakke, Rosenhøj Allé, Rosenhøj Vænge samt Matildelundsvej.

I Rosenhøj findes Nabohuset, der danner rammen for det boligsociale arbejde i hele Viby Syd og Rosenhøj. Nabohuset fungerer som et levende sted med engagement fra frivillige beboerværter, som har et stort ansvar i stedets drift. Her foregår en lang række aktiviteter for beboerne, som møder hinanden her og bidrager til at udvikle fællesskabet.

Vision

Det kommende VibyHus skal være et åbent og levende samlingspunkt for hele kvarteret. Et sted, der giver beboerne bedre muligheder i hverdagen, hvad enten det handler om fællesskab, sundhed eller nye veje i livet. Kommunens og boligforeningens funktioner og indsatser skal kobles i det omfang, det er muligt,

og drømmen er, at der er lys og liv i huset fra morgen til aften. Huset skal være et sted, hvor borgere, foreninger og fagfolk mødes. Det er en ambition, at stedet skal fremstå åbent og inviterende over for alle kvarterets borgere. VibyHuset får derfor også en central beliggenhed i bydelen i nærheden af områdets institutioner og tilbud såsom gymnasier, skoler, indkøb og kommende idrætsanlæg.

Afprøvnings giver input til fremtidigt kvartershus

I bydelen findes Nabohuset i dag. Her er sundhedstilbud, fællesskabsaktiviteter og boligsociale indsatser samlet under ét tag. Det har gjort det muligt at afprøve forskellige tilgange og krav der skal være til de tilbud, som skal være en del af VibyHuset på sigt. Det har givet en værdifuld mulighed for at afprøve, hvordan samarbejdet og indholdet i et kvartershus kan se ud i praksis. På sigt skal aktiviteterne flytte over i et nybygget hus, og erfaringerne skal være med til at forme det nye sted. Samtidig giver det løbende aktivering af beboere og borgere gennem processen.



Projektfakta

Beliggenhed:

Rosenhøj,
8260 Viby

Partnere:

- Boligforeningen Århus Omegn
- Aarhus Kommune
- Magistratafdelingen for Sundhed og Omsorg står for den kommunale forankring, og projektet arbejder tæt sammen med lokale institutioner, foreninger og NGO'er i kvarteret.

Havehuset

i Byens haver i Roskilde

I Roskilde skal Havehuset være en del af Byens haver, som skal omdanne en række lukkede boligområder syd for Holbækvej til et samlet levende, grønt og attraktivt kvarter.

Lokalt

I Roskilde Sydvest ønsker man at tage fat om udfordringer med ensomhed og dårlig adgang til sundhedstilbud. Kvarteret er præget af en fysisk såvel som mental opdeling mellem boligafdelingerne Rønnebærparken og Æblehaven, som betyder, at der ikke er et fællesskab på tværs. Derudover er der et ønske om at forbedre adgangen til kvarterets grønne lommer som Hyrdeskoven, der grænser op til kvarteret. Roskilde Kommune og Boligselskabet Sjælland skaber sammen 'Byens Haver', der bliver Roskildes nye bydel med udgangspunkt i lukkede boligområder, der forbindes gennem en næsten kilometerlang forbindelse af haver. Det skal fremhæve og styrke områdets mange skjulte kvaliteter, så beboere og besøgende altid har naturen lige ved hånden.

Vision

Havehuset skal fungere som den sammenhængskraft, der mangler i kvarteret. Det skal styrke fællesskaber, trivsel og sundhed, og samtidig gøre kvarteret mere åbent og attraktivt. Der skal være plads til aktiviteter, som udspiller sig både inde i og omkring bebyggelsen. Omgivelserne skal give alle en mulighed for at være til med mennesker, de ikke nødvendigvis kender på forhånd. Målet er at samtænke sundhed og fællesskaber, så det bliver lettere at komme til sundhedsbehandlinger og tilbud, når de foregår i trygge og nære rammer, som samtidig bygger bro til andre aktiviteter.

Eksisterende byggeri som fundament for Bulderby

Forud for etableringen af Havehuset afprøves der en række sociale og fysiske tiltag i en tidligere kommunal institution, som på sigt skal nedrives for at give plads til det blivende Havehus. Tidligt i processen er Havehuset beskrevet med både ord og tegninger, som referer til Bullerby. Den eksisterende institution har gjort det muligt at afprøve løsninger og undersøge, hvad der skal til for at skabe netop den stemning, som visionen for Bullerby fremkalder.



Projektfakta

Beliggenhed:

Æblehaven,
4000 Roskilde

Partnere:

- Boligselskabet Sjælland (Herunder den boligsociale enhed samt Strategisk Forretningsudvikling)
- Roskilde kommune (Herunder Forebyggelse & sundhed samt Kultur& Miljø)

Midtpunktet

i Viborg

I Viborg på Ellekonebakken bygges et kvartershus, som skal være et mødested med fokus på sundhed, fællesskab og beskæftigelse.

Lokalt

Ellekonebakken i den sydlige del af Viborg har et engageret lokalsamfund, men kvarteret er udfordret af lav beskæftigelse, ulighed i sundhed og manglende muligheder for at deltage i fællesskaber. Der mangler rammer, der kan samle flere beboere og styrke deres trivsel og deltagelse. Afdelingen har desuden været præget af en række bygningsmæssige udfordringer. Der er vedtaget en helhedsplan med en omfattende renovering af boliger og udendørsområderne. Her er der særligt fokus på at gøre området mere attraktivt og bruge løsninger til fordel for klima og miljø.

Vision

Midtpunktet skal være et fælles mødested med fokus på sundhed, fællesskab og beskæftigelse. Huset skal rumme alt fra lægepraksis til kulturelle og sociale aktiviteter og en social-økonomisk virksomhed. Målet er, at brugere og formelle aktører ejer huset i fællesskab og udvikler det sammen. Derfor er det et fokus, hvordan både bygningens indretning og organiseringen omkring den kan understøtte et levende, åbent og bæredygtigt kvartershus for hele kvarteret.

Delt ejerskab og brugsaftaler

Der er for Midtpunktet arbejdet med en ejerlejlighedsmodel, hvor hver aktør ejer en andel af den samlede bygningsmasse som en ejerlejlighed. Ejeraftalen omfatter de lokaler, der er primære brugsarealer, og de lokaler der er fælles brugsarealer. Gennem en ejerlejlighedsopdeling håber man at understøtte optimal udnyttelse af bygningsmassens kvadratmeter til fællesskabets aktiviteter.



Projektfakta

Beliggenhed:

Ellekonebakken 24,
8800 Viborg

Partnere:

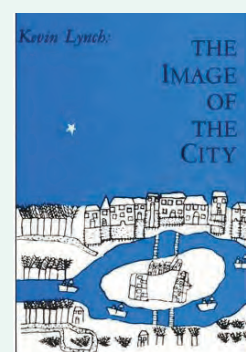
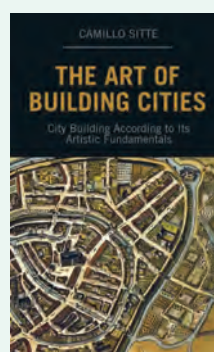
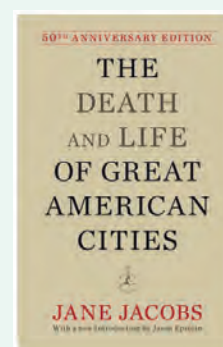
- Boligselskabet Sct. Jørgen
- Viborg Kommune
- Andre samarbejdspartnere er bl.a. beboere i Ellekonebakken, en lægepraksis, cateringfirmaet Gastro, foreninger som FO, LOF og AOF, frivillige organisationer og lokale sundhedsaktører.

Anden inspiration

Anden inspiration

Er du interesseret i at dykke ned i baggrundsviden, nævnte publikationer og research på området, er her en liste over relevant materiale.

1. **Vores Livskvalitet**, udgivet af Realdania. Findes online på www.realdania.dk.
2. **Folkesundhedens arkitektur**, udgivet af Realdania. Findes online på www.realdania.dk.
3. **Klimavisioner for modernismens bygningskultur**, udgivet af Realdania. Findes online på www.realdania.dk.
4. **The Death and Life of Great American Cities**, af Jane Jacobs, 1961, Random House.
5. **The Art of Building Cities**, af Camillo Sitte, 1945, Martino Fine Books.
6. **The Image of the City**, af Kevin Lynch, 1964, MIT Press.



Præsentationer fra eksperter og praktikere

Se optagede oplæg i forbindelse med Fremtidens Kvartershus af eksperter og praktikere, der har inspireret udviklingsarbejdet. Optagelserne er frit tilgængelige på AlmenNets hjemmeside www.almennet.dk.

- **Om Fællesskab og hjemlighed** – oplæg af Mette Mechlenborg, Aalborg Universitet
- **Om Organisering og ejerskab** – oplæg af Veronica Egeberg Petersen, N&T Advokater
- **Om Arkitektur og materiale** – oplæg af Emma Hansson, Tegnestuen Vandkunsten
- **Om Udbud og genbrugsmaterialer** – oplæg af Ionee Skovgaard, Domea.dk
- **Om Landskabelig bearbejdsning for fællesskaber** – oplæg af Jens Linnet, Tegnestuen BOGL
- **Om Aktørkortlægning i et bystrategisk perspektiv** – oplæg af Matthew Howell og Maj-Britt Quitzau, Aalborg Universitet



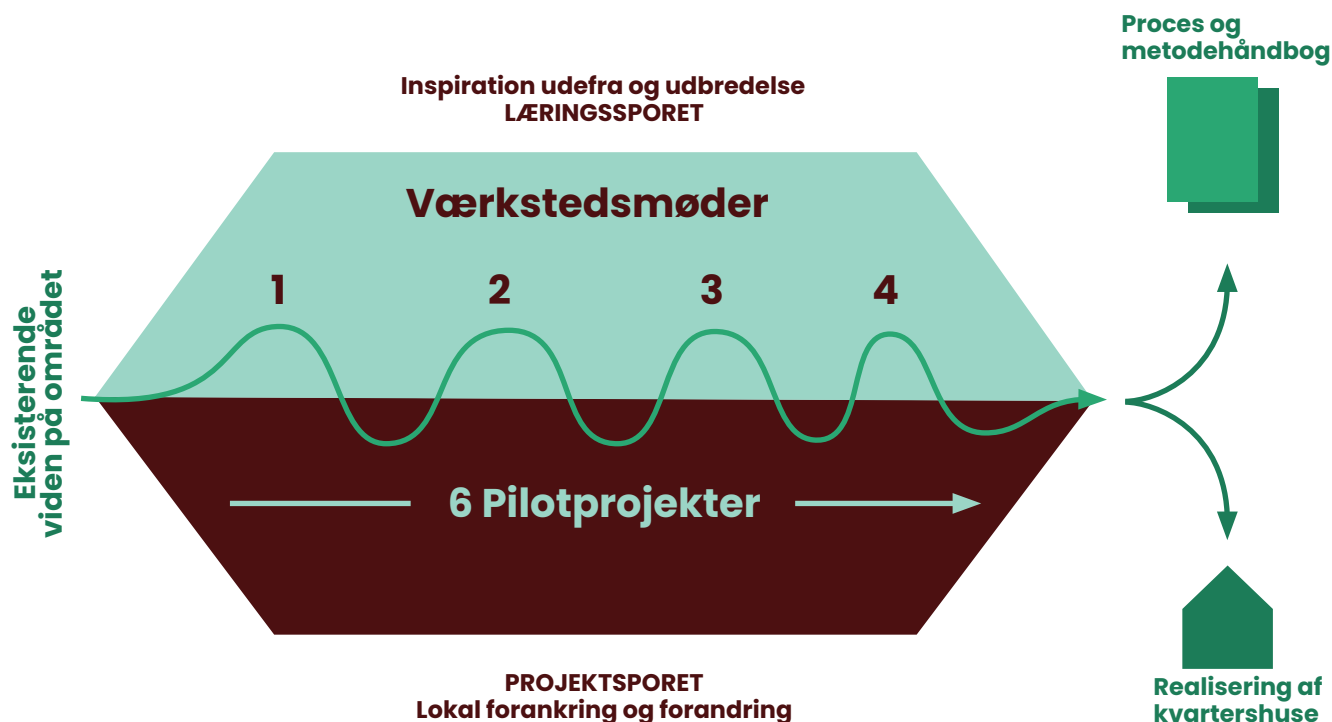
Sådan gjorde vi

Denne håndbog bygger på et samarbejde mellem Realdania og Landsbyggefonden, hvor Smith Innovation har faciliteret udviklingsarbejdet i samarbejde med AlmenNet. Formålet har været at udvikle en metode til at modne kvartershuse i de tidlige faser inden byggeriets traditionelle faser påbegyndes. Pilotprojekternes erfaringer ligger derfor, sammen med indsigter fra eksperter, til grund for de fremgangsmåder, som håndbogen foreslår.

I løbet af projektet blev der afholdt fire værkstedsmøder for deltagerne. Værkstedsmøderne havde temaerne: Forståelse af stedet, Liv og fællesskab, Etablering og drift og Værdier for kvartershusets arkitektur. Her bidrog eksperterne med oplæg indenfor hver deres

ekspertise, og pilotprojekterne fik mulighed for fælles sparring på tværs af projekterne. Alle 6 pilotprojekter har delt erfaringer fra deres arbejde indenfor de enkelte emner på værkstedsmøderne. Erfaringer fra pilotprojekterne og ekspertbidrag har dannet udgangspunkt for håndbogens anbefalinger.

Håndbogen opsummerer både konkrete erfaringer fra pilotprojekterne og faglige anbefalinger til, hvordan kvartershuse kan udvikles og drives med fokus på sociale, kulturelle og klimamæssige gevinster. Den er tænkt som et værktøj for boligforeninger, kommuner og andre aktører, der ønsker at styrke lokalsamfund gennem udvikling af kvartershuse og fællesskaber.





Realdania



LANDSBYGGFONDEN