



RENOVERING AF ALMENE BOLIGOMRÅDER 2017-2019

**ERFARINGER MED FYSISK RENOVERING – ARKITEKTUR,
SOCIALT LIV OG OMDØMME**

RENOVERING AF ALMENE BOLIGOMRÅDER 2017-2019

ERFARINGER MED FYSISK RENOVERING – ARKITEKTUR, SOCIALT LIV OG OMDØMME

Claus Bech-Danielsen
Marie Stender

BUILD Rapport 2021:02
Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS · 2021

TITEL	Renovering af almene boligområder 2017-2019
UNDERTITEL	Erfaringer med fysisk renovering – arkitektur, socialt liv og omdømme
SERIETITEL	BUILD Rapport 2021:02
UDGAVE	1. udgave
UDGIVELSEÅR	2021
FORFATTERE	Claus Bech-Danielsen, Marie Stender
FAGFÆLLE- BEDØMMELSE	Niels Nygaard
SPROG	Dansk
SIDETAL	226
LITTERATUR- HENVISNINGER	Side 221
EMNEORD	Almene boligområder, renovering, arkitektur, bystrategiske indsatser
ISBN	978-87-93585-30-0(Pdf)
LAYOUT	Finn Gattmann
SITUATIONSPLANER	Michael Ulf Bech
FOTO	Hvor intet andet er anført, da forfatterne
OMSLAGSFOTO	Claus Bech-Danielsen
TRYK	Kailow Graphic A/S
UDGIVER	Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS Anker Engelunds Vej 1, 2800 Kongens Lyngby
	Udgivet i samarbejde med BUILD, Aalborg Universitet

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven



INDHOLD

FORORD	4
INDLEDNING	5
KAPITEL 1. ALMENE RENOVERINGER 2017-2019	13
KAPITEL 2. RENOVERING – EN ARKITEKTONISK BALANCEGANG	37
KAPITEL 3: MANGFOLDIGHED PÅ FORSKELLIGE NIVEAUER	51
KAPITEL 4: UDSATTE BOLIGOMRÅDERS OMDØMME – HVAD SIGER FORSKNINGEN?	61
KAPITEL 5: BEBOEROPLEVELSER, OMDØMME OG SOCIAL BALANCE	71
SAMMENFATNING	105
10 CASES	111
DIANAVÆNGET, ODENSE	113
BLOK 4 OG BLOK 7 I GELLERUPPARKEN, BRABRAND	125
RAVNKILDEVEJ, AALBORG ØST	139
BAKKEGÅRDEN, FREDERIKSHAVN	155
BENT GRUBBES VEJ, HOLBÆK	165
FARUM MIDTPUNKT, FARUM	171
GRANTOFTEN, BALLERUP	181
HØRGÅRDEN/FRUELØKKE, AABENRAA	189
MARGRETHEHUSENE, MARIBO	201
TOFTEMARKEN/KLINTEMARKEN, SVENDBORG	211
LITTERATUR	221
SLUTNOTER	224

FORORD

Med denne udgivelse evalueres 10 renoveringer, der er støttet af Landsbyggefonden og gennemført i perioden 2017-2019. Formålet med evalueringen er at indhente erfaringer, der kan være med til at sikre et bedre beslutningsgrundlag for fremtidige renoveringer. Erfaringsopsamlingen omhandler en kortlægning af de fysiske indsatser og en vurdering af, hvordan de indvirker på boligområdernes arkitektur og boligkvalitet. Det vurderes desuden, hvordan renoveringerne spiller ind på det sociale liv i boligområderne og på områdernes omdømme. Der er endvidere særligt fokus på, hvordan beboerne oplever de fysiske omdannelser og det gennemførte byggeri.

Professor Claus Bech-Danielsen har haft det overordnede ansvar for udarbejdelsen af bogen, som er blevet til i tæt samarbejde med seniorforsker Marie Stender, der også arbejder på instituttet BUILD ved Aalborg Universitet. Derudover har videnskabelig assistent Marie Blomgren Jepsen sammen med studentermedhjælperne Line Scharla Løjmand og Charlotte Crockett Jørgensen og Jonas Carlsson bidraget til desk research, koordinering, mv.

Aalborg Universitet vil særligt takke de boligafdelinger, beboere, arkitekter, ingeniører og driftsfolk, som velvilligt har stillet op til interviews og bidraget med viden, erfaring og materiale.

Der skal desuden rettes en stor tak til Niels Nygaard, arkitekt og lektor ved Arkitektskolen Aarhus, som har været fagfællebedømmer på bogmanuskriptet.

BUILD, Aalborg Universitet, september 2020
Sektionen for By, Bolig og Ejendom

Hans Thor Andersen
Forskningschef

INDLEDNING

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der siden stiftelsen i 1967 har haft til formål at fremme den almene boligsektors selvfinansiering. Siden starten af 1980'erne er det sket gennem støtte til fysiske renoveringer af almene boligområder, og i denne rapport evalueres 10 konkrete renoveringsarbejder, der er blevet gennemført i perioden 2017-2019 med fondens støtte.

Evalueringen har til formål at indhente erfaringerne fra de gennemførte renoveringer for på den måde at styrke beslutningsgrundlaget i forbindelse med fremtidige renoveringer. Forskellige fysiske indsatser i de gennemførte renoveringer er blevet kortlagt, deres potentialer og begrænsninger er blevet diskuteret, barrierer for succesfulde renoveringssager er blevet kortlagt, og en række forhold, der bør overvejes og undersøges i forbindelse med fremtidige renoveringer, er blevet udpeget.

Evalueringen har fokus på de fysiske forandringer, der er gennemført med henblik på at skabe forbedringer i afdelingernes boliger, bygninger og uderum. Dermed er der sat fokus på en bred palet af fysiske indsatser, herunder udvikling af arkitektoniske kvaliteter¹ og andre fysiske forbedringer, der er gennemført med henblik på at fremtidssikre boligområderne og øge deres attraktivitet på det lokale boligmarked. Som led i evalueringen er der endvidere fokus på, hvordan beboerne oplever de fysiske forandringer. Som et særligt fokuspunkt er det blevet undersøgt, hvordan der i tre hovedcases er blevet arbejdet med at forbedre boligområdernes omdømme. I tilknytning til denne delundersøgelse er der blevet gennemført et litteraturstudie, som giver overblik over nyere forskning i udsatte boligområdernes omdømme. Fokus er især på, hvordan fysiske omdannelser og tiltag til at skabe en blandet beboersammensætning påvirker interne og eksterne opfattelser af boligområdet.

Metode

Rapporten er primært baseret på empiriske undersøgelser af 10 cases. De 10 udvalgte boligområder er så vidt muligt blevet besøgt før og efter renovering, dog har enkelte allerede været i gang med den fysiske renovering ved første besigtigelse, mens andre kun har været delvist færdige ved den sidste besigtigelse. De fysiske forandringer er blevet billed-dokumenteret, og de arkitektoniske resultater og de opnåede boligkvaliteter er blevet kortlagt og vurderet. Endvidere er involverede arkitekter og repræsentanter for boligafdelingerne blevet interviewet. Interviewene har

varet cirka to timer, de er blevet optaget og er efterfølgende blevet delvist transskriberet. I interviewene er der blevet spurgt ind til intentionerne bag renoveringerne og til de særlige forhold, der har gjort sig gældende i den konkrete byggesag. Der er endvidere blevet spurgt ind til de refleksioner, som arkitekter og boligafdelinger gør sig, når de ser tilbage på det gennemførte byggeri. På den måde er de indhøstede erfaringer blevet opsamlet, og der er kastet lys over de forskellige strategier og målsætninger, der har været på spil i de 10 renoveringer. Det danner grundlag for rapportens analytiske del, der består af en række tematiske diskussioner af de gennemførte renoveringer.

Tre ud af de 10 boligområder udgør evalueringens hovedcases. I disse er der ud over interviewene med rådgivere og boligafdelinger også lavet interviews med afdelingernes beboere. Der er gennemført interviews med i alt 36 beboere i de tre områder heraf enkelte beboere i nærliggende naboområder. Interviewpersonerne blev rekrutteret gennem en kombination af forskellige tilgange: Dels bad vi boligafdelingerne pege på relevante beboere, som havde deltaget aktivt i processen, dels spurgte vi boligsociale medarbejdere og andre nøglepersoner, om de kunne formidle kontakt til interviewpersoner, og endelig opsøgte vi selv beboere og naboer i områdets udearealer. Dette for så vidt muligt at sikre, at vi fik forskellige perspektiver repræsenteret. De på forhånd aftalte interviews varede typisk 1-2 timer og blev optaget og transskriberet, mens de kortere ad hoc interviews i uderummene blev dokumenteret gennem noter. Da der er tale om en mindre, kvalitativ interviewundersøgelse, udgør interviewpersonerne ikke nødvendigvis et statistisk repræsentativt udsnit, men vi har i udvælgelsen tilstræbt, at der i hvert område indgår interviewpersoner af forskellige køn, aldersgrupper, etniske grupper mv. Interviewene foregik i vinterhalvåret 2018-2019 og havde fokus på, hvordan beboerne har oplevet renoveringens proces og resultat, samt hvilken betydning renoveringen har haft for deres stolthed, tryghed og fællesskab og for afdelingens omdømme. Beboernes opfattelser af deres eget område er beskrevet i de respektive cases, mens der i den første del af rapporten er set på tværs af de tre områder. Her ses der nærmere på, hvordan renoveringerne overordnet set opleves fra beboernes perspektiv, og hvordan renoveringer kan være med til at forandre boligområdernes sociale forhold og deres omdømme. Dette er der endvidere set nærmere på i en oversigt, vi har lavet over eksisterende litteratur på området. Den gennemgåede litteratur er fundet ved at søge i forskningsdatabaser på kombinationer af følgende nøgleord: Regeneration, renewal, disadvantaged area, social housing, architecture, place brand, reputation, stigma, place making, social mix. Litteraturen er afgrænset til nyere forskning, dvs. primært fra de sidste 10-15 år, omhandlende udsatte boligområder primært bebyggelser fra efterkrigstiden i vestlige lande. De pointer, der fremhæves i kapitlet, er udvalgt, fordi de er særligt relevante at lære af i en dansk sammenhæng.

Opførelsestidspunkt	Typiske karakteristika	Antal boliger
Før 1939	Muret byggeri, ofte opført som karreer i byerne.	25.527
1940-1959	Muret byggeri, ofte opført som parkbebyggelser. Gode, men relativt små boliger.	136.146
1960-1979	Montagebyggeri opført i stor skala. Velfungerende og rummelige boliger.	203.835
1980-1999	Tæt-lavt boligbyggeri, men også andre bebyggelsestyper. Tidssvarende boliger.	153.090

TABEL 1. En stor del af de danske almene boliger er opført i efterkrigstiden. Det er i stort omfang i denne del af de almene boliger, at renoveringsbehovet for alvor er til stede.

Udvælgelse af cases:

Udvælgelsen af de 10 cases er sket med øje for, at forskellige indsats typer er repræsenteret. Det har endvidere været målet, at de udvalgte boligområder repræsenterer forskellige bygningsaldrer og forskellige bygningstyper. De er dog alle opført i efterkrigstiden, da langt størstedelen af Landsbyggefondens støttemidler gives til denne periodes byggeri. Som det fremgår af tabel 1 dækker efterkrigstidens byggeri da også en meget stor del af den almene boligsektor. Det har endvidere været et ønske fra Landsbyggefondens side, at evalueringen skulle fokusere både på renovering af muret byggeri fra 1940'erne og 1950'erne og på renovering af montagebyggerier fra 1960'erne og 1970'erne. Endelig er der lagt vægt på, at de udvalgte boligområder rummer en geografisk spredning i Danmark, og at nogen er placeret i vækstbyer, mens andre er placeret i områder, der er præget af fraflytning. Med disse kriterier har der været et begrænset antal boligområder, der er blevet færdigrenoveret i perioden 2017-2019, og udvælgelsen har derfor langt hen ad vejen givet sig selv.

CASES

Renovering af almene boligområder 2017-2019

FIGUR 1. De 10 cases ligger spredt i Danmark og repræsenterer byggeri fra fire forskellige årtier. De gennemførte indsatser i de 10 områder er også meget forskellige, fx er der i Hørgården og i Margrethehusene tale om neddrosling af etageblokke til lave rækkehuse. De tre øverste boligområder (1, 2 og 3) udgør rapportens hovedcases.



1	Dianavænget	1972 Etageblokke	
2	Gellerupparken	1972 Etageblokke	
3	Ravnkildevej	1969 Etageblokke + gårdhuse	
4	Bakkegården	1953 Karre/etage	
5	Bent Grubbes Vej	1944 Dobbelthuse	
6	Farum Midtpunkt	1975 Terrassehuse	
7	Grantofte	1969 Etageblokke	
8	Hørgården	1972 Neddrosling Etageblokke > Rækkehuse	
9	Margrethehusene	1972 Neddrosling Etageblokke > Rækkehuse	
10	Toftemarken	1959 Etageblokke	

Renoveringsstøtte

Landsbyggefondens støtte er afgørende for, at større renoveringer kan gennemføres i de almene boligområder. Reglerne og kravene knyttet til renoveringsstøtten sætter derfor rammerne for renoveringssagernes omfang, og som det vil fremgå af evalueringen, er de også i nogle tilfælde afgørende for karakteren og udformningen af de fysiske renoveringer. Her gives derfor en kort gennemgang af krav og procedurer knyttet til renoveringsstøtteordningen.

Almene boligafdelinger er i udgangspunktet selvfinansierede, og løbende vedligehold skal finansieres af den enkelte afdeling gennem dens huslejeindtægter og henlæggelser. I forbindelse med større renoveringer, hvor fornyelsen ikke kan finansieres alene af huslejestigninger og henlagte midler, kan Landsbyggefonden ansøges om renoveringsstøtte. Renoveringsstøtte gives dog kun til projekter, hvor boligorganisationens egenkapital også indgår i finansieringen. Hos Landsbyggefonden sondres der i den forbindelse mellem støttede og ustøttede renoveringsarbejder. Støttede renoveringsarbejder sker inden for følgende kategorier:

- Opretning af byggeskader og byggetekniske problemer
- Etablering af tilgængelighed
- Boligsammenlægning og ombygning
- Miljøarbejder (uderum, fælleshuse m.m.)
- Nedskalering og nedrivning
- Infrastruktur

Renoveringsarbejder, der ligger inden for disse kategorier, kan Landsbyggefonden give støtte til. Til gengæld ydes der ikke støtte til almindelig modernisering og til opretning af forhold, der forventes klaret gennem løbende drift og almindelig vedligehold. Heller ikke helt små renoveringer gives der støtte til. Som hovedreglen skal renoveringsbehovet være mere end 10 % af afdelingens samlede bygningsværdi.

For både boligafdeling, kommune og rådgivere er det afgørende at have et grundigt kendskab til de krav og milepæle, der skal overholdes for at opnå renoveringsstøtte. Først skal der udarbejdes en fysisk helhedsplan, der beskriver udgangspunkt og årsag for renoveringen samt de indsatser, der ønskes støtte til. Som navnet antyder skal den fysiske helhedsplan sikre, at de forskelligartede indsatser tænkes sammen til en helhedsorienteret løsning, og planen skal indeholde en gennemgang af, hvorledes projektets forskellige indsatser samlet set bidrager til at fremtidssikre boligafdelingen. Der skal være fokus på arkitektoniske, tekniske og miljømæssige forhold såvel som på afdelingens boligudbud og på renoveringens økonomi. Helhedsplanen skal desuden indeholde en tidsplan for gennemførelse af de planlagte aktiviteter, og den skal indeholde oplysninger om samarbejde med kommune, andre boligorganisationer, offentlige institutioner, erhvervsliv mv.

Det er afdelingens beboere, der har den endelige beslutningskompetence i forhold til renoveringen, og de skal derfor godkende den fysiske helhedsplan ved en afstemning. Derefter skal planen godkendes af den pågældende kommune og af boligorganisationens bestyrelse. Når det er sket, starter ansøgningsprocessen hos Landsbyggefonden, og her følger sagsbehandlingen en fast procedure. Der er bl.a. krav om, at der skal udarbejdes en byggeteknisk tilstandsrapport for boligafdelingens bygninger. Rapporten skal kortlægge afdelingens byggetekniske tilstand, udpege de forhold renoveringen skal forbedre, og beskrive hvordan renoveringsprojektet vil løse problemerne og opnå de ønskede forbedringer. Der skal desuden gennemføres en besigtigelse i afdelingen med deltagelse af Landsbyggefonden, kommune, byggeudvalg, projektleder, boligorganisation og teknikerne bag tilstandsrapporten. Besigtigelsen kan føre til krav om tilpasninger af helhedsplanen, og når det er sket, kan helhedsplanen prækvalificeres, og den formelle ansøgningsproces kan sættes i værk.

Den formelle ansøgning om et renoveringsprojekt sker i det såkaldte skema A. Ved skema A fastlægges de støttede arbejder indeholdt i sagen, de støttede udgifter samt huslejen efter renoveringen. Når skema A er godkendt på afdelingsmødet, af kommunen og af Landsbyggefonden gives der tilsagn om støtte, og projekteringen af renoveringsprojektet kan gå i gang. Når projekteringen er på plads og licitationen er gennemført indsendes en endelig ansøgning til Landsbyggefonden. Det sker i det såkaldte Skema B, der blandt andet skal indeholde informationer om økonomi, finansieringsplan, indhentede tilbud og huslejekonsekvenser. Når Skema B er godkendt af Landsbyggefonden kan kontrakter underskrives, byggetilladelse kan indhentes, og renoveringen kan gå i gang.

Efter byggeriets færdiggørelse afleveres det formelt, og senest seks måneder efter afleveringen indsendes Skema C til Landsbyggefonden. Dermed ansøger boligafdelingen om godkendelse af den endelige anskaffelsessum. Byggeskedefonden varetager 1-års eftersyn, og fire år senere igangsættes 5-års eftersynet, hvor de væsentligste påtegninger fra 1-års eftersynet kontrolleres, og hvor øvrige svigt og skader, som er opdaget i den mellemliggende driftsperiode, påpeges.

De 10 evaluerede bebyggelser har ved indgangen til 2020 afleveret skema C eller er klar til at gøre det i nær fremtid.

Om rapporten

Beskrivelserne af de 10 cases præsenteres sidst i rapporten, mens de tematiske analyser på tværs af de 10 renoveringssager og beskrivelsen af beoernes oplevelse af den gennemførte renovering i de tre hovedcases præsenteres i rapportens første del. Her indledes der i kapitel 1 med en generel gennemgang af de opnåede kvaliteter i de 10 evaluerede

boligafdelinger, og en række arkitektoniske og skalamæssige sammenhænge bringes frem i lyset. Der peges på udfordringer og barrierer, der kan opstå som led i beslutnings- og byggeprocesserne, og der er også fokus på perioden efter gennemført renovering, idet behovet for information og forventningsafstemning beskrives. Der sættes endvidere fokus på, hvordan Landsbyggefondens støttekriterier på godt og ondt kan være styrende for udformningen af de fysiske indsatser. Endelige diskuteres risikoen for, om de fysiske omdannelser fører til en uhensigtsmæssig form for social ingeniørkunst.

I kapitel 2 beskrives det, hvordan renoveringer af almene boligområder i flere tilfælde kan betragtes som en balancegang mellem fornyelse og bevaring. Mange almene boligområder rummer betydelige arkitektoniske kvaliteter, som en renovering med fordel kan bygge videre på, og andre kan betragtes som bygningsarv, der skal bevares. Samtidig kan der ikke mindst i udsatte boligområder være behov for renoveringer, der er synlige i omgivelserne og markerer, at der er skabt forandring. I forbindelse med renoveringsarbejder skal der derfor gennemføres grundige analyser, der kortlægger udfordringer og potentialer, og som vurderer hvilke forhold, der skal bevares, og på hvilke skal der eventuelle arkitektoniske fornyelser skal etableres.

I kapitel 3 beskrives de bestræbelser, der i mange boligområder er på spil med henblik på at øge diversiteten og skabe større oplevelsesmæssig mangfoldighed. Det sker på meget forskellig vis og med meget forskellige resultater til følge i de 10 evaluerede boligområder. Rapporten skaber et overblik over nogle af de niveauer, der er arbejdet med i de evaluerede renoveringer – i nogle tilfælde øges mangfoldigheden på de enkelte bygningsfacader, der er et oplagt og meget synligt sted at udvikle den arkitektoniske mangfoldighed, mens det i andre tilfælde sker med etablering af nye funktioner, anderledes bolig- og bygningstyper, forskellige ejerformer m.m. Det fremhæves, at nogle af de mest overbevisende eksempler er udviklet i helhedsorienterede løsninger, hvor der er skabt samspil på tværs af de forskellige niveauer.

Kapitel 4 udgør en gennemgang af den forskningslitteratur, der er relevant i forbindelse med evalueringens særlige fokus på boligområdernes omdømme, som det opleves af beboere og udefrakommende. Kapitlet kortlægger, hvordan et områdes omdømme ifølge forskningen opstår, hvad et negativt omdømme betyder for udsatte boligområder og deres beboere, og hvordan man kan ændre et områdes omdømme. Her rettes der fokus på betydningen af områdets beboersammensætning, dets arkitektur samt hvordan image-management, branding og alternative fortællinger kan medvirke til at ændre et negativt omdømme.

I kapitel 5 beskrives det først, hvordan renoveringsprocesserne opleves af beboerne, herunder hvilke udfordringer, der tegner sig i kommunikationen mellem boligforeningerne og beboerne. Dernæst rettes fokus

på, hvordan renoveringerne påvirker beboernes stolthed og områdernes omdømme. Endelig ser vi på, hvilken betydning renoveringerne har for trygheden og den sociale balance i områderne, inden den afslutningsvise opsummering af, hvad man ud fra et beboerperspektiv kan lære i forhold til fremtidige renoveringer.

Rapporten slttes af med beskrivelserne af de 10 evaluerede renoveringer. Først beskrives de tre hovedcases, og herefter præsenteres de øvrige syv cases. Baggrunden og målsætningen med den gennemførte renovering beskrives, og de konkrete fysiske forandringer, den gennemførte proces samt eventuelle boligsociale indsatser kortlægges. De tre hovedcases rummer endvidere beskrivelser af beboernes oplevelser af den gennemførte fornyelse og af bestræbelserne på at forbedre boligområdets omdømme. Beskrivelsen af hver enkelt case afsluttes med en diskussion og en vurdering, der fremhæver de særlige forhold, der er værd at tage ved lære af. Det er disse forhold, der ses på tværs af i evalueringens indledende kapitler, og som samles op i rapportens sammenfatning. Her opsamles de erfaringer, der kan bringes i spil i forbindelse med fremtidige renoveringer.

FIGUR 2. Et overblik over gennemførte fysiske indsatser i de 10 boligområder.

	Nedskalering	Nye bygningstyper	Nye boligtyper	Øget boligkomfort/-standard	Forbedret indeklima	Tilgængelighed	Klimaskærm	Kantzone bearbejdet	Fornyelse af uderum	Bearbejdning af randzone	Ny infrastruktur	Nyt fælleshus
CASE/INDSATS												
Dianavænget				X		X	X	X	(X)			
Gellerup-parken		(X)	X	X	X		X	X	X	(X)	(X)	
Ravnkildevej	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Bakkegården				X	X	X	X		(X)			
Bent Grubbes Vej				X	X		X					
Farum Midtpunkt				X	X		X		X			
Grantofte				X	X		X		X			
Hørgården	X	X	X	X	X	X	X	X	(X)			X
Margrethehusene	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Toftemarken			X	X	X	X	X			X		X

KAPITEL 1. ALMENE RENOVERINGER 2017-2019

Generelt kan det konstateres, at der er skabt en lang række betydelige forbedringer i de 10 renoverede boligområder. Byggetekniske problemer er blevet løst, indeklimaet er blevet forbedret, boliger er gjort mere tidssvarende og i flere tilfælde er bebyggelsernes arkitektoniske kvaliteter blevet forbedret på bygninger og i uderum. Samlet set øger det boligområdernes attraktivitet på de lokale boligmarkeder, og dermed er boligområderne blevet fremtidssikret både brugsmæssigt og økonomisk. I de boligafdelinger, der tidligere har haft problemer med tomgang, har den fysiske omdannelse ført til, at der i dag ventelister til afdelingernes boliger.

Det er værd at bemærke, at der er stor forskel på, hvor omfattende de enkelte boligafdelinger bliver renoveret og fornyet. Et par af de mest omfattende renoveringer er sket i de boligafdelinger, hvor der er gennemført en nedskalering af bygningerne med henblik på at reducere antallet af lejemål. Det er sket i Margrethehusene i Maribo og i Hørgården/Frueløkke i Aabenraa. I begge tilfælde er boligblokke blevet revet ned til soklerne, og efterfølgende er der opført nye rækkehuse på de gamle sokler. Rækkehusenes arkitektur og boligstandard er af høj kvalitet. Også i andre af de evaluerede boligområder er der skabt helt fundamentale forbedringer. Det gælder eksempelvis i Ravnkildeparken i Aalborg Øst, hvor boligerne både indvendigt og udvendigt er blevet omfattende renoveret, og hvor også boligområdets uderum og infrastruktur er blevet omlagt. Mindre omfattende er de fysiske forandringer i eksempelvis Grantoft i Ballerup. Her er boligblokkene blevet byggeteknisk renoveret og har fået nye facader og tagflader, og med nye vinduespartier og efterisolering af facaderne er boligernes komfort blevet forbedret, mens uderummene og boligernes interiør kun er blevet berørt i begrænset omfang.

I forbindelse med evalueringen er vi stødt på en række forhold, der kan overvejes ved kommende renoveringer. De behandles på de efterfølgende sider.

Helhedsorienterede løsninger

Renoveringerne har typisk udgangspunkt i byggetekniske problemer. I boliger fra 1940'erne og 1950'erne handler det typisk om kuldebroer, dårlig isolering og tærede altaner, mens det i 1960'ernes og 1970'ernes boligblokke endvidere kan handle om betonskader og utætte tagflader.

Dertil kommer, at efterkrigstidens boliger ofte er plaget af forældede varmesystemer og tærede rørføringer. De mest omfattende af disse skader er blevet udbedret i de 10 evaluerede bebyggelser, dog med visse undtagelser.

Da de byggetekniske problemer i mange tilfælde spiller negativt ind på boligstandarden og boligernes indeklima, fører renoveringerne ofte til øget sundhed og komfort i boligerne. Som eksempel kan nævnes de boligområder, hvor bygningerne har været plaget af kuldebroer og mangelfuld isolering. Det har resulteret i skimmelvækst i flere af de evaluerede afdelingers boliger. Det var fx tilfældet i Grantofte i Ballerup, hvor beboerne tidligere havde svært ved at opvarme deres stuer tilstrækkeligt i vinterhalvåret. Med den gennemførte efterisolering og udskiftning af vinduer er boligkomforten blevet betydeligt forbedret, og beboernes aconto varmeregning er blevet reduceret. Der er imidlertid stor risiko for, at boligafdelingen må gennem endnu en renovering i nærmeste fremtid, da faldstammerne trænger til at blive renoveret. Det er i tidligere evalueringer (Bech-Danielsen 2008) blevet anbefalet, at de støttede renoveringer kommer helt i mål med byggetekniske mangler, hvis der på nogen måde kan skaffes økonomisk råderum til det. Det er økonomisk besparende og mindre generende for beboerne at få gennemført samtlige opretningsarbejder i ét hug. I Grantofte vil det fremtidige arbejde med at etablere nye faldstammer oven i købet medføre, at gipsvægge, der er blevet etableret i forbindelse med den aktuelle renovering, vil blive ødelagt og skal reetableres. I Grantofte springer det også i øjnene, at der ikke er skabt markante forbedringer i oplevelsen af uderummene i forbindelse med den gennemførte renovering.



FIGUR 3. De små bygninger på Bent Grubes Vej i Holbæk har fået repareret murværkets fuger. Alligevel vurderer boligselskabet, at fuger og sokler skal repareres yderligere inden for en kort årrække.



Også andre boligafdelinger, hvor der er gennemført omfattende renovering, står tilbage med byggetekniske udfordringer, der kræver en ny indsats inden for en kort årrække. Det gælder fx Toftemarken i Svendborg og Bent Grubbes Vej i Holbæk. I Toftemarken, hvor afdelingen netop har afsluttet en omfattende og bekostelig byggesag, står bygningerne stadig tilbage med betydelige kuldebroer i konstruktionen, og på Bent Grubbes Vej i Holbæk vurderer boligselskabet, at fuger og sokler skal repareres yderligere inden for en overskuelig årrække.

En renovering kan også have udgangspunkt i, at der er konstateret pcb-dampe i boligernes indeklime.² Det var tilfældet i Farum Midtpunkt, hvor Birkhøjterrasserne har været genstand for forsøg med fjernelse af pcb. Det har ført til udvikling af en metode, hvor alle gulve og alt materiale i en omkreds på fem centimeter omkring døre og vinduer er blevet fjernet i boligerne. Øvrige overflader er blevet sandblæst, og boligerne er efterfølgende blevet opvarmet til 70-80 grader. Det har virket. Beboerne er flyttet tilbage i boliger, hvor pcb-indholdet i indeklimaet ligger under Sundhedsstyrelsens aktionskrav. Den af boligblokkene, der blev

FIGUR 4. I Grantofte har vinduesudskiftninger og efterisolering af facaderne ført til store forbedringer i boligernes komfort. Desværre kan det forventes, at beboerne snart skal gennem en ny renovering, da faldstammerne er nedslidte.

først renoveret, er allerede blevet fulgt i 5 år efter renoveringen, og her har pcb-indholdet i indeluften hele tiden holdt sig på den rigtige side af grænseværdien. Renoveringen har været bekostelig, men de involverede parter påpeger, at det også ville have været dyrt at nedrive boligerne, da materialerne også i det tilfælde skulle destrueres og deponeres. Der findes ingen let genvej, når der er konstateret pcb i boligerne, og under alle omstændigheder har det været den rigtige beslutning at renovere Birkhøjterrasserne, da de som del af Farum Midtpunkt er at betragte som betydelig dansk bygningsarv.

Det er tidligere blevet kritiseret, at en lang række renoveringer af almene boligbyggerier har haft en tendens til at fokusere for ensidigt på udbedring af byggetekniske forhold, mens andre arkitektoniske aspekter har fået mindre bevågenhed (Bech-Danielsen 2008; Bech-Danielsen et al. 2014). Det kan skyldes, at den byggetekniske tilstandsrapport, der kortlægger byggeskader, konstruktive problemer og tekniske mangler, udgør et vigtigt element i ansøgningsproceduren hos Landsbyggefonden (se side 10). Det har tidligere ført til, at de byggetekniske reparationer er sket på bekostning af bebyggelsernes arkitektoniske kvalitet, og dermed kan en renovering ende med at gå ud over boligafdelingens evne til at tiltrække kunder. Det var Kolstrup Boligforening eksempelvis opmærksom på, da Hørgården/Frueløkke skulle renoveres, og de slår efterfølgende fast, at det er helt afgørende, at den fysiske renovering har gjort boligområdet smukkere og mere attraktivt. Boligforeningen oplever, at den arkitektoniske kvalitet er afgørende for at kunne tiltrække nye beboere og holde afdelingen af ghettolisten.

Hvis forskellige renoveringsbehov betragtes hver for sig, kan det endvidere føre til, at bygninger renoveres ad flere omgange med forskellige formål, og dermed kan de enkelte indsatser komme til at modarbejde hinanden. Samtidig kan der ligge store potentialer og synergi i at betragte et boligområde i sin helhed og kæde forskellige fysiske indsatser sammen til en helhedsorienteret løsning, der eksempelvis samtænker arkitektur, energi, indeklima, komfort og tilgængelighed. Det er afgørende, at der på den måde anlægges et helhedsorienteret perspektiv på de bebyggelser, der skal renoveres. Det er derfor positivt at konstatere, at der ud fra en generel vurdering af de 10 evaluerede bebyggelser er sket en positiv udvikling på dette punkt. De fysiske helhedsplaner lader til at sikre, at de byggetekniske løsninger kædes sammen med løsning af andre udfordringer og udvikling af andre kvaliteter i bebyggelserne. Renoveringen af Hørgården/Frueløkke i Aabenraa er som beskrevet et fint eksempel på det, og også renoveringerne på Ravnkildevej i Aalborg og på Blok 4 og Blok 7 i Gellerupparken kan nævnes som gode eksempler i den sammenhæng. I Gellerupparken er udbedringen af en række byggetekniske udfordringer i de to boligblokke fx blevet kædet sammen med arkitektoniske fornyelser, og også boligblokkenes opgange og adgangsforhold er blevet forbedret



FIGUR 5. Ankomstforholdene omkring Blok 4 i Gellerupparken – før og nu.

betydeligt. Etableringen af de nye adgangsforhold er endvidere kædet sammen med indretning af nye boliger i de nederste etager. De er opført med henblik på at tiltrække nye beboergrupper. De byggetekniske og arkitektoniske forbedringer kædes dermed sammen med intentionen om at skabe bedre balance i boligområdets beboersammensætning.

Flere af de evaluerede boligområder bekræfter, at det kan være økonomisk fordelagtigt at kæde løsning af forskellige problemstillinger sammen til én samlet løsning. Det gælder ikke mindst i de mange tilfælde, hvor bygninger er blevet efterisoleret som led i en facaderenovering. Efterisolering er sjældent rentabel i sig selv, men når det sker i forbindelse med en renovering af en facade, der alligevel skal renoveres for at udbedre byggeskader, øges rentabiliteten markant. Der tales i den forbindelse om "environmental hitchhiking", der henviser til, at de energimæssige indsatser kan gennemføres ved at koble dem sammen med andre former for indsatser. Til trods for at ingen af de evaluerede renoveringer kan betegnes som en energirenovering, og der således opnået betydelige forbedringer i bygningernes isolationsstandard i de fleste af de 10 boligområder, og i flere tilfælde er beboernes udgifter til aconto varme sat ned efter renoveringen. De reelle energibesparelser er ikke blevet undersøgt som led i denne evaluering.

Udfordringer i en lang proces

En renovering er en stor og kompliceret byggesag, og den tager lang tid. Det har stort set alle de involverede parter i de 10 evaluerede boligafdelinger været bevidste om på forhånd. Alligevel er flere blevet overraskede over, hvor lang tid det reelt endte med at tage fra beslutningen om renovering blev truffet, til byggesagen var afsluttet.

Et særligt problem med de langstrakte renoveringssager opstår i forhold til den beboerdemokratiske involvering af beboerne (se side 77).

Beboernes tålmodighed bliver sat på prøve, og mange af de beboere, der deltager i de indledende møder om skitserne til en helhedsplan, er ofte fraflyttet inden renoveringen er færdig. En af de involverede rådgivere mener derfor ikke, at beboerne skal inddrages så tidligt i processen. Det er dog værd at minde om, at beboernes repræsentanter i fx byggeudvalg ikke kun skal sikre deres personlige interesser, men også har til opgave at repræsentere andre beboeres synspunkter. Det lader til, at der i nogle tilfælde også er behov for at minde beboerrepræsentanterne selv om det. I forbindelse med renoveringen af Ravnkildevej i Aalborg Øst har der fx været en overrepræsentation af beboere fra gårdhusene i byggeudvalget, og det har Himmerland Boligforening godt kunne mærke i de krav, der blev stillet til renoveringen. Ifølge boligselskabet har det betydet, at udviklingen af disse huse og ikke mindst tilfredsstillelsen af beboerne i disse huse i nogle tilfælde har fået høj prioritet. Der er fx blevet brugt en del kræfter på at garantere, at et antal overdækkede parkeringspladser blev genetableret. Det peger på en potentiel svaghed i beboerdemokratiet og dets vægtning af løsninger, der skal fremtidssikre boligområdet for alle beboere – nu og i fremtiden.

Også i Svendborg peges der fra rådgivers side på, at beboerdemokratiet kan være udfordrende, når ønsket er at fremtidssikre en boligafdeling. Hvis eksempelvis afgørelserne domineres af en gammel garde af ældre beboere, der er tilfreds med deres boligområde, som det er, vil det være svært at få gennemført radikale fornyelser. Rådgiveren giver som eksempel fra Toftemarken et forslag om at udvide altanerne i de sammenlagte boliger (på samme måde som det blev gjort i de tilgængelige boliger).



FIGUR 6. Flere boligselskaber og rådgivere klager over lange ventetider i sagsbehandlingen hos forskellige instanser. Således også her i Dianavænget.

Det blev manet til jorden af beboerne i byggeudvalget. De boede selv i en af de moderniserede boliger, der ikke fik større altaner, og kunne ikke se formålet med at gøre det i de sammenlagte boliger.

Den samlede renoveringsproces kan forlænges flere gange og af forskellige årsager, og en rådgiver, der har været involveret i renoveringen af Dianavænget i Odense, peger på, at længden af den samlede proces er en afgørende udfordring. Han peger i særlig grad på ventetiden ved diverse ansøgninger, som et problem. Først ventes der på tilsagn til støtte fra Landsbyggefonden, efterfølgende på støtte fra dispositionsmidler, så på tilsagn fra kommune osv. Også andre oplever behandlingstiderne som alt for lange. Det er fx tilfældet i Aabenraa, hvor Kolstrup Boligforening har oplevet behandlingstiden hos kommunen og Landsbyggefonden som stærkt forsinkende. Oplevelsen af de lange ventetider har formentlig været yderligere belastende, fordi processen hos Kolstrup Boligforening trak i langdrag på grund af behandlingstiden i Indenrigsministeriet i forbindelse med behovet for nedrivning og reduktion.

Ventetiden kan tære på tålmodigheden hos alle involverede, og i nogle tilfælde kan den have den uheldige effekt, at nogle af de valgte løsninger kan opleves som forældede, når de er opført. I Grantofte i Ballerup blev det fx tidligt i processen besluttet at opføre et solcelleanlæg på taget af en boligblok. Her peger en af de involverede rådgivere på, at en lang behandlingstid hos Landsbyggefonden og kommunen førte til frustrationer, da solcellerne ikke længere var rentable, da de var sat op. Det reelle problem var imidlertid, at prisen for overskudsproduktion af elektricitet var faldet i ventetiden, og det forhold havde kortere behandlingstid ikke ændret grundlæggende på.

I Bakkegården i Frederikshavn skred tidsplanen (af flere omgange) på et senere tidspunkt i processen. Her opstod forsinkelserne som følge af en række justeringer, der måtte foretages i projektet efter at projekteringen var afsluttet. Det medførte, at boligforeningen hele ni gange måtte oplyse beboerne om, at tidsplanen for deres genhusning og indflytning ikke holdt, og det gik naturligvis hårdt ud over beboernes tålmodighed. Boligforeningens tekniske chef vurderer, at nogle af forsinkelserne skyldtes, at forundersøgelserne var for få og for overfladiske. Det viste sig fx, at målene på de enkelte lejligheder varierede langt mere end ventet. Det besværliggjorde renoveringen betydeligt, og boligforeningen anbefaler derfor, at der foretages grundige forundersøgelser ved fremtidige renoveringssager. Boligforeningen mener, at det kan reducere omfanget af fordyrende efterregninger og dyre genhusninger. Omvendt mener den projekterende rådgiver, at det vil være svært at gennemføre forundersøgelser tilstrækkeligt grundigt, mens beboerne bor i lejlighederne. Han tvivler endvidere på, at selv grundige forundersøgelser vil kunne kortlægge samtlige udfordringer, og han anbefaler i stedet, at man ved udbud beder om enhedspriser på en række ekstraopgaver, der potentielt kan vise sig i løbet af renoveringen.

Boligselskabet Sjælland har også erfaret, at der skulle have været brugt flere kræfter på forundersøgelsen af bygningerne på Bent Grubbes Vej i Holbæk. Det gælder i særlig grad kloakkerne. Kloaknettet var meget nedslidt, men det kom først til syne, da rørføringerne fra de nye badeværelser skulle tilkobles stikledningen. Det havde været en stor fordel at kende til de nedslidte kloakker før renoveringen blev sat i gang. Det skal dog nævnes, at en kikkertundersøgelse af kloakker er bekostelig at gennemføre. Iværksættelse af forundersøgelser skal baseres på en vurdering af forholdene på det konkrete sted herunder bygningernes og områdets alder og historik.

En afgørende årsag til forsinkelserne i Bakkegården var, at elevatorernes placering i en række opgange blev ændret efter gennemført licitation. Elevatorerne var i det oprindelige projektforslag placeret inde i opgangen, men det krævede en dispensation, da der ikke var tilstrækkelig plads til service over elevatorskakten. Det var der ikke tilstrækkelig opmærksomhed på fra rådgiverens side, og da dispensationen ikke blev givet, måtte projekteringen laves helt om. Boligforeningen vurderer, at de pludselige forandringer i projekteringen fordyrede byggesagen betydeligt, da "entreprenøren havde fat i den lange ende". Den sene ændring af elevatorernes placering har formentlig også været medvirkende til, at de nye elevatorårne opleves som arkitektoniske fremmedelementer på de røde murstensfacader.

FIGUR 7. Nye altaner på Bakkegården i Frederikshavn har generelt ført til øget boligkvalitet, men en af stueetagerens altaner er meget uheldigt placeret.



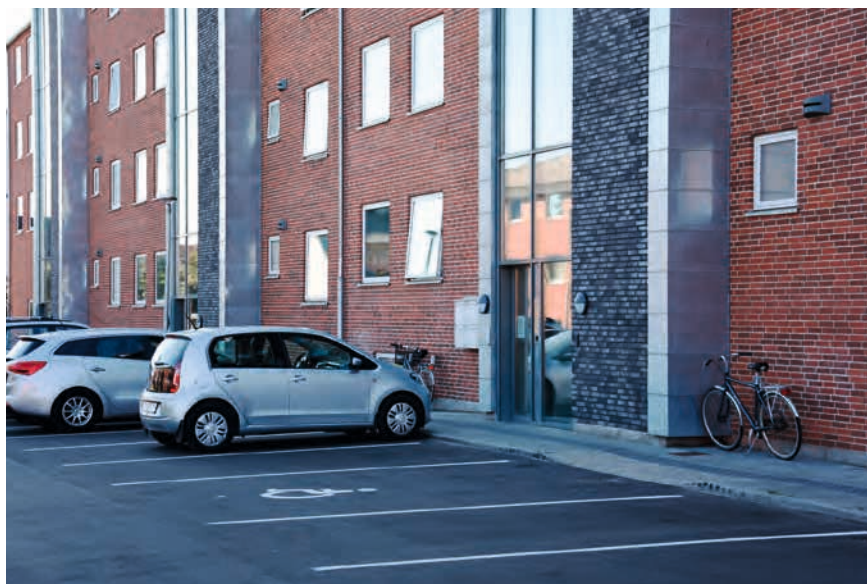
Der er således al mulig grund til at fremhæve vigtigheden af, at projekteringen af renoveringsprojekter tages alvorligt, og at der vælges erfarne rådgivere, der tager opgaven seriøst. I forbindelse med renoveringen af Bakkegården i Frederikshavn er der blevet registreret endnu en graverende projekteringsfejl. Den er opstået som led i projekteringen af de nye altaner, der generelt har medført en betydelig forbedring af afdelingens boligkvaliteter. En projekteringsfejl har imidlertid ført til, at en af stue-etagernes altaner er utrolig uheldigt placeret. Den virker overraskende malplaceret, når man går rundt omkring karreens nordøstlige hjørne og vader lige ind i altanen. Boligafdelingen har forsøgt at udbedre problemet ved at stille blomsterkasser på fortovet, så fodgængere ikke går ind i altanen. En midlertidig løsning på en pinlig fejl i projekteringen.

Til trods for, at Frederikshavn Boligforening har været særligt udfordret på grund af de problematiske forhold omkring elevatorerne, er der grund til at lytte til deres opfordring til at have elastik i tidsplanen. Det gælder særligt i forhold til genhusning. Tidsplanen skal være så robust, at den kan stå imod mindre forsinkelser. Hvis man har en bebyggelse med mange ældre beboere – og en del af boligerne skal gøres tilgængelige – kan det anbefales at starte med disse boliger. Det giver de ældre beboere i den øvrige del af bebyggelsen mulighed for at flytte direkte ind i de tilgængelige boliger, når de er færdigrenoverede. Dermed spares beboerne for en belastende flytning. Samtidig gøres genhusningsprocessen mere smidig.

I nogle tilfælde har det vist sig muligt at optimere og effektivisere arbejdsprocesserne betydeligt i løbet af en større byggesag. Det er fx erfaringen fra renoveringen af boligblokkene i Grantofte i Ballerup. Efter renovering af de første opgange blev der evalueret på byggesagen, og logistikken og arbejdsgangene blev justeret på baggrund af erfaringerne. Det førte til, at arbejdsprocessen i de efterfølgende opgange kunne optimeres. Tilsvarende evalueringer og justeringer skete løbende i hele byggeperioden, og det førte til betydelige tidsbesparelser – til glæde for alle. Mens håndværkerne i starten af byggesagen var inde i de enkelte lejligheder i seks uger, var de kun inde i lejlighederne i 14 dage, da de sidste opgange blev renoveret. Det sparer penge og har i det konkrete tilfælde også medført langt færre gener for beboerne.

Boligselskabet Sjælland, der har fået renoveret de 12 dobbelthuse på Bent Grubbes Vej i Holbæk, vurderer efterfølgende, at opdelingen af renoveringen i fire etaper med hver tre huse har gjort de enkelte etaper for små. Det gav et dårligt flow i arbejdsprocessen, og der blev for mange skift mellem de forskellige faggrupper. Det ville dog have besværliggjort genhusningsprocessen, hvis halvdelen af boligerne skulle have været tømt på en gang. Omvendt kunne genhusningen af den enkelte husstand have været kortere, da det praktiske arbejde med renoveringen var blevet mere effektivt.

FIGUR 8. Renoveringen af Bakkegården i Frederikshavn har været plaget af store forsinkelser, forårsaget af uforudsete forhold. Boligforeningen peger på, at ejendomsfunktionæren kunne have været bragt bedre på banen, da han kendte til mange af de udfordringer, som de projekterende rådgivere først erfarede i løbet af byggeprocessen.



Effektive byggeprocesser er til stor glæde for beboerne, der dermed forstyrres i deres boliger så kort tid som muligt. Det gælder også i de tilfælde, hvor beboerne genhuses. Genhusning kan skabe utryghed, og det er vigtigt, at der ikke opstår uvished om processen blandt beboerne. Nogle af de interviewede boligselskaber anbefaler derfor, at der så vidt muligt er én gennemgående person i boligselskabet, som har kontakt til beboerne omkring genhusning. Det anbefales også, at planen for genhusningen beskrives grundigt og aftales med beboerne tidligt i processen. En rådgiver understreger imidlertid vigtigheden af, at beboernes indflytningstidspunkt ikke kommunikeres til beboerne før licitationen er gennemført, og før alle kontrakter er på plads. Det præcise tidspunkt for genhusning og tilbageflytning kan først fastlægges, når den udførende entreprenør kan inddrages.

Den lange proces omkring en fysisk renovering kan også være en hæmsko i de tilfælde, hvor der er ønske om at kæde den fysiske omdannelse sammen med en boligsocial indsats. De fysiske og boligsociale indsatser foregår i hvert sit tempo, og de fysiske renoveringer er ofte så langstrakte, at det kan være svært at samtænke dem med de mere tidsafgrænsede indsatser på det boligsociale område. Der er dog enkelte eksempler på, at det er lykkedes at kæde den fysiske omdannelse sammen med forbedringer af beboernes sociale status. Det er fx sket i Hørgården/ Frueløkke, hvor Kolstrup Boligforening i forbindelse med udbudsrunder inviterede interesserede entreprenører til et orienteringsmøde. Her forlangte boligselskabet ifølge eget udsagn "social ansvarlighed" fra entreprenørerne, og boligselskabet lagde vægt på, at de forventede, at den store investering i den fysiske renovering kastede praktik- og arbejdspladser af sig til nogle af afdelingens beboere. Det førte i sidste ende til etablering af

seks praktikpladser og et par andre ansættelser. Også i forbindelse med den helt store omdannelse af Gellerupparken er der på forskellig vis blevet arbejdet på at skabe lokale arbejdspladser. I de udsatte boligområder kan der med held satses yderligere på at udvikle dette samspil mellem fysisk og social udvikling i forbindelse med fremtidige omdannelser.

Når den lange proces er overstået, og beboerne skal flytte tilbage til deres nyrenoverede boliger, er der i nogle tilfælde skuffelse blandt beboerne (se side 71-73). Det gælder særligt i de tilfælde, hvor beboerne har haft forventninger til graden af boligernes indvendige renovering, der ikke stemte overens med den vedtagne helhedsplan. I forbindelse med renoveringen af de små dobbelthuse på Bent Grubbes Vej i Holbæk blev beboerne genhuset i to boliger, der var blevet mere gennemgribende renoveret end de øvrige boliger. Beboerne var derfor skuffede, da de vendte tilbage til deres egen bolig, hvor stuen og første sal ikke var blevet sat i stand. En tilsvarende skuffelse oplevede beboerne i Dianavænget i Odense. Her havde beboerne i de fem sydøstlige blokke set, hvordan deres boligblok var blevet gennemgribende renoveret udvendigt og havde fået helt nye facader. De forestillede sig derfor, at boligerne også indvendigt ville være helt nye. Begge eksempler peger på behovet for grundig information og forventningsafstemning. Alle rådgivere bedyrer, at beboerne er blevet informeret om renoveringens omfang i løbet af processen. Trods det må det konstateres, at der er behov for en bedre og let forståelig kommunikation, som sikrer, at beboerne er klar over, hvad renoveringen omfatter – og hvad den ikke omfatter.

FIGUR 9. Dianavænget i Odense – nyrenoverede boligblokke.



Det kan lade sig gøre. Det viser erfaringerne fra Bakkegården, hvor der ikke har været tilsvarende problemer med skuffede beboere – til trods for, at der var stor forskel på omfanget af de enkelte boligernes modernisering. Her har boligforeningen gjort meget ud af på forhånd at fortælle om forskellen mellem de totalt renoverede lejligheder - der steg i husleje, og lejlighederne på Kalkværksvej, der ikke er blevet fornyet i samme omfang – men til gengæld er billige. I dette tilfælde har beboerne skullet træffe et aktivt valg om, hvilken boligform de ønskede at flytte tilbage til efter genhusningen.

Boligomlægning som økonomisk og boligsocialt middel

Ændringer af boligernes interiør er erfaringsmæssigt nogle af de forbedringer, som beboerne sætte allermest pris på, og i flere af de evaluerede renoveringer er der da også skabt omfattende boligmæssige forbedringer. Det er blandt andet sket i de små boliger på Bent Grubbes Vej i Holbæk. Bygningerne er opført i 1944, dengang med vaskerum og depotrum i kældrene. På et senere tidspunkt er der etableret badeværelser i kældrene, og dermed havde soveværelserne på første sal langt til bad og toiletforhold. Samtidig opstod der omfattende fugtproblemer i kældrene, der ikke var bygget til at rumme et badeværelse. Som et led i den gennemførte renovering er der blevet etableret nye badeværelser placeret i stueplan. Med omdisponeringen af stueetagerens planløsning er boligstandarden blevet mere tidssvarende.



FIGUR 10. Renoveringen på Bent Grubbes Vej i Holbæk har ført til betydelige forbedringer af boligstandarden.

Generelt kan det konstateres, at der er stor forskel på de boliger, hvor forbedringerne og moderniseringerne er gennemført som ustøttede renoveringer, og de boliger, hvor de er finansieret gennem støtte fra Landsbyggefonden. Når det sidste er tilfældet er fornyelserne typisk mere gennemgribende, og efter renoveringen fremtræder boligerne ofte som næsten helt nye lejligheder med en nutidig boligstandard.

Som det fremgår af indledningen, giver Landsbyggefonden kun støtte til renovering i de tilfælde, hvor renoveringen falder ind under en af kategorierne i renoveringsstøtteordningen (se side 9). Når det gælder boligernes interiør kan der således kun opnås støtte i forbindelse med boligomlægning og ved etablering af tilgængelighed. Det sidste kan ske i op til en tredjedel af en afdelings boliger. Det indebærer typisk, at den resterende del af afdelingens boliger efter renoveringen er i mindre god stand efter den gennemførte renovering - og ikke egner sig for beboere med fysiske funktionsnedsættelser. Der er ikke uanede midler i Landsbyggefonden, og der skal derfor prioriteres. Det giver god mening, at der ikke bruges ressourcer på at opgradere samtlige lejligheder til beboelse for beboere med fysisk funktionsnedsættelse. Det kan endvidere være fint, at en del af boligerne bevares med en billigere husleje.

Årsagen til, at boligerne kan sættes totalt i stand for støttemidler, når der laves boligomlægning og etableres tilgængelighed, er, at de fysiske indgreb er så omfattende, at boligerne stort set bliver splittet ad. I sagens natur må boligernes interiør derfor renoveres og istandsættes helt gennemgribende som led i omdannelsen. Der er imidlertid eksempler, der tyder på, at denne mulighed for gennemgribende renovering af boligernes interiør har ført til en uheldig – og i sidste ende fordyrende – ”kassetænkning”.

Det har blandt andet været tilfældet i forbindelse med renoveringen af Toftemarken i Svendborg. Her er 60 boliger blevet udvidet ved at sammenlægge naboboliger og ved at nedlægge 25 mindre boliger. Det er sket til trods for, at der primært er behov for små almene boliger på det lokale boligmarked. Svendborg Kommune har desuden dårlige erfaringer med udvidelse af almene familieboliger, fordi store almene lejligheder er svære at udleje i Svendborg. På den baggrund kan det undre, at der er gennemført så omfattende sammenlægninger af lejligheder i Toftemarken, og Boligselskabet BSB vurderer da heller ikke, at sammenlægningerne har baggrund i reelle behov for at udvide boligernes areal. En af de involverede fra boligselskabet forklarer det med, at der har været tale om kassetænkning: *”Det er simpelthen ren kassetænkning. Det er dét rådgiverne ude i provinsen ved, at de kan få igennem Landsbyggefonden (...). Vi får samlet det op, vi kan i forhold til vedligehold og manglende vedligehold - får kaldt det nogen ting, der gør at vi kan få noget støtte til det - i samråd med Landsbyggefonden selvfølgelig.”* Og han fortsætter: *”Vi bruger flere af Landsbyggefondens penge for at få lavet nogen større boliger, hvor det egentlig kun er med den*

bagtanke, at de får det gode høje niveau". Eller som en af de involverede rådgivere fra Svendborg giver udtryk for i hans refleksion over boligsammenlægningerne: *"Så derfor er det jo det finansieringsmæssige, der gør det (at boliger bliver sammenlagt, red), og ikke så meget, at der er et kommunalt behov for det. (...). Det bliver meget kassetænkning".* Rådgiveren mener, at det havde været bedre for byen at bevare et større antal af små boliger, og at pengene kunne have været brugt bedre og mere effektivt, hvis man havde kunnet modernisere og omdannet Toftemarkens boliger uden at gennemføre den bekostelige sammenlægning på tværs af lejlighedsskel.

FIGUR 11. En stor del af Toftemarkens boliger er blevet gennemgribende renoveret. Det er sket som støttet arbejde, da nogle boliger er blevet gjort tilgængelige, mens andre er omlagt til større boliger. Det sidste har ikke årsag i et reelt behov for større boliger.



Der er ikke tale om, at der bruges penge på unødvendige opgraderinger af boligerne. Boligerne stod før den gennemførte renovering med små køkkener og køkkenelementer fra 1959, så opgraderingen af bl.a. køkkenerne har uden tvivl været med til at gøre boligerne tidssvarende og fremtidssikrede. Det er imidlertid problematisk, at reglerne omkring Landsbyggefondens støttemidler fordyrer de nødvendige omdannelser betydeligt, fordi renoveringerne på grund af finansieringssystemet gennemføres med en unødvendig boligsammenlægning. Nogle gange sker de kostbare sammenlægninger oven i købet til trods for, at de ikke nødvendigvis er fornuftig set ud fra boligbehovet på det lokale boligmarked. Det må de så leve med i Svendborg: *"Så bliver de lidt større. Det må vi så leve med. For så får vi dem fuldstændigt opgraderet,"* siger en af de involverede. Boligforeningen har forståelse for, at Landsbyggefonden ikke kan betale for manglende vedligehold, men da de nødvendige forbedringer ikke kan betales over huslejen, bliver den kreative kassetænkning vejen til at rede afdelingen og til fremtidssikring af dens boliger.

Landsbyggefondens støtte til boligomlægning og øget tilgængelighed giver god mening i andre sammenhænge. De ansatte i Frederikshavn Boligforening bekræfter dog, at de har set etablering af tilgængelighed i en del af Bakkegårdens boliger som en vej til at øge finansieringsmulighederne fra Landsbyggefonden, så de pågældende boliger kunne blive totalrenoveret. I dette tilfælde har kategorierne i renoveringsstøtteordningen gjort, at boligforeningen har været interesseret i at udvikle tilgængelige boliger. Det giver rigtig god mening i denne afdeling, for id der bor mange ældre mennesker i området, og der derfor er et reelt behov for tilgængelige boliger. Efter den gennemførte renovering har boligforeningen konstateret, at det er nemmere at udleje de nyistandsatte og tilgængelige boliger end de øvrige boliger og det til trods for, at huslejen i de tilgængelige boliger er højere.

De boligsammenlægninger, der er blevet gennemført i Hørgården i Aabenraa, er mere betænkelige. Sammenlægningerne har bl.a. ført til etablering af 12 store familieboliger på 153-159 m². Huslejen for de store boliger er over 9.000 kr./mdr. plus forbrug. Det er en høj husleje i Aabenraa, og det har da heller ikke været muligt at leje de store lejligheder ud. Således stod alle 12 lejligheder tomme ved besigtigelsen i foråret 2019, og boligsammenlægningerne har dermed været en fejlinvestering. Det er især problematisk, fordi de store familieboliger er blevet etableret på bekostning af små 1½ værelses lejligheder, der er blevet nedlagt. Det har ifølge en ansat i Aabenraa Kommune ført til, at flere af de tidligere beboere i de små boliger er blevet hjemløse. Han fortæller, at nogle af de tidligere beboere i dag bor på forsorgshjem og nødhjælp, mens andre er flyttet til et mindre landsbysamfund, hvor de bor i privat udlejning af "Låsby Svendsen-typen".



FIGUR 12. Boligsammenlægninger i Hørgården har ført til etablering af 12 familieboliger på 153-159 m². Det har været en fejlinvestering.



FIGUR 13. På Ravnkildevej er alle boligblokkenes etværelses lejligheder blevet nedlagt i forbindelse med renoveringen. Det skyldes ikke problemer med at få dem udlejet.

På Ravnkildevej er der også blevet nedlagt en række små boliger i forbindelse med den aktuelle renovering, og i Farum Midtpunkt blev små lejligheder nedlagt i forbindelse med renoveringen af prøveblokken til trods for, at de små boliger ikke har været svære at udleje. En af de involverede rådgivere begrundet det med, at de små lejligheder ofte rummer socialt udsatte beboere og betegner denne form for boligreduktion "social ingeniørkunst med det formål at reducere antallet af socialt udsatte beboere i afdelingen". Det var dog kun i prøveblokken, at de små boliger blev nedlagt.

En anden side af den sociale ingeniørkunst kom til udtryk i et interview i forbindelse med renoveringen af Dianavænget i Odense. Her er små etværelses lejligheder på 30 m² blevet nedlagt. Det er sket for at give plads til elevatorer, og fordi det blev vurderet, at det ikke gav mening at omdanne dem til ungdomsboliger pga. Dianavængets placering relativt langt fra byens uddannelsesstilbud. Det nævnes imidlertid også, at de små lejligheder blev brugt som led i socialt bedrageri, og at det var medvirkende årsag til ønsket om at nedlægge dem.

Der er flere eksempler på, at der sker en eksport af sociale problemer i forbindelse med større renoveringssager. Det kan ske i forbindelse med nedskalering, sådan som det fx har været tilfældet i Margrethehusene i Maribo. Her er fire boligblokke blevet revet ned til soklerne, hvorpå nye rækkehuse er blevet opført. Det har betydet, at Lolland Almennyttige Boligsels-

skab har fået reduceret antallet af lejemål til en tredjedel, fra 111 lejligheder til 37 rækkehuse. Vurderet ud fra boligselskabets målsætning om at komme afdelingens tomgang til livs og øge boligområdet attraktivitet er den gennemførte nedskalering en stor succes. Tomgangen er i dag erstattet af lange ventelister. Intentionen om at ændre afdelingens beboersammensætning er også lykkedes, idet fleksibel udlejning har sørget for, at den del af de oprindelige beboere, der var på overførselsindkomst, ikke kunne flytte tilbage til afdelingen efter genhusningen. Det har ifølge ansatte i Lolland Almennyttige Boligselskab betydet, at kun en enkelt af de oprindelige husstande er flyttet tilbage til Margrethehusene efter den gennemførte omdannelse.

Nedlæggelse af store lejligheder har været en af konsekvenserne i Margrethehusenes omdannelse. En rådgiver, der har været tilknyttet projektet fortæller eksempelvis, at begrundelsen for etableringen af de nye rækkehuse er, at der er en stor efterspørgslen på denne boligtype. En ansat i Lolland Almennyttige Boligselskab tilføjer: *"Og så er der også det ved det, at ved at gå ned så der kun er 2- og 3-rums boliger, så minimerer man også problemerne med de store familier. Der er ikke boliger til dem."* Det lader således til, at den fysiske omdannelse også ses som et boligsocialt redskab, der har haft til formål at komme af med en særlig beboergruppe.

Ansatte i Lolland Almennyttige Boligselskab fortæller, at der efter den gennemførte renovering er opstået sociale udfordringer i andre boligområder i Maribo og omegn³. Et helt naturligt spørgsmål er derfor, hvorvidt det er nogen af Margrethehusenes tidligere beboere, der nu skaber udfordringer i andre boligområder? Hertil er svaret bekræftende. Der synes således at ske en eksport af sociale udfordringer i forbindelse med nogle byggesager. Det bliver særligt synligt i Margrethehusene, idet det viser sig, at boligselskabet få år før den aktuelle renovering har hjulpet en almen boligafdeling i Nakskov med at huse et antal beboere, da boligblokke i Nakskov blev nedskaleret og omdannet på samme måde, som det nu er sket i Maribo. Nu er stort set alle Margrethehusenes beboere blevet nødt til at fraflytte deres boliger, og det lader til, at flere af disse husstande var flyttet til fra Nakskov få år tidligere.

Der er således en risiko for, at socialt udsatte beboere har været udsat for denne form for "tvungen fraflytning" to gange i træk med få års mellemrum. Det peger på, at der er et behov for at undersøge boligkarrieren blandt de udsatte beboere, der både i forbindelse med nedlægning af små lejligheder og nedskalering af boligblokke må skifte adresse. Behovet for at kaste lys på de sociale og menneskelige konsekvenser, når udsatte beboere må flytte som resultat af fysiske omdannelser, skal ikke mindst ses i lyset af, at der er mange lignende fraflytninger på vej. De kommer til at ske som følge af de omfattende nedrivninger og frasalg, der i de kommende 10 år vil blive gennemført i landets 15 mest udsatte boligområder. Her er det vigtigt, at der ikke alene tages højde for boligforeningernes, boligområdernes og bydelenes udvikling, men også for de enkelte beboeres livssituation.

FIGUR 14. Der er etableret meget fine boligforhold i de nye rækkehuse i Maribo. Der er imidlertid behov for at undersøge "boligkarrieren" hos de beboere, der har måtte flytte væk.



Fysiske grænser og sammenhænge

Mange almene boligområder kritiseres for at have uderum, der er svagt definerede. Dermed menes der, at det kan være utydeligt, hvad de kan bruges til og svært at gennemskue, hvem de er beregnet for. Det kan resultere i, at de uderum, der burde være et af boligområdernes væsentligste aktiver, bliver benyttet for sjældent, og at de bliver oplevet som mennesketomme. Et eksempel er de store asfalterede arealer på den ene side af en høj boligblok i Grantofte. De kan benyttes til leg, men fremtræder ikke med en tilstrækkelig kvalitet og detaljering.

Det kan være en idé at gøre op med de svagt definerede uderum ved at give beboere ejerskab til dem. Et oplagt sted at gøre det er langs boligblokkens kantzoner, altså dér hvor blokkene møder uderummene. Her kan der etableres halvprivate zoner, der skaber en blød overgang mellem de private boliger og de fælles uderum. Det er fx sket på Ravnkildevej, hvor boligblokkens nye boliger har fået små forhaver på ankomstsiden og direkte udgang til terrasser og små havestykker til boligblokkens anden side. I renoveringen af Blok 4 og Blok 7 i Gellerupparken har der ligeledes været fokus på kantzonerne, hvor de bolignære udearealer er blevet ændret markant. Langs de østvendte facader på Blok 4 er der fx etableret fortove og nye halvprivate zoner med terrasser langs kantzonen. Terrasserne er løftet et niveau op i forhold til fortovet, og dermed er der skabt en markeret overgang mellem gaderum og boligblok. Det skaber tryk på terrasserne. Terrassernes halvprivate karakter gør det nemt for beboerne at tage dem i brug, og samtidig fungerer forhaverne som et socialt rum, der kan danne grobund for uformelle møder mellem beboer-

ne og deres naboer. Det vil tilføje liv til oplevelsen af området. Med tiden vil beboerne sætte et personligt præg på terrasserne med havemøbler, parasoller, potteplanter og legeredskaber, og det vil skabe stemning og tilføre en mangfoldighed af forskellige udtryk langs de nye fortove (se side 59). Det giver et modspil til den ensartede boligblok og blødgør oplevelsen af dens store skala.

Det er i den forbindelse værd at bemærke, at kantzonernes bearbejdning hænger nøje sammen med den øvrige udvikling af Gellerup-parken. Boligområdet skal gennemgå en omfattende fortætning, og den tænkes at udvikle sig i en mere bymæssig retning i fremtiden. Det er også i det lys, at de halvprivate zoner langs Blok 4 skal forstås. Med fortætningen af den modernistiske parkbebyggelse og med den planlagte transformation af området i en mere bymæssig retning vil nybyggeri såvel som mennesker komme tættere på de oprindelige boligblokke. Dermed opstår der et øget behov for at have fokus på områdets zoner og for at skabe tydelige grænser mellem offentlige, halvprivate og private zoner.



FIGUR 15. Uderummene syd for Blok 1 i Grantof-ten kalder stadig på en landskabsarkitekt.



FIGUR 16. Små forhaver på ankomstsiden af de renoverede boligblokke på Ravnkildevej.

Med den arkitektoniske bearbejdning er det således vigtigt at have fokus på grænser og overgange mellem forskellige zoner og situationer. Det kan handle om den beskrevne overgang mellem private og offentlige arealer langs bygningernes kantzoner, men det kan også handle om overgange på helt andre skalatrin. Fx er det vigtigt at have øje for den fysiske udformning af grænsen mellem boligområdet og dets omgivelser, den såkaldte randzone. Ikke mindst i de store boligområder fra 1960'erne og 1970'erne findes der typisk en række massive barrierer langs randzonerne, der skaber en uheldig distance til omgivelserne. Det er eksempelvis tilfældet i Hørgården/ Frueløkke i Aabenraa, hvor boligselskabet har ønsket at tynde ud i randbeplantningen på begge sider af Camma Larsen-Ledets Vej. Ideen er oplagt, da vejen opleves som en lukket slugt, der gør det svært at orientere sig i forhold til de omkringliggende boligkvarterer. Randbeplantningen gør det også umuligt for omgivelserne at få indsigt i de markante fysiske forbedringer, der er sket i Hørgården og Frueløkke som følge af den gennemførte renovering. I følge Kolstrup Boligforening har det imidlertid ikke været muligt at få kommunen med på ideen om at tynde ud i randbeplantningen,

angiveligt fordi det går ud over kvarterets flora og fauna. Der burde dog være muligt at foretage en partiel udtynding af beplantningsbæltet.

I Margrethehusene i Maribo er randbeplantningen ud mod Østre Landevej blevet fældet i forbindelse med områdets nye landskabelige bearbejdning. Det er angiveligt sket for at invitere nabolagets beboere ind i området, for derved at øge trygheden i området. Strategien, der typisk benyttes for at skabe tryghed i store udsatte boligområder, kan diskuteres på denne lokalitet, for med den gennemførte nedskalering af Margrethevængets boligblokke til en lille rækkehusbebyggelse, er utryghed på ingen måde en udfordring i boligområdet. I private boligområder i samme skala ville man formentlig have beholdt randbeplantningen, der både gav læ og afskærmning i forhold til den befærdede vej. Det kan dog have haft en positiv effekt på afdelingens omdømme, at den omdannede bebyggelse kan ses for omgivelserne. Det kunne også her have været overvejet at gennemføre en partiel udtynding eller opstamning af randbeplantningen. Eksemplet kan imidlertid fungere som advarsel mod at benytte nutidens typiske indsatsformer – her fældning af beplantningsbælter – for ureflekteret og som del af en facitlisteløsning. Forskellige værktøjer skal bruges efter grundig vurdering af boligområdets kontekst og de konkrete forhold på det specifikke sted.

FIGUR 17. Når man siger "by" på den store skala kan det have betydning for udformningen af de bolignære arealer. Grænser mellem private og fælles arealer bliver et vigtigt arkitektonisk fokuspunkt.



Kontekstens betydning kan også handle om den by og den region, boligområdet er lokaliseret i. Hvordan udvikler boligmarkedet sig i de pågældende område? Hvordan er demografien i området? Hvilke ressourcer er der i de omkringliggende bydele? Og hvem bor i boligafdelingen i forvejen? Det kan i den forbindelse overvejes, om kommunale eller private investeringer kan virke som katalysator for bydelens udvikling. Det sidste viste sig at være afgørende i forbindelse med udviklingen af Hørgården/Frueløkke i Aabenraa. Afdelingens udfordringer hænger sammen med den generelle afmatning i bydelen Høje Kolstrup. Bydelen rummede tidligere et velfungerende center syd for afdelingens boligblokke, men med byudviklingen i det centrale Aabenraa lukkede flere og flere butikker i centeret. Til sidst lå det øde hen, og flere af områderne var indhegnet med pigtråd. Omdannelsen af centerområdet og opførelsen af et nyt Rema 1000 kan ses som et vigtigt skridt i bydelens fremtidige udvikling.

I Kildeparken i Aalborg Øst er betydningen af den bymæssige kontekst også blevet bemærket. Boligerne i Fyrkildevej, der ligger nærmest centeret, er de mest attraktive i bydelen. En medvirkende grund hertil er det Sundhedshus, som Himmerland Boligforening fik opført for år tilbage. Huset er en attraktion, der er med til at åbne Kildeparken op for den øvrige by. I Gellerupparken har en række kommunale investeringer skabt nye funktioner, der på samme måde tiltrækker nye brugere til området. Renoveringen af de to boligblokke, Blok 4 og Blok 7, skal ses i sammenhæng med den type af andre store omdannelser i Gellerupparken. Både Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune er således enige om, at opførelsen af et kommunalt kontorhus med plads til 1.000 arbejdspladser, har været helt afgørende for områdets udvikling. Det kan være svært for mindre kommuner at finde penge til investeringer i et udsat boligområde, men det kan anbefales at tænke i "kloge penge". Det er vigtigt både at kortlægge behovet for fremtidige kommunale anlægsarbejder, og at vurdere om de nye investeringer med fordel kan placeres i forbindelse med det udsatte boligområde. I Gellerupparken kan opførelsen af det kommunale kontorhus, der blandt andet huser kommunens Teknik og Miljøforvaltning, betragtes som det store "åbningstræk" i Gellerupparkens omdannelse. Det har nemlig vist sig helt afgørende for mulighederne for efterfølgende at kunne tiltrække private investeringer til bydelen. Her har renoveringen af boligblokkene også en afgørende rolle, da opførelsen af nye ejerboliger er afhængig af, hvordan området fremtræder. Renoveringen af de to boligblokke har skabt kvaliteter, der gør dem til attraktive naboer.



FIGUR 18. Renoveringen af Blok 4 og Blok 7 i Gellerupparken skal ses i sammenhæng med andre store investeringer i bydelen. Her ses fx til venstre det kommunale kontorhus Blixen i den ene ende af en ny vejføring, Karen Blixens Boulevard (fotograferet dec. 2018).

KAPITEL 2. RENOVERING – EN ARKITEKTONISK BALANCEGANG

Almene boligområder er vidt forskellige. Deres alder, størrelse, bebyggelsestypologi og boligudbud varierer, og der er stor forskel på deres arkitektoniske kvalitet. Nogle er af middelmådig kvalitet og har et nedslidt udtryk og en boligstandard, som tiden er løbet fra. Andre er af høj arkitektonisk kvalitet, og kan betragtes som bevaringsværdig bygningsarv. Renovering af almene boligområder skal derfor ske på baggrund af analyser, der har fokus på områdets særlige forhold og kortlægger arkitektoniske mangler såvel som potentialer. På den baggrund skal der findes frem til, i hvilket omfang arkitekturen skal ændres og i hvilket omfang, de eksisterende forhold skal bevares.

FIGUR 19. Med renoveringen af boligblokkene i Aabenraa er der skabt meget anderledes arkitektoniske udtryk. På billedet til venstre ses en boligblok før renovering. På billedet i midten ses boligblokken i Frueløkke efter renovering, og på billedet til højre ses en af boligblokkene i Hørgården efter renovering.



Fornyelse vs. bevaring

I mange boligafdelinger vil udsigten til renoveringsstøtte fra Landsbygefonden blive set som en kærkommen mulighed for ikke alene at rette op på byggetekniske problemer, men til samtidig at få fornyet boligområdet og give det et mere moderne udtryk. Det kan være helt nødvendigt i områder, hvor bygningernes arkitektoniske kvaliteter er begrænsede. Det må eksempelvis have været vurderingen i forbindelse med renoveringen af Hørgården/Frueløkke i Aabenraa. Her er boligblokkene på begge sider af Camma Larsen-Ledets Vej blevet omfattende renoveret, og facaderne er blevet ændret i et omfang, der gør det svært at fremkalde minder om deres oprindelige arkitektoniske udtryk. Kolstrup Boligforening vurderer, at det arkitektoniske løft har været afgørende for, at boligafdelingen ikke findes på "ghettolisten". Der er da heller ingen tvivl om, at boligområdet er blevet betydeligt mere attraktivt for nye såvel som eksisterende beboere.

Generelt er almene boligområder tegnet med omhu, og ikke sjældent rummer de betydelige arkitektoniske kvaliteter. Der er derfor grund til at lave grundige analyser, der kortlægger boligområdets arkitektoniske udfordringer

og kvaliteter. I nogle tilfælde kan bygningerne og deres omgivelser også rumme værdier som kulturarv, som bør bevares. Det kan udnyttes aktivt, da det på sigt kan øge interessen for boligområdet og forbedre dets omdømme.

Bygningsarven har typisk været forbundet med historiske bygningsværker og gamle huse opført i traditionel byggeskik, men i de senere år er også en række af efterkrigstidens boligområder blevet betragtet som bevaringsværdige. Nogle udmærker sig, fordi de er af høj arkitektonisk kvalitet, andre fordi de rummer en kulturhistorisk fortælling om den tid, de blev opført i.⁴ Blandt 1940'ernes og 1950'ernes boligområder er der mange, der rummer store arkitektoniske kvaliteter. Det gælder ikke mindst periodens parkbebyggelser, der ofte rummer smukt murværk med fine detaljer og et tæt arkitektonisk samspil mellem bygningerne og deres uderum. Flere af periodens parkbebyggelser er tegnet af nogle af de mest anerkendte danske arkitekter, og de udgør milepæle i dansk arkitektur. Blandt de vigtigste kan nævnes Bredalparken, Bispeparken og Søndergård Park.



FIGUR 20. Toftemarken er af Svendborg Kommune vurderet til at være bevaringsværdig, da det sammen med andre kvarterer i bydelen skaber en fortælling om arkitektur- og byudvikling i 1950'ernes Svendborg.

Tre af de boligområder, som er valgt som cases i denne evaluering er opført i perioden 1940-1959. Det drejer sig om: Bent Grubbes Vej i Holbæk, Bakkegården i Frederikshavn og Toftemarken i Svendborg. I alle tre tilfælde er der tale om ydmyge bebyggelser, og ingen af dem er arkitektonisk på niveau med de nævnte milepæle. De er dog på forskellig måde fine udtryk for periodens boligbyggeri. I Bakkegården fungerer stueetagerens små butikslokaler fx som kulturhistoriske påmindelser om 1950'ernes hverdagsliv og bydannelse, og det er godt for bydelen, at det med den aktuelle renovering er lykkedes at bevare nogle af dem. I Toftemarken er boligområdet vurderet bevaringsværdigt af Svendborg Kommune, ikke nødvendigvis

fordi bebyggelsen i sig selv er en arkitektonisk perle, men fordi den indgår i en bydel, der samlet set skaber en fortælling om 1950'ernes arkitektur og byudvikling i Svendborg. Det har ifølge Boligselskabet BSB været medvirkende til, at facaderne ikke er blevet efterisoleret. Bygningerne fremtræder derfor stadig i de oprindelige røde mursten, og sammen med de markante tagflader, der er belagt med røde vingetegl, er de en gevinst for området.

Montagebebyggelserne fra 1960'erne og 1970'erne kædes også i stigende grad sammen med bevaringsværdige værdier. Det gør de dels fordi de fortæller en historie om produktionsformerne og boligidealerne i efterkrigstidens velfærdssamfund, og dels fordi, bygninger og uderum kan rumme betydelige arkitektoniske kvaliteter. Det er fx udgangspunktet for rapporterne, *Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder*,⁵ der blev udgivet i 2018. I rapporterne kortlægges kvaliteter og bevaringshensyn i de 15 mest udsatte almene boligområder i Danmark.

Gellerupparken, der indgår blandt denne evalueringssager, er et af de 15 boligområder. Der hersker da heller ingen tvivl om, at området er en interessant kulturhistorisk manifestation af efterkrigstidens bygge- og boligform. Gellerupparken er opført som en selvstændig bydel, der rummer alle hverdagslivets funktioner, og bydelen vidner dermed om de visioner, der lå til grund for efterkrigstidens byudvikling. Gellerupparkens store skala vidner endvidere om efterkrigstidens byggeboom, og typisk for periodens byggeri er den rationalitet, der præger både bebyggelsesplanen og boligblokkenes arkitektur. Gellerupparken rummer således bærende fortællinger om den revolutionerende udvikling, der fandt sted i efterkrigstidens byggeri. Fortællingerne handler blandt andet om datidens drøm om at løse efterkrigstidens boligmangel ved at systematisere byggeriet, og den masseproducerede montagebebyggelse er dermed et kulturhistorisk udtryk for en skelsættende tid i dansk bygningskultur (Arkitektskolen Aarhus 2018, s. 14).

Gellerupparkens kvaliteter er imidlertid ikke kun knyttet til dens kulturhistoriske (og miljømæssige) værdier. Gellerupparken rummer også arkitektoniske kvaliteter. Den gennemgående arkitektoniske styrke ligger i samspillet mellem et nøgternt konstruktivt system og et enkelt arkitektonisk udtryk. Materialerne er stort set begrænset til beton, metal og vinduespartier med sorte trærammer, og med synlig bræddeforskalling i betonen og enkle samlingsdetaljer er der opnået markante arkitektoniske effekter. Boligblokkene er sammensat af vandrette og lodrette betonelementer. Deres forkanter er synlige i facaderne, og dermed opstår det grid-mønster, der giver facaderne deres stramme og letgenkendelige struktur på begge sider af boligblokkene. Som et modspil til de tunge betonelementer står de lette glaspartier, der er trukket ind i facaden. Særligt flot er motivet i de høje og slanke blokke, der ligger på en lang række ud mod Åby Ringvej, hvor også de forskudte gavle springer frem som markante og tidstypiske motiver. De beskrevne kvaliteter er på fornem vis blevet genfortolket i forbindelse med den aktuelle renovering.



FIGUR 21. Gellerupparkens fem høje blokke ud mod Åby Ringvej skaber et markant arkitektonisk motiv. De indgår i den danske bygningsarv, som en manifestation af efterkrigstidens byidealer og produktionsformer. Samtidig er der imidlertid behov for markante fornyelser og forbedringer i bydelen. Opgaven er at finde en passende balance mellem bevaring og fornyelse.

Flere af efterkrigstidens montagebyggerier rummer lignende arkitektoniske kvaliteter. De har blot været svære at få øje på i en periode, hvor byggerierne er blevet forbundet med byggetekniske problemer og sociale udfordringer. Det kan være svært at få øje på kvaliteter og bevaringsværdier, når man står over for et nedslidt og problemramt boligområde. Der kan derfor være langt mellem synspunkterne, når kulturarvens vogtere konsulterer en lokal boligafdeling, og det er vigtigt at dialogen om bevaringsværdier sker ud fra et grundigt kendskab til de byggetekniske, økonomiske og ikke mindst sociale udfordringer i afdelingen. I mange tilfælde er det helt afgørende og nødvendigt at skabe forandring og fornyelse. Der skal være plads til, at boligområderne kan følge med tiden, for det gælder for bygningsbevaring generelt, at bygninger bedst sikres en fremtid, når de opfylder et formål. For almene boligområders vedkommende kan det eksempelvis betyde, at boligstandarden skal opdateres, sådan som det var tilfældet i bebyggelsen på Bent Grubbes Vej i Holbæk. Her var boligstandarden så langt fra nutidens krav, at det var ved at blive en trussel mod bygningernes brugsværdi.

Der er også andre forhold omkring de fysiske rammer og boligområdernes grundlæggende arkitektoniske udformning, som kan have behov for en opdatering. Det kan være tilfældet til trods for, at boligområdet har kulturhistorisk værdi. Det masseproducerede udtryk og den store skala i 1960'ernes og 1970'ernes montagebyggeri fortæller fx en interessant historie om efterkrigstidens produktionsformer og boligidealer, men samti-

dig er det netop disse arkitektoniske forhold, der er genstand for kritik. Der er således en særlig problematik på spil i forbindelse med efterkrigstidens bygningsarv: *Det tidstypiske er ofte dét, der ønskes et opgør med.* Når der tales om bevaring i forbindelse med efterkrigstidens boligområder kan målet derfor ikke være, at alle tidstypiske træk skal bevares i samme omfang, som det kan være tilfældet i bevaringsværdige bygninger fra andre perioder. Efterkrigstidens montagebyggerier kan rumme kvaliteter, men de er også forbundet med alvorlige udfordringer, og kunsten ligger i at skabe en passende balance mellem fornyelse og bevaring.

I renovering af efterkrigstidens boligbyggerier er det derfor en vigtig arkitektonisk opgave at finde frem til et passende balancepunkt. Der skal etableres en forståelse for, hvilke kvaliteter, der med held kan bevares – og hvilke elementer, der skal ændres og forbedres. En sådan tilgang til renovering er blevet betegnet den kvalificerende tilgang (Bech-Danielsen et al., 2014). Her tages der udgangspunkt i en opfattelse af, at der er reelle kvaliteter at finde i efterkrigstidens arkitektur, og der bygges videre på dem, men samtidig tilføjes nye kvaliteter, der retter op på eventuelle mangler og gør arkitekturen mere tidssvarende. En renovering skal derfor baseres på arkitektoniske analyser, der vurderer, om boligblokkene fx rummer et stærkt motiv, der kan danne udgangspunkt for det arkitektoniske arbejde med renoveringen. Analyserne skal også kortlægge, hvor de eksisterende forhold er problematiske, hvor de måske ikke længere svarer til nutidens behov, og hvor nye lag af kvaliteter og funktioner bør tilføjes. I det sidste tilfælde skal de nye kvaliteter tilføjes med øje for, at de spiller sammen med de prioriterede træk i den oprindelige arkitektur. Med til analyserne hører en vurdering af, på hvilket skalatrin forandringer måske er nødvendige, og på hvilke skalatrin, de eksisterende forhold i højere grad kan bevares. Er det den modernistiske planlægning på det bymæssige niveau, der er er kilde til oplevelsesmæssige udfordringer, eller er det den modernistiske arkitektur på de enkelte boligblokke, der er udfordringen? Er det oplevelsen af boligblokkene set på afstand, der skal bevares, eller er det i højere grad oplevelsen tæt på boligblokken, der trænger til nye lag af oplevelser?

Renoveringen af Blok 4 i Gellerupparken er et fint eksempel på en kvalificerende tilgang. Facadernes basale arkitektoniske struktur er bevaret, og dermed er den overordnede oplevelse af højblokkene på afstand, i store træk blevet bevaret. Til trods for etableringen af det store portrum i Blok 4 og til trods for en klodset tilbygning på tagfladen, indgår boligblokken fortsat i en homogen række af fem højhuse, der står som et ikonisk motiv ud mod Åby Ringvej. Fra ringvejen ses det ganske vist, at Blok 4 er blevet fornyet og moderniseret, men den overordnede oplevelse af facaderne og boligblokkens rytme er bevaret. Det ændres ikke af, at nye altanbrystninger er blevet udformet i glas, og af at vinduespartierne er blevet forfinet, så boligernes dagslys, udsigt og komfort er blevet forbedret. Når man kommer tæt på boligblokken er oplevelsen til gengæld

ændret markant. Nye indgangspartier og stueetageres nye terrasser har fx forandret kantzonen langs blokken. Det opleves som betydelige forbedringer. Endnu mere grundlæggende er boligblokkenes nye ankomstforhold. I forbindelse med den indledende kortlægning af boligblokkenes udfordringer er det blevet vurderet, at de oprindelige indgangspartier var problematiske. De var mørke og lavloftede, og de skabte utryghed blandt nogle beboere. Med renoveringen er de lavloftede gangarealer langs østfacaderne forsvundet, og nye indgangspartier med en dobbelthøj gennemgang på tværs af boligblokkene har skabt betydelige forbedringer. Det er meget vellykket og blandt renoveringens væsentligste gevinster. Sammen med de nye opgange, der er lyse og rummelige, skaber det en generøs og langt mere værdig ankomst til de enkelte boliger.

Samlet set har renoveringen ikke grundlæggende gjort op med boligblokkenes oprindelige arkitektoniske udtryk, men nye elementer og materialer er tilføjet, og basale funktionelle og oplevelsesmæssige udfordringer er løst. Til trods for, at facader og gavle er blevet efterisoleret, har boligblokkene således bevaret basale elementer fra deres oprindelige formsprog. Der er bygget videre på deres oprindelige struktur og rytme, og facaderne har bevaret de synlige betonelementer og det markante gridmønster, der giver facaderne deres afgørende styrke. Medvirkende hertil er, at altanerne ikke er blevet glasinddækket, som det fx er sket i Tovehøj i forbindelse med en tidligere renovering. I Blok 4 og Blok 7 har altanfacaderne bevaret deres oprindelige dybde, og dermed kan kontrasterne mellem lys og skygge og mellem tunge og lette bygnings-elementer fortsat opleves i facaderne. Flere beboere ærgrer sig over, at glasinddækningen ikke blev gennemført (se side 87), men ud fra en arkitektfaglig vurdering er den valgte løsning med de åbne altaner rigtig.

Vurderingen af, hvad der skal bevares, og hvad der kan ændres, er



FIGUR 22. Blok 4 til højre på billedet er blevet renoveret, mens boligblokken til venstre fortsat fremtræder i oprindelig form. Det er svært at bevare alle de oprindelige kvaliteter, og det er fx vigtigt at huske, at tilføjelser på boligblokkenes tagflader er en del af det arkitektoniske udtryk. I store træk har Blok 4 dog bevaret sit arkitektoniske udtryk.

afhængig af konteksten. Det er årsagen til, at gavlene i Blok 4 ikke har fået tilført nye karnapper på samme måde, som det er tilfældet på Blok 7. På Blok 7 står den sydvendte gavl alene, og den ses som noget af det første, når man nærmer sig Gellerupparken fra Silkeborgvej. Der er en flot udsigt over Brabrand Sø fra karnapperne, og der kan argumenteres for, at gavlen med de nye karnapper virker mere imødekommende end tidligere. Blok 4 indgår som én ud af fem høje boligblokke, der ligger på en række ud mod Åby Ringvej. De høje boligblokke ligger svagt forskudt, og gavlene træder frem som markante og tidstypiske motiver ud mod omgivelserne. Motivet er smukt og har kulturhistorisk værdi, og renoveringen har heldigvis ikke ændret det indtryk.

Konteksten kan således have betydning for, hvor balancepunktet mellem bevaring og fornyelse skal placeres. I oplevelsen af de renoverede facader på Blok 4 i Gellerupparken er det eksempelvis afgørende, at de fremover opleves i samspil med nyt bolig- og erhvervsbyggeri ud mod Åby Ringvej, og med boligområdets planlagte fortætning. Med indførelsen af gaderum langs facaderne vil boligblokken blive sat ind i en ny bymæssig sammenhæng. Tiltag som fx nedbrydning af bebyggelsen i mindre afsnit, sløjfning af trafikseparering og privatisering af fællesarealer fører til et brud med modernismens planlægningskoncept, og dermed bliver de renoverede boligblokke sat ind i en kontekst, der bygger på en ny tids byideal. Ændringer på det bymæssige niveau spiller ind på renoveringen på bygningsniveau.

Balancen mellem fornyelse og bevaring er i særlig grad vigtig i forbindelse med renovering af udsatte boligområder. Her kan betonblokkene og deres arkitektoniske udtryk i sig selv være stigmatiserende og medvirkende til at holde fast i et dårligt omdømme. Selv i boligområder, hvor der ud fra en arkitektfaglig vurdering er betydelige kvaliteter, kan det derfor være nødvendigt at skabe synlige fornyelser og markante arkitektoniske forandringer. Derved gøres det tydeligt for både beboerne i området og for naboer i den omgivende by, at boligområdet er under udvikling. Det kan derfor i et vist omfang være nødvendigt at forskyde balancen mellem fornyelse og bevaring, så fornyelsen bliver mere markant. Det kan til dels forklarer portrummet i Blok 4 i Gellerupparken. Der er ikke umiddelbart en funktionel begrundelse for den meget bekostelige beslutning om at føre Trille Lucassens Gade gennem et portrum i boligblokken, da en vejforbindelse til omgivelserne kunne have været etableret nemmere og langt billigere andre steder i bydelen. Der gemmer sig formentlig også et enormt energiforbrug i den konstruktion, der har været nødvendig for at etablere de boliger, der fungerer som overlægger på portrummet. Det markante portrum har alene sin begrundelse i dets symbolske værdi. Portrummet, der er forsynet med lyseffekter, så det kan ses helt inde i Aarhus Midtby, er et vigtigt signal til omgivelserne om, at et nyt Gellerupparken er under udvikling (se side 84). Som sådan er det velplaceret ud til den trafikerede Åby Ringvej. Som det vil fremgå i kapitel 5 er ikke alle beboere imidlertid overbeviste om, at det også er til gavn for dem.

FIGUR 23. Renoveringsopgaven er en balancegang, hvor overordnede fortællinger og bærende arkitektoniske kvaliteter bevares, samtidig med at boligområdet omdannes til noget nyt og anderledes. Portrummet i Blok 4 i Gellerupparken er en markant fornyelse, der har symbolsk betydning. Valget af, at lade Blok 4 og Blok 7 være genstand for pilotprojekter var i sig selv strategisk begrundet, da de begge har en meget synlig placering. Foto: Rene Qvist Jensen.



Mere bevarende er renoveringen af Birkhøjterrasserne i Farum Midtpunkt. Bebyggelsen er en vigtig del af 1970'ernes bygningsarv, og helt naturligt er balancen mellem fornyelse og bevaring derfor forskudt til fordel for det bevarende. Udvendigt fremtræder boligblokkene stort set uændrede efter renoveringen. Både i renoveringen af uderummene og i boligblokkenes indre fællesarealer er der imidlertid arbejdet med både bevaring og fornyelse. I uderummene har man fx koncentreret sig om at genoprette og genetablere boligområdets oprindelige biotoper, samtidig med at der er anlagt nye stiforbindelser på tværs af Birkhøjterrasserne, for at imødekomme den nutidige brug af området. Boligblokkenes indre fællesarealer er også blevet fornyet og omdannet med øje for de udfordringer, som beboerne påpegede som led i den beboerdemokratiske proces. Beboerne mente, at de indre gangstrøg kunne være utrygge at færdes i, og de havde ønsker om at få forbedret gangstrøgenes lysforhold og akustik. Renoveringen er efterfølgende blevet gennemført i en vekselvirkning mellem bevaring og nyfortolkning. Rundinger lavet af beton er bevaret som et oprindeligt æstetisk træk, den ikoniske skiltning er bibeholdt, og de oprindelige specialdesignede væglamper er bevaret. Også den originale farvepalet er genanvendt, men flere steder på nye måder og som led i nyfortolkninger af 1970'ernes arkitektur. Det gælder fx gulvenes nye gummibelægning, hvor store cirkler skaber referencer til 1970'ernes formgivning. Det ser umiddelbart oprindeligt ud, men er ikke en del af bebyggelsens oprindelige design.

De nyrenoverede fællesarealer i Farum Midtpunkt opleves som en autentisk udgave af Farum Midtpunkt. Der tegner sig imidlertid en forståelse af autentisk byggeri, der er anderledes end den almindelige fagligt anderkendte opfattelse, hvor autenticitet handler om ægthed og oprindelighed.⁶ I renoveringen af Farum Midtpunkt er der arbejdet mere frit med fornyelserne, og der er et autenticitetsbegreb på spil, der ikke kun lægger vægt på det ægte og originale. Der er tale om en mere oplevelsesbåren autenticitet, der i litteraturen betegnes *amplificeret autenticitet* (Gudmand-Høyer 2018, s. 389-392). Med en sådan opfattelse af autenticitet bliver det intentionen at skabe en oplevelse af byggeriets oprindelige idealer – sådan som de forstås i dag.

I renoveringen af Farum Midtpunkts fællesrum er der ikke primært lagt vægt på autenticitet opfattet som den ægte historiske materialitet. Oplevelsen af, at rummene er autentiske, prioriteres frem for etablering af dokumenteret ægthed. I nogle tilfælde er nye elementer, der svarer til vores forestilling om 1970'ernes byggeri og design, derfor blevet tilføjet med det formål at styrke oplevelsen af, at fællesrummene fremtræder i sit oprindelige design. Renoveringen sigter ikke mod den faktiske dokumentationsværdi i originalen og heller ikke mod at fremvise bebyggelsens reelle alder i form af patinerede materialer og slidspor. Den redigerer og skaber en fortolkning af det oprindelige, der forstærker oplevelsen af nutidens opfattelse af samme oprindelighed.

Halvfjerdsernes formgivning har fået en revival, og gennem bevidst formgivning, der benytter sig af indsigt i periodens formsprog, kan den amplificerede autenticitet muligvis være en måde at forstærke boligområdets styrke på dette område. Med udvikling af *amplificeret autenticitet*

FIGUR 24. Den gennemførte renovering af Birkhøjterrasserne i Farum Midtpunkt. Udvendigt er facaderne ikke forandret, men indvendigt er der skabt tilføjelser, der understreger oplevelsen af 1970'ernes oprindelige design.



kan arkitekter være friere i deres fortolkning af efterkrigstidens arkitektur. Det betyder, at de kan tilføje de nye elementer og fornyelser, der kan være nødvendige i mange af efterkrigstidens almene byggerier. Det gælder ikke mindst i udsatte boligområder, hvor traditionel bygningsbevaring ofte vil være for konservativ i forhold til behovet for fornyelse og synlige forandringer, og hvor al tale om dokumentarisk ægthed vil fremstå som naivt virkelighedsfjernt og uden forståelse for beboernes reelle behov for forandring.

Nedrivning vs. renovering

Med til diskussionen om bevaring versus fornyelse hører også den tilbagevendende diskussion om, hvorvidt det er rimeligt at gennemføre forholdsvis bekostelige renoveringer fremfor at rive ned og bygge helt nye boliger. Diskussionen er naturligvis særlig aktuel i de tilfælde, hvor prisen for renovering nærmer sig prisen for nybyggeri.

Blandt de 10 boligområder, der er i fokus i denne evaluering, er der to, hvor boligblokke er blevet nedskaleret i et omfang, så det kommer tæt på at være en reel nedrivning. Det er sket i Margrethehusene i Maribo og i Frueløkke i Aabenraa. I begge tilfælde er de oprindelige etageblokke blevet revet ned til soklen, og nye rækkehuse i ét plan er opført oven på de gamle sokler. Boligblokkenes sokler skaber naturligvis nogle arkitektoniske begrænsninger og bindinger for de nye rækkehuse. Eksempelvis medfører genbrugen af soklerne, at rækkehusenes omrids i princippet svarer til de oprindelige etageblokkes og dermed risikerer de nye rækkehuse at blive relativt lange i forhold til deres højde. Alligevel er resultatet vellykket i begge tilfælde.

I Margrethehusene er det vellykkede arkitektoniske resultat opnået, ved at etablere en arkitektonisk underopdeling af de forholdsvis lange bygningskroppe. Det er bl.a. sket ved at lave små indhak og udskæringer i facadelinjen. Det skaber struktur og rytme på facaderne. Samtidig

FIGUR 25. Små udskæringer i Margrethehusenes havefacader og varierende materialer på rækkehusenes tagflader skaber en markering af de enkelte boliger, og det giver samtidig en rytmisk opdeling af de lange bygningskroppe.





opstår der en række nicher i bygningernes facader, der danner ramme for intime rum og øger beboernes privathed på de nyanlagte terrasser. Udskæringerne i facadelinjen har tilmed gjort det muligt at justere rækkehusenes arealer i forhold til reglerne om boligsikring. Mange forskellige udfordringer er således blevet tænkt sammen til en helhedsorienteret løsning (jf. side 13).

I Frueløkke er det ligeledes lykkedes at opføre fine og velfungerende rækkehuse på de gamle sokler. Her er bearbejdningen af de forholdsvis lange bygningskroppe helt konkret sket ved at dele dem op i to. Det er en arkitektonisk gevinst: De nye stænger af rækkehuse har fået en volumen, der passer fint til deres nye højde. Der er endvidere gjort en del ud af at tilføre havefacaderne en ny struktur. Det sker blandt andet ved hjælp af en række støttemurer, der sikrer privathed på terrasserne og skaber variation og rytme i oplevelsen af facaderne. Endelig er det værd at notere sig, at rækkehusene har vist sig at være meget populære. Til trods for et presset boligmarked i Aabenraa er de alle blevet hurtigt udlejet.

I boligafdelingen Ravnkildevej i Aalborg Øst har bygningerne også været revet ned til soklen i forbindelse med den aktuelle renovering. Der er skabt fine boligtilbud, men alligevel må det konstateres, at det i nogle

FIGUR 26. Frueløkkens nye rækkehuse er opført oven på soklerne fra en tidligere boligblok. Bygningskroppen er delt op i to ved at lave en passage i midten.



FIGUR 27. Nye store boliger på Ravnskildevej i Aalborg. Gangarealerne er lange.

tilfælde har skabt uheldige begrænsninger, at de oprindelige sokler har dikteret bygningernes omrids. Det gælder især i de største af gårdhuse, som er meget smalle og lange. Det har gjort det svært at lave gode planløsninger, fx har de nyrenoverede boliger meget lange gangarealer. Udviklingschefen i Himmerland Boligforening og den tilknyttede rådgiver vurderer begge, at de kunne have lavet både billigere og bedre boliger, hvis det havde været muligt at rive de gamle gårdhuse ned og bygge nyt. En anden løsning kunne dog have været at undgå de lange gangarealer ved at omdanne de største gårdhuse til dobbelthuse. Det er sket i nogle af gårdhusene, og her er boligplanerne mere optimale.

Kun i et enkelt af de 10 boligområder, der indgår i denne rapport, er der gennemført egentlig nedrivning. Det er i Gellerupparken i Brabrand. Her er der i starten af 2020 nedrevet i alt fem boligblokke, og yderligere boligblokke påtænkes nedrevet. De øvrige boligblokke i Gellerupparken bevares og renoveres, heriblandt Blok 4 og Blok 7, der er udvalgt som pilotprojekter for kommende renoveringer. Renoveringen af disse blokke er overbevisende, og viser at renovering kan skabe både merværdi og store arkitektoniske kvaliteter. Medvirkende til det positive indtryk er dog, at Gellerupparken er under omdannelse, og at boligområdets meget store skala er under bearbejdning. De tilbageværende boligblokke opleves mere positivt, når de ikke omgives af mange andre, der får det hele til at se for ensartet ud.

Miljømæssigt kan der argumenteres for det fornuftige i at renovere frem for at nedrive og bygge nyt. Det viser livscyklusanalyser, der er foretaget af forskere på Statens Byggeforskningsinstitut på Aalborg Universitet (Rasmussen og Birgisdóttir 2015). Forskerne konkluderer, at det er miljømæssigt fordelagtigt at renovere efterkrigstidens boligblokke, dels fordi genanvendelsen af konstruktioner og bygningsmaterialerne fører til færre miljøbelastninger,⁷ dels fordi renovering samlet set er mindst lige så energieffektivt som nybyggeri.

Endelig kan genbrug af oprindelige strukturer og materialer i efterkrigstidens montagebyggerier handle om mere end "blot" miljømæssig bæredygtighed og energibesparelser. Det kan også handle om genbrug af identitet. Mange af efterkrigstidens boligområder har gennem de seneste årtier udviklet en række identitetsskabende fortællinger, og mange af beboerne har knyttet hjemfølelse til områderne. Det kan derfor være problematisk at starte helt forfra, for så igen at etablere et *tabula rasa*, præcis som det var tilfældet, da boligområderne blev opført i efterkrigstiden. I stedet kan det være en strategi, at søge de små fortællinger og særlige karaktertræk, der er udviklet over tid, og give plads til nye kvaliteter og nye rumlige strukturer, der kan lægge sig som lag oven på de eksisterende. En sådan strategi kan være af særlig betydning i boligbebyggelser i forstæderne, der ofte er endimensionale som udgangspunkt. I modsætning til traditionelle byer, der er udviklet vertikalt ved at lægge

nye historiske lag oven på hinanden gennem mange år, er efterkrigstidens forstæder typisk udviklet horisontalt ved at udvide byen og lægge nye lag af boligområder uden på de eksisterende. Det betyder, at byen og dens bygninger, hvor skiftende tiders historier og fortællinger ligger oven på hinanden, opleves som et kludetæppe af levet liv og skiftende tiders byidealer, mens forstæderne og deres boligområder, hvor skiftende årtiers planlægningsidealer ligger side om side uden at blande sig med hinanden, opleves i deres planlagte form. Hvis forstæderne boligområder med tiden skal udvikles til karakterfulde steder med hver sin identitet, kan det derfor være af betydning, at fortidens spor bevares i udviklingen af de enkelte områder. Sund byudvikling sker som evolution og ikke som tilbagevendende revolution.

Samlet set kan det vurderes, at det i mange sammenhænge giver god mening både arkitektonisk, miljømæssigt og samfundsmæssigt at renovere frem for at bygge nyt.

KAPITEL 3: MANGFOLDIGHED PÅ FORSKELLIGE NIVEAUER

Mangfoldighed er blevet et buzzword. Der er bud efter unikke løsninger, og der gøres mange bestræbelser på at skabe variation og diversitet i danske byggeprojekter. Det kan også opleves i de 10 renoveringer, der er fokus på i denne evaluering. Det er i særlig grad tilfældet i de boligområder, der er opført i 1960'erne og 1970'erne. Denne periodes montagebebyggelser blev typisk anlagt i lige rækker langs datidens transport, og de er gennem mange år blevet kritiseret for at være for ensartede. I flere af de gennemførte renoveringer gøres der derfor store bestræbelser på at skabe større diversitet og øge mangfoldigheden. Det kommer til udtryk på meget forskellige niveauer og med meget forskellige resultater til følge. Her er der etableret et overblik over nogle af de niveauer, der er arbejdet med i de 10 renoveringer.

Variation på facader og forskellige bygningstyper

Lige siden de første store renoveringer af almene boligområder i Danmark begyndte i midten af 1980'erne, har der været arbejdet med at gøre op med det "ensartede udtryk" i 1960'ernes og 1970'ernes montagebyggerier. I starten skete det typisk ved at give facaderne forskellige farver fra datidens postmoderne farvepalet – lyserødt, lysegrønt og lyseblåt. Den form for overfladiske forbedringer er blevet kritiseret, og erfaringen har da også vist, at løsningerne hverken fysisk eller æstetisk var tilstrækkelig holdbare.



FIGUR 28. Efterkrigstidens boligblokke er blevet kritiseret for at være for ensartede. Da de blev opført blev de set som et positivt udtryk for et samfund baseret på lighed. I nutidens individualiserede samfund er der imidlertid krav om større arkitektonisk forskellighed.

I flere af de 10 renoveringer, der er fokus på i denne evaluering, er der arbejdet bevidst med at skabe større mangfoldig i boligområderne ved at skabe variation på facaderne. I nogle tilfælde er det igen sket ved at tilføje forskellige farver på facaderne. Det er fx sket i Hørgården i Aabenraa. Facaderne på de seks boligblokke er hvide. Gavle og enkelte facadepartier er grå, og glasfelter i blå, gult og grønt skaber sammen med de sorte vinduesrammer et arkitektonisk udtryk, der minder om tidlig hollandsk modernisme. Boligblokkene har hver sin farve i glasfelterne, men da farvesætningen alene findes i form af små felter i vinduespartierne, og da de indgår i et fælles formsprog på tværs af de seks blokke, danner de en harmonisk helhed. Dermed undgår renoveringen at falde i den grøft, der har fået onde tunger til at kalde 1980'ernes og 1990'ernes renoveringer for "mexicanske kagedåser".

I andre renoveringer er der anvendt forskellige bygningsmaterialer på facaderne. Det er fx tilfældet i bebyggelsen på Ravnkildevej i Aalborg. Her er etageblokkenes oprindelige betonfacader blevet revet ned og erstattet af nye lette elementer, der udvendigt er beklædt med skiffer. Der er etableret nicher i facaderne ved altaner og terrasser. Her er træbeklædning på bagvæggene i flere tilfælde med til at skabe variation på facaderne og give et varmt udtryk omkring opholdsarealerne. Gavlene er blevet skalmuret med mursten i forskellige grå nuancer, og midt i gavlene er der etableret nye vinduespartier. De bryder montagebyggeriets forenklede udtryk - og skaber bedre dagslys i de dybe boliger, samtidig med at trygheden i uderummene øges. Gårdhusene i bebyggelsen på Ravnkildevej har ligeledes fået nye facader, der varierer med brunt træværk og mursten. Det springer i øjnene, at ni af de 71 gårdhuse fremtræder med et anderledes murværk end de andre; deres mursten er helt ensfarvede grå mens de andre har forskellige nuancer i murværket. De ni gårdhuse er dem, der er blevet opdelt i dobbelthuse, men ellers er der ingen umiddelbar grund til, at de har fået en anden arkitektonisk behandling end de øvrige bygninger. Den anderledes behandling af de ni gårdhuses murværk opleves derfor som et lidt uforståeligt og overgjort forsøg på at skabe variation i boligområdet. Når markante arkitektoniske variationer ikke har rod i reel forskellighed, risikerer de at blive oplevet som staffage og kosmetisk overflade.

Den variation, der er opnået gennem udviklingen af Ravnkildevejs etageblokke er mere grundliggende. Der er også her skabt forskellige facadeudtryk, men de er opstået som resultat af andre og mere basale forandringer, idet boligblokkene er blevet omdannet til tre forskellige bygningstyper – terrassehuse, havehuse og rækkehuse. Det store boligområde er dermed blevet underopdelt i mindre kvarterer med hver deres identitet; hvert kvarter består af én bygningstype, der har fået sin særlige arkitektoniske og landskabelige bearbejdning. Facadernes forskellighed er både udtryk for en variation i bebyggelsens overordnede struktur og for reelle forskelligheder i de boliger, der gemmer sig bag facaderne. Variationerne virker logiske og velbegrundede. Dannelsen



FIGUR 29. På facaderne på boligblokken på Frueløkke mødes forskellige typer af metalbeklædninger omkring indgangspartierne.

af de forskellige kvarterer er samtidig med til at nedbryde oplevelsen af Ravnkildevejs store skala. Medvirkende hertil er også den ændrede infrastruktur, der blandt andet har ført til anlæg af nye veje. De understøtter dannelsen af de nye kvarterer.

I Dianavænget er det også lykkedes at skabe varierende facadeudtryk, uden at det virker påklistret. De fem boligblokke på den sydøstlige side af ankomstvejen er allerede fra opførelsestidspunktet fordelt på to forskellige typer; tre af boligblokkene har ankomst via altangange, mens de to andre boligblokke har traditionelle trappeopgange. Den bygningsmæssige variation er ført videre på altanfacaderne, og der er i forbindelse med den aktuelle renovering blevet udviklet to altantyper, en indeliggende og en udvendig. Det skaber et varierende forløb af skiftende facader, men da de to altantyper taler samme arkitektoniske sprog og er beklædt med de samme materialer opnås variationen uden at helheden sprænges. I dette tilfælde er der kun tale om fem boligblokke, og den opnåede variation er derfor tilstrækkelig. Behovet for udvikling af variationer hænger således sammen med bebyggelsens skala.

I Hørgården i Aabenraa er der som beskrevet skabt større variation ved hjælp af farver og nye formudtryk, som skaber variation på facaderne. Endnu større variation er der opnået med omdannelsen af afdelingens boligblokke på Frueløkke. Her har nedskaleringen af tre boligblokke ført til varierende bygningstyper, og der er skabt yderligere forskellighed ved at to af boligblokkene i forbindelse med nedskaleringen er blevet delt op på midten, så der nu er 4 kortere bygningskroppe.

Boligblokken på Frueløkke er i den nederste etage og på gavlene blevet beklædt med de samme grålige mursten, som er benyttet i ræk-

kehusene. Den øvrige del af boligblokkens facader er beklædt med zink, mens den nye overetage med fælleshuset er beklædt med mørke stålplader. Alle de anvendte materialer vil patinere smukt i fremtiden. Overetagens metalplader er trukket ned på facaden langs opgangene, og dermed mødes de her med facadernes zinkbeklædning. Sammenstillingen af de to forskellige metalbeklædninger er ikke overbevisende, men det vil muligvis blive bedre med tiden, når materialerne patinere. Det viser dog, at materialerne skal vælges med omhu, når ønsket er en mangfoldig brug og sammenstilling af forskellige bygningsmaterialer.

Variierende boligtyper og socialt mix

Som beskrevet kan mangfoldighed, der ikke har rod i grundlæggende arkitektonisk forskellighed, og som derfor alene kommer til udfoldelse gennem arkitektonisk forskellighed på bygningernes facader, føre til overfladiske udtryk. Det er positivt at konstatere, at der i de 10 renoverende bebyggelser også arbejdes med andre former for mangfoldighed.

I nogle af de evaluerede boligområder er der etableret nye boligtyper, der supplerer de oprindelige. På den måde opnår de pågældende boligafdelinger et mere varieret boligudbud. Det kan være en stor kvalitet for beboerne, der får mulighed for at skifte bolig inden for afdelingen, efterhånden som husstanden ændrer behov og økonomisk formåen. Udvikling af et mere varieret boligudbud kan således øge fleksibiliteten i en boligafdeling, og beboerne kan opleve det som en kvalitet, når de besøger hinanden og opdager den variation, deres boligområde rummer. Samtidig kan et varieret udbud af boligtyper være med til at tiltrække forskellige husstands- og beboertyper. Det kan fx udnyttes i udsatte boligområder, hvor det kan være et middel i bestræbelsen på at skabe en mere blandet beboersammensætning. Variierende boligtyper påvirker således ikke alene oplevelsen af boligområdet, men kan også have indflydelse på dets sociale liv.

Det har været bestræbelsen i Gellerupparken. Her er de nederste etager i Blok 4 blevet omdannet til store familieboliger i to etager. De nye boliger har direkte udgang til terrasser, og flotte kig på tværs af boligens dobbelthøje rum er med til at tegne billedet af høj boligkvalitet. Dermed er grundlaget lagt for at tiltrække nye beboere. De oprindelige beboere er blevet flyttet andre steder hen i Gellerupparken, og fleksibel udlejning sikrer, at nye beboere, der flytter ind i de omdannede lejligheder, er relativt ressourcestærke. Det har den ønskede effekt på Gellerupparkens beboersammensætning, men har også sin pris for en række af de beboere, der har måtte fraflytte deres oprindelige lejlighed (se side 89).

I Toftemarken i Svendborg er der både udviklet et varierende boligudbud og en variation i boligstandarden: 78 boliger er gjort tilgængelige for beboere med fysiske funktionsnedsættelser, 60 boliger er blevet gen-



nemgribende fornyet gennem sammenlægninger, mens de resterende 112 boliger har været genstand for mindre omfattende modernisering. I Dianavænget i Odense er der også skabt større variation i afdelingens boligudbud. Her er boligerne i halvdelen af boligblokkene blevet "pletvist" forbedret, mens den anden halvdel er blevet langt mere gennemgribende fornyet og har fået elevatorer i opgangene. Det har været et bevidst valg fra boligafdelingens side at have en varierende boligstandard for på den måde at kunne tilbyde boliger med forskelligt huslejeniveau. Det er positivt, at afdelingen fortsat kan tilbyde billige boliger. Der er dog stadig grund til at holde øje med den sociale udvikling på den "billige side af vejen", der kan få yderligere udfordringer, hvis kommunen i overdreven grad vælger at benytte anvisningsretten til disse boliger.

I bebyggelsen på Ravnkildevej er der udviklet en palet af nye boligtyper, og samlet set er der dermed etableret et mere varieret boligudbud i afdelingen. I gårdhusene, der tidligere kun rummede én boligtype, er der i dag seks forskellige boligtyper, og i etageblokkene er der i dag otte forskellige boligtyper. Boligafdelingen har dermed fået boliger af forskellig størrelse og med plandisponeringer, der er tiltænkt forskellige målgrupper. Udviklingen af de forskelligartede boligtyper danner grundlag for, at der på sigt kan udvikles en mere blandet beboersammensætning i boligområdet. Alle etværelseslejligheder er imidlertid blevet nedlagt, og det tyder på, at ikke alle typer af beboere er lige velkomne i det sociale mix (se side 27-29).

FIGUR 30. Ny boligtyper i stueetagen på Blok 4 i Gellerupparken. Målet er at ændre beboersammensætningen i Gellerupparken.



FIGUR 31. I bebyggelsen på Ravnkildevej er boligblokkene blevet omdannet til henholdsvis terrassehuse, rækkehuse og havehuse. Der er samtidig etableret en stor variation af boligtyper.

Blandede ejerformer og opdeling af matrikler

Når intentionen er at skabe socialt blandede kvarterer kan det være nødvendigt at gå længere end "blot" at skabe nye bolig- og bygningstyper. Blandede ejerformer kan også være en måde at øge den sociale mangfoldighed i et boligområde. Det er særligt aktuelt i udsatte bydele, hvor en ensartet ejerform – almene boliger – i et stort område kan være med til at skabe ubalance i beboersammensætning. I Gellerupparken er der derfor opført privatejede boliger over for Blok 4, og i underommene omkring Blok 7 er der planer om at lade en pensionskasse opføre et nyt boligbyggeri. I Kildeparken har Himmerland Boligforening også frasolgt arealer, hvor private investorer skal opføre 174 ejerlejligheder. De nye boliger opføres som høje punkthuse, der adskiller sig markant fra kvarterets øvrige bygningstyper. Til gengæld ligger de tæt på de almene boligblokke. Det bliver interessant i årene fremover at følge udviklingen i boligområdet og se omfanget af social udveksling og interaktion mellem beboerne på tværs af de forskellige ejerformer.

Ravnkildevej er en del af Kildeparken, der er det største boligområde i Aalborg. For flere år siden blev Kildeparken delt op i fire mindre afdelinger – Ravnkildevej, Fyrkildevej, Hvidkildevej og Blåkildevej. Det har i dag den effekt, at Ravnkildevej ikke er i risiko for at komme på "ghettolisten", da afdelingen huser mindre end 1000 beboere. Opdelingen af Kildeparken gennem etablering af nye matrikelstel for flere år tilbage er stærkt medvirkende til, at Aalborg ikke har nogen boligområder på ghettolisten. Opdelingen har således vist sig at være strategisk vigtig, men den har også været fornuftig af andre årsager: Kildeparken betragtet som ét samlet område er skalamæssigt overdimensioneret, og de mindre enheder er nemmere at relatere sig til for beboerne. Den organisatoriske opdeling af én stor boligafdeling i fire mindre enheder er i forbindelse med de aktuelle renoveringer i Kildeparken blevet understreget af, at hver boligafdeling renoverer boligblokkene forskelligt. Afdelingernes forskellige arkitektoniske bearbejdning af bygningerne understøtter således bestræbelserne på at opbygge mindre afdelinger med hver sin identitet. Det viser et stort potentiale i at samtænke organisatoriske og fysiske indsatser i udvik-



FIGUR 32. Kildeparkens almene boliger (forrest) med de nye privatejede boliger i de hvide punkt-huse bagved.

lingen af store almene boligområder. Der bør arbejdes yderligere på at udvikle krydsfeltet mellem organisatoriske og fysiske indsatser.

Anstrengelserne for at opdele store almene bebyggelser i mindre og mere overskuelige enheder går igen i flere af de evaluerede boligområder. Særligt markant kan det opleves i Gellerupparken, hvor nye vejføringer og udvikling af områder med hver sin identitet er blandt metoderne. Bestræbelsen kendes også fra de planlagte omdannelser i andre af de 15 mest udsatte boligområder i Danmark. Det er derfor paradoksalt, at en række andre boligområder arbejder i den stik modsatte retning. I Svendborg har det eksempelvis med den aktuelle renovering været en bestræbelse af koble Toftemarken sammen med nabobebyggelsen Jægermarken, der administreres af det samme boligselskab. Det er blandt andet sket med fældning af et beplantningsbælte, der tidligere afgrænsede de to afdelinger, og et nyt fælleshus placeret på grænsen mellem de to afdelinger viser yderligere intentionen om, at de to naboområder skal fremstå som ét samlet boligområde. Det er sket på trods for modvilje blandt Toftemarkens beboere. Argumentet for sammenlægningen er bl.a., at der kan opnås økonomiske besparelser ved at samtænke driften i de to afdelinger, men det kunne nemt ske uden at de blev knyttet fysisk sammen. Økonomisk effektivisering er til glæde for beboerne, men det økonomiske rationale må ikke føres ukritisk ind i den fysiske formgivning.

Funktionel blanding

Efterkrigstidens byudvikling skete med hensigten om at etablere en zoneopdeling af byerne, så deres forskellige funktioner - erhverv, rekreation og boliger - var placeret hver for sig. I udvikling af nutidens byområder gøres der omvendt store anstrengelser for at blande boliger og erhverv, og så vidt mu-

ligt tilføjes der også rekreative funktioner som sport og kultur. På den måde skal der skabes en "rigtig by". Det er også intentionen i et enkelt af denne rapport's 10 cases, nemlig Gellerupparken. Den dispositionsplan, der blev vedtaget tilbage i 2010, giver plads til etablering af nye arbejdspladser i bydelen, og Gellerupparkens eksisterende fritidstilbud suppleres med nye anlæg for idræt og kultur. I 2019 åbnede Aarhus Kommunes nye kontordomicil ved Karen Blixen Boulevard midt i bydelen, en nyanlagt kunststofbane tiltrækker allerede brugere fra hele Brabrand, og yderligere funktioner tilføjes i de kommende år. Kontorbyggeriet med plads til over 1000 kommunale arbejdspladser har allerede skabt ny aktivitet i området og ændret kvarteret betydeligt. Som beskrevet har kontorbyggeriet endvidere været afgørende for at der kan tiltrækkes private investorer til Gellerupparkens fremtidige udvikling.

I de øvrige ni boligområder er der ikke lignende eksempler på etablering af nye funktioner. Dog er det som tidligere beskrevet i Bakkegården i Frederikshavn lykkedes at bevare to erhvervslokaler ud mod Kalkværksvej. Det giver kvarteret et strejf af diversitet. Andre steder er det primært fælleshuse, der er blevet tilføjet. Det er som beskrevet sket i Toftemarken, hvor et flot hus skaber nye rammer for aktiviteter blandt beboerne. Det kan dog ærgre, at fælleshuset primært benyttes til store møder i afdelingen og til beboernes private fester. Det skyldes blandt andet, at huset ikke har rum til mindre aktiviteter, men også at det ikke er givet frit til aktiviteter, der kunne skabe yderligere liv i fælleshuset. Fælleshuset aktiveres ganske vist som led i den boligsociale indsats, men alligevel mener en af arkitekterne, at huset bruges for lidt. "Det bliver i hvert fald ikke slidt", som han udtrykker det. En lignende problematik er på spil i Frueløkke i Aabenraa. En stor ny overetage på den ene boligblok er tilegnet boligområdets fællesskab. Det nye fælleshus var oprindeligt tænkt som et hus, som beboerne kunne

FIGUR 33. Det nye fælleshus placeret på toppen af en boligblok i bebyggelsen i Aabenraa. Fællesrummene kunne benyttes mere.



benytte dagligt. Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende været bekymret for, om det nye flotte hus kan klare den daglige slitage. I dag benyttes huset derfor primært til fester, møder og afdelingsmøder. Beboerne kan leje det for et døgn til fx private fester. Dermed har det bekostelige fælleshus en begrænset effekt på boligområdets fællesskab. Det er godt, at der passes godt på de fysiske rammer, men de skal først og fremmest benyttes.

Faseopdeling og personlig prægning

Variation kan også opnås ved at opdele renoveringen af et boligområde i mindre faser. Det ensartede udtryk er opstået, fordi boligområderne oprindeligt blev opført over en kort årrække som resultat af én samlet plan, hvor de samme byggeformer og de samme boligblokke blev repeteret. I et opgør med boligområdernes ensartede karakter kan det derfor overvejes, om renovering af boligområderne endnu engang skal udfoldes som resultat af én samlet plan, der løser hele områdets udfordringer – i ét hug og på én måde.

Den slags overvejelser er på spil i et par af de ti renoveringer. I Gellerupparken er Brabrand Boligforening eksempelvis aktuelt i gang med at renovere tre prøveblokke. To forskellige arkitektteams er tilknyttet prøveblokkene, og det fører til forskellige resultater. Faseopdelingen har naturligvis samtidig den store fordel, at der indhentes erfaringer fra de første renoveringer, der kan få afgørende betydning for efterfølgende renoveringer af boligafdelingens resterende boligblokke (jf. side 21).

De beskrevne bestræbelser på at øge forskelligheden og udvikle mangfoldigheden i de almene boligområder kan minde om, at der ikke kan udvikles en facitliste for renovering af almene boligområder. Selv om efterkrigstidens bebyggelser kan se ens ud på overfladen er de dybt forskellige, og de rummer hver deres udgangspunkt for videre udvikling. Ikke blot er de enkelte afdelinger præget af forskellighed i størrelse, boligudbud, arkitektur og topografi. De er også placeret i hver sin bymæssige kontekst og har forskellige potentialer og udfordringer i forhold til omgivelsernes ressourcer, landskabelige kvaliteter og demografi. Alle boligområder har særlige kvaliteter og potentialer, som kommer til syne, når der arbejdes seriøst med dem.

Boligområderne rummer også forskellige mennesker med forskellige baggrunde. Det kan udnyttes aktivt i bestræbelsen på at øge mangfoldigheden i de almene boligområder. Det kan fx ske ved at inddrage beboerne og give dem mulighed for præge udvalgte steder i boligområderne. Et oplagt sted er langs kantzonerne, som det fx er sket i Gellerupparken, Hørgården og Dianavænget. Det sker også i et vist omfang på åbne altaner, hvor havemøbler, parasoller og anden møblering er med til at skabe spor af liv (se dog side 76). Den personlige prægning kan finde sted på mange måder. Inspiration kan fx hentes i et meget fint eksempel fra Sheffield, hvor arkitekterne bag renoveringen af Park Hill har lavet små



FIGUR 34. I Park Hill giver små hjørnevinduer ved indgangspartierne et lille indblik i beboernes personlige genstande – souvenirs, hobbyudstyr o. lign.

hjørnevinduer ved de enkelte indgangsdøre. Beboerne benytter dem til at udstille deres personlige souvenirs, sportspokaler, hobbyudstyr o. lign., og dermed får de hurtigt et indblik i naboernes særlige interesser og en forestilling om deres liv.

Opsamlende kan det konstateres, at der i de 10 cases er arbejdet på mange forskellige niveauer med at øge mangfoldigheden i boligområderne. De er oplistet nedenfor. Det er værd at bemærke, at nogle af de mest overbevisende eksempler er udviklet i helhedsorienterede løsninger, hvor der er skabt samspil på tværs af de nævnte niveauer:

- Brug af forskellige farver
- Brug af forskellige bygningsmaterialer
- Etablering af forskellige formsprog og facadeudtryk
- Landskabelige bearbejdning
- Etablering af forskellige bygningstyper
- Etablering af forskellige ejerformer
- Opdeling af store boligområder i mindre kvarterer med hver sin identitet.
- Mulighed for personlig prægning

KAPITEL 4: UDSATTE BOLIGOMRÅDERS OMDØMME – HVAD SIGER FORSKNINGEN?

Hvordan opstår et områdes omdømme?

I forskningslitteraturen bruges forskellige begreber til at betegne et områdes omdømme: Reputation, image og stigma er de tre vigtigste, men begreber som place identity og placemaking kan også være relevante. Mens reputation og image er neutrale udtryk, er stigma mere negativt ladet. For alle tre begreber gælder, at de skabes i interaktionen mellem sociale aktører og objektive karakteristika, og deles af flere personer eller grupper.

Et områdes omdømme handler om, hvordan det opfattes, og hvilken status det tillægges, som eksempelvis denne definition understreger: "Omdømme refererer til den betydning og agtelse, som beboere og andre tillægger et område. Omdømme refererer også til det forholdsvis stabile image og den placering i det urbane hierarki, som et område tillægges blandt byens borgere" (egen oversættelse – Permentier 2012). Et steds omdømme er altså relateret til andre steders omdømme, idet områder vurderes i forhold til hinanden. Det er derfor ikke kun områdernes objektive karakteristika eller beboernes tilfredshed med området, der afgør dets omdømme, men i høj grad også den kontekst området indgår i og relationen til de omkringliggende byområder.

Et områdes omdømme er relateret til både objektive karakteristika og sociale forhold. Således kan det påvirke stedets omdømme negativt, hvis det eksempelvis fremstår nedslidt eller er præget af kriminalitet. I en dansk kontekst fremhæver forskningen, at det ofte har negativ indflydelse på et områdes omdømme, hvis det fremstår fysisk isoleret i forhold til sine omgivelser. Derudover spiller bebyggelsens størrelse og visuelle fremtræden en væsentlig rolle, lige som andelen af etniske minoriteter er afgørende for danske boligområders omdømme (Andersen 2002: 165). Forskningen viser desuden eksempler på, at enkeltstående boligblokke eller hændelser kan have en afsmittende effekt på et helt områdes omdømme (Heeger 1993, 74 i Wassenberg 2004).

Et områdes omdømme refererer således ikke udelukkende til de faktiske forhold i området, men opstår i en social forhandling mellem en bred vifte af aktører lige fra områdets beboere, naboer eller andre lokale aktører, til politikere, forskere, medier og populærkultur generelt. Disse aktører har vidt forskelligt kendskab til området og forskellige dagsordener i forhold til, hvilken historie de fortæller om stedet, men også forskellige roller i forhandlingsprocessen. Mens nogen kan medvirke til at skabe eller ændre et områdes omdømme, forholder andre sig mere passivt til omdømmet (Hastings 2004).

Et boligområdes omdømme kan derfor variere, alt efter hvem man spørger. Man kan eksempelvis skelne mellem internt og eksternt omdømme, hvor førstnævnte refererer til beboernes opfattelse af området, mens sidstnævnte handler om blikket udefra. Der vil ofte være forskel på et områdes interne og eksterne omdømme, og beboerne i sådanne områder er typisk frustrerede over, hvordan andre omtaler deres område, og hvordan det skildres i medierne (Hastings 2004; Haynes et al. 2014). Her viser den danske forskning eksempler på, at beboere fra udsatte områder udvikler en skepsis i forhold til mediernes fremstilling af deres område (Jensen og Christensen 2012). Overordnet set peger forskningen dog på, at det eksterne omdømme har tendens til at smitte af på det interne (Blokland 2008; Permentier et al. 2011; Arthurson 2012).

Et områdes omdømme er således afhængigt af mange faktorer. Det kan forandre sig over tid og afhænger af, hvem man spørger. Ikke desto mindre peger forskningen på, at et negativt omdømme kan være meget genstridigt og svært at ændre (Permentier et al. 2009). I det følgende præsenteres forskningens bud på, hvad konsekvenserne af et negativt omdømme kan være, samt hvordan man kan arbejde med at ændre det.

Hvad betyder et negativt omdømme for udsatte boligområder og deres beboere?

En af de tydeligste konsekvenser af et dårligt omdømme er, at det påvirker et områdes til- og fraflytning. Et negativt omdømme kan betyde, at visse grupper afholder sig fra flytte til området, mens andre vælger at fraflytte det (Arthurson 2012). Forskningen peger på, at det ofte er de mest ressourcestærke med flere valgmuligheder på boligmarkedet, der fraflytter området først (Permentier et al. 2009; Permentier 2012). Dette kan sætte gang i en udvikling, hvor ressourcestærkes fravalg af området medfører øget tilgængelighed for ressourcevage. På den måde kan et dårligt omdømme modarbejde eventuelle tiltag til at tiltrække flere ressourcestærke beboere til et udsat boligområde. Der er tale om en negativ udviklingsspiral, hvor det dårlige omdømme skræmmer beboere væk, hvorefter sociale problemer koncentrerer sig, området forringes yderligere og så fremdeles. Et dansk forskningsprojekt foreslår derfor, at udsatte områder ikke blot betragtes som "lommer af fattigdom", men som områder kendetegnet ved selvforstærkende processer hvor socialt, økonomisk og fysisk forfald interagerer og forstærker hinanden (Andersen 2002). Områdets omdømme indgår som et væsentligt led i disse processer.

Udover at have konsekvenser for områdets udvikling, har et dårligt omdømme også en række negative konsekvenser for de mennesker, der bor i området. Her bliver begrebet om *stigma* relevant. Begrebet stammer oprindeligt fra græsk og betyder "et mærke på kroppen, der markerer noget usædvanligt". Et stigma behøver dog ikke være fysisk – man kan

også være "brændemærket" socialt. Udtrykket er blevet brugt i mange sammenhænge, blandt andet af den canadiske sociolog Erving Goffman (1963), som definerer stigma som en uønsket egenskab ved en person, der overskygger personens øvrige egenskaber. Den franske bysociolog Loïc Wacquant tilføjer *blemish of place* (Wacquant 2007), som kobler begrebet om stigma til udsatte områder. Wacquants pointe er, at den postindustrielle storbys marginaliserede grupper koncentrerer sig i isolerede og afgrænsede områder, der både indefra og udefra opfattes som steder, hvor kun bunden af samfundet vil acceptere at bo. Denne proces beskriver han med begrebet *territorial stigmatization* (Wacquant 2007: 67). En gennemgående pointe hos Wacquant er, at omgivelsernes stigmatiserende blik internaliseres af beboerne og præger deres opfattelse af sig selv og hinanden (Wacquant 2007: 69). Flere danske studier peger dog på, at beboerne i et stigmatiseret område ikke nødvendigvis passivt overtager det negative syn på deres område, men derimod gør brug af forskellige taktikker til at forhandle eller udfordre det negative billede (Jensen & Christensen 2012, Stender 2018). Internalisering af stigma behøver således ikke at betyde, at den stigmatiserede adopterer omverdens opfattelse. Det kan også betyde, at man er bevidst om at andre ser ned på en, uden dermed at overtage dette blik. Således kan internalisering af stigma medføre en form for ambivalens hos den stigmatiserede, med bevidstheden om at omverdenen har én opfattelse, mens man selv har en anden (Goffman 1963: 17; Jensen og Christensen 2012: 77).

Forskningen peger på, at områdestigma kan medføre diskrimination af områdets beboere, hvilket kan reducere deres livschancer. Det dårlige omdømme kan have sociale og sundhedsmæssige konsekvenser for den enkelte beboer (Ziersch and Baum 2004; Warr 2005 i Arthurson 2012), ligesom område-stigma medvirker til, at beboere fra stigmatiserede områder kan have problemer med at finde job, optage banklån og i højere grad rammes af psykosocialt stress og dårligt selvværd (Permentier 2012: 86). Disse processer og den manglende interaktion mellem forskellige grupper medvirker til at reproducere og forstærke territorielt stigma (Kirkness et al. 2017).

Hvordan kan man ændre et områdes omdømme?

Overordnet set er der altså bred forskningsmæssig enighed om, at et dårligt omdømme kan have væsentlig negativ betydning for udsatte boligområders udvikling og mulighederne for de mennesker, der bor i disse områder. Den internationale forskning konkluderer derfor, at det er afgørende, at det udefrakommende blik på udsatte områder ændres, hvis omdannelsesprojekter i sådanne områder skal lykkes (Permentier et al. 2011; Arthurson 2012; Wassenberg 2004). I det følgende gennemgås en række af forskningens bud på, hvordan dette kan foregå.

Beboersammensætningens betydning for et områdes omdømme

Som beskrevet er beboersammensætningen i et området et af de forhold, der har betydning for et boligområdes omdømme. En ændring af beboersammensætningen kan således være én måde at igangsætte en positiv udvikling af et udsat boligområde med et negativt omdømme. Både politisk og forskningsmæssigt har denne strategi fået stor international opmærksomhed i løbet af de seneste årtier - oftest knyttet til begrebet "social mix". I Danmark er ideen om at omdanne udsatte boligområder ved at ændre beboersammensætningen især blevet aktuel med den forhenværende regerings seneste ghetto-udspil "*Et Danmark uden parallel-samfund*" (Regeringen 2018), som siden blev til den politiske aftale, der danner grundlaget for omdannelsen af de såkaldte "særligt hårde ghettoer" frem mod 2030.

Mens social mix er blevet meget udbredt som politisk strategi, har begrebet rent forskningsmæssigt været meget omdiskuteret. I Holland har man eksempelvis arbejdet med social mix som en del af tilgangen til udsatte områder siden 1990'erne. Den forskning, der har undersøgt effekterne af disse indsatser, har dog været tvetydig. Forskningen peger blandt andet på, at politiske indsatser, der sigter mod social mix, bygger på en række antagelser, som ikke altid gælder i praksis. Blandt andet baserer begrebet om social mix sig på ideen om at øge interaktionen på tværs af sociale skel, og at ressourcestærke beboere kan agere positive rollemødder for dem med færre ressourcer. Forskningen viser dog, at dette ikke nødvendigvis er tilfældet. Ofte er der derimod en tendens til, at de sociale relationer holder sig inden for de socioøkonomiske grupperinger. Når man øger det sociale mix i et område, kan man derfor ende med at svække graden af sociale relationer i området (Musterd 2008: 898). Derudover er der set eksempler på, at tiltag med social mix kan medføre spændinger mellem nye og gamle beboere i et område, så der opstår undergrupperinger i området frem for en øget interaktion (Permentier 2012: 88).

Forskningen har desuden identificeret en tendens til, at beboere er tilbøjelige til at flytte fra områder, hvis ikke det socioøkonomiske mix stemmer overens med deres egen socioøkonomiske status (Permentier 2012: 88). Hvis social mix skal have en positiv effekt på udsatte områders omdømme, er det derfor afgørende at beboersammensætningen ændres på en måde, som får området til at synes mere attraktivt i både beboernes og omverdenens øjne. Her viser forskningen, at der er forskel på, hvordan forskellige grupper forholder sig til social mix. En hollandsk undersøgelse viser eksempelvis, at personer med stærke sociale netværk ofte er mere positivt indstillede over for ideen om social mix, end personer med svagere sociale relationer (Musterd 2008: 913). Undersøgelsen identificerer desuden en række regionale og sociale forskelle på folks indstilling til social mix. I Nordvesteuropa er man generelt mere positivt indstillede over for social mix end i Sydøsteuropa, personer med middel-indkomst er mere

positivt indstillede end andre indkomstgrupper, etniske majoriteter er mere positivt indstillede end etniske minoriteter og ejere mere skeptiske end lejere (Musterd 2008: 910-912). Særligt i Storbritannien er der forskel på ejere og lejes holdning til social mix (Kearns and Parkes, 2003, p. 847; Musterd 2008: 901). Nationalitet, etnicitet, indkomst og hvorvidt man er ejer eller lejer har altså betydning for, hvordan man forholder sig til social mix.

Boligkarriere og evt. tidligere relation til det pågældende udsatte område har tilsyneladende også betydning for, hvorvidt man er tilbøjelig til at interagere på tværs af sociale skel efter området er blevet omdannet. En kombineret kvantitativ og kvalitativ undersøgelse fra forskellige boligområder i Frankrig viser således, at der i udsatte områder, hvor man har skabt social mix ved at etablere blandede ejerformer, var stor forskel på, hvordan forskellige typer af nye beboere engagerede sig til området (Lelevrier 2013). Dem, der ikke havde tilknytning til stedet i forvejen lagde afstand til beboerne i de oprindelige blokke, satte deres børn i andre skoler og havde deres sociale liv andetsteds. Dem, der havde boet i området tidligere, udvekslede derimod tjenesteydelser som eksempelvis børnepasning med beboerne i de oprindelige blokke og agerede også mæglere i de konflikt-situationer, som opstod mellem oprindelige og nye beboere (ibid.). Disse fund understreger vigtigheden af at overveje, hvilke nye beboergrupper, der er relevante at tiltrække, når man søger at ændre et udsat boligområde gennem social mix. Frem for kun at tiltrække nye grupper, kan det være fordelagtigt også at fastholde dem, som ellers ville flytte væk.

En måde at opnå social mix på er ved at tilføre ejerboliger til områder, der primært er kendetegnet ved lejeboliger. Dette er blandt andet et populært tiltag i flere af de omdannelsesprojekter, der er igangsat som følge af den aktuelle politik mod parallelsamfund i Danmark. Internationalt peger forskningen da også på, at tilstedeværelsen af ejerboliger kan være afgørende for et områdes omdømme, og at der kan være en direkte positiv sammenhæng mellem andelen af ejerboliger og et områdes status (Wassenberg, 2004). Dog understreges det samtidig, at tilførslen af private ejerboliger ikke kun tilfører ejere til området, men også boliger af en anden kvalitet og type. Det kan hermed ikke konkluderes, at ejerformen alene ændrer områdes image. Derimod fremhæves det, at hvorvidt et områdes image kan forbedres gennem etableringen af social mix afhænger af, om områdes stigma er relateret til stedet socioøkonomiske sammensætning, eller om det er koblet til andre forhold ved området som eksempelvis dets fysiske fremtoning. Det vil således være svært at ændre et områdes omdømme gennem social mix alene, hvis det i virkeligheden er stedets ringe fysiske forhold, der er udgangspunktet for dets negative omdømme (Musterd 2008: 898). Selvom social mix kan være med til at ændre områdes omdømme som en af flere strategier, kan det derfor ikke stå alene (Musterd 2008: 906).

En del af forskningen peger desuden på, at tiltag med social mix kan

medvirke til at igangsætte en gentrificeringsproces, der er kendetegnet ved, at beboerne i et fattigt område erstattes af rigere beboere, som gradvist overtager området helt (Bergsten & Holmqvist 2013). Ofte vil gentrificeringsprocesser dog ikke føre til en mere blandet beboersammensætning, men snarere resultere i at den ene relativt homogene beboergruppe på sigt erstattes af den anden. Gentrificering kan medføre en positiv udvikling i et områdes omdømme, men samtidig peger forskningen på, at tiltag til at ændre et udsat områdes omdømme udgør en form for "Stats-ledet gentrificering", hvor huslejeniveauet stiger, og de oprindelige beboere fortrænges af nye beboergrupper (Kallin 2017).

Arkitekturens betydning for et områdes omdømme

Et boligområdes fysiske fremtoning fremhæves også som et af de forhold, der har betydning for områdets omdømme. Der er generelt mindre forskning, som beskæftiger sig eksplicit med de udsatte områders arkitektur og fysiske planlægning, end med deres sociale sammensætning. Flere undersøgelser af områdernes omdømme og sociale mix inkluderer dog overvejelser om arkitekturens betydning. I Europa kan man eksempelvis se en udvikling i de udsatte boligområders beliggenhed gennem tiden. Hvor udsatte boligområder med dårlig boligkvalitet og sociale problemer især var lokaliseret i de indre byer frem til 1980'erne, er det i højere grad forstædernes boligområder, der er udsatte i dag (Andersen 2002). Eftersom de fleste udsatte boligområder i byernes periferi er opført i efterkrigstiden og præget af nogle af de samme arkitektoniske inspirationskilder, understreger flere forskere, at efterkrigstidens storskala arkitektur med tiden har fået et dårligt omdømme i sig selv. Hollandske forskere pointerer for eksempel, at de udsatte områder næsten altid er storskala boligområder præget af modernistisk arkitektur (Wassenberg, 2004). De høje blokke af præfabrikerede betonelementer, som da de blev opført blev betragtet som fremtidens boligform, har således gradvist fået et dårligere omdømme og datidens lange ventelister til disse bebyggelser blevet erstattet af tomgang og negativt omdømme (Wassenberg, 2004).

Forskningen understreger dog, at selvom områderne har arkitektoniske fællestræk, er der store nationale forskelle som har haft betydning for, hvilken status efterkrigstidens boligbebyggelser har fået (Musterd 2008: 899). Eksempelvis er der forskel på, hvor mange midler der er blevet afsat til vedligeholdelse og renovering af disse bebyggelser, ligesom lokale faktorer, som eksempelvis bebyggelsens rolle i områdets samlede boligudbud, indstillingen til bestemte sociale grupper og stedets generelle boligkultur, har betydning for det konkrete boligområdes omdømme (ibid.). Tilsvarende peger sammenlignende casestudier på tværs af udsatte områder i Europa på, at de forskellige nationale kontekster har stor betydning for, hvordan eksempelvis høje blokke eller private haver opfattes i forskellige lande (Bech-Danielsen & Stender 2017).

Derudover peges der på, at kritikken af efterkrigstidens boligarkitektur ikke kun har at gøre med dens kvaliteter, men også i høj grad med normative forandringer og nye opfattelser af "det gode liv", som opstod efter deres opførelse (Bech-Danielsen, 2015). Et af de forhold ved efterkrigstidens storskala boligområder, som ofte kritiseres og fremhæves som en væsentlig grund til udsatte områders negative omdømme, er deres isolerede karakter. Områderne er ofte opført som stort set monofunktionelle boligområder ud fra idealet om den funktionsopdelte by, hvor man skærmede boligområderne fra omgivelserne. Dette er netop et af de træk, man i dag søger at gøre op med for dermed at skabe en bedre kobling mellem de udsatte boligområde og det omkringliggende samfund. En måde at gøre dette på, er at skabe bedre fysiske og visuelle forbindelser mellem det udsatte område og dets omgivelser med henblik på at skabe bevægelse igennem området og åbne det op (Stender & Bech-Danielsen 2018). En anden mulighed kan være at etablere attraktioner i området som eksempelvis indkøbsmuligheder eller kultur- og fritidsfaciliteter, der kan tiltrække flere udefrakommende og give dem muligheden for at opleve området indefra og dermed forhåbentlig ændre deres opfattelse af det (Permentier 2012: 88).

Et sammenlignende casestudie af omdannelsen i hhv. Bijlmermeer i Holland og Bellvitge i Spanien peger dog på, at bedre forbindelser til byen og en fysisk omdannelse ikke nødvendigvis trækker området i en bedre retning. I Bijlmermeers tilfælde resulterede en bedre opkobling på den omkringliggende by i højere kriminalitetsrater, øget frygt for kriminalitet og et forværret omdømme blandt den generelle hollandske befolkning. Heller ikke de nye byrumstiltag havde den ønskede effekt, da de nye semi-offentlige rum såsom indgangsarealer, stiforbindelser, korridorer, opbevaringsarealer mv. udviklede sig til potentielt farlige områder (van Soomeren, Klundert, Aquilué, & de Kleuver, 2016). I Biljmermere prioriterede man ifølge forfatterne nedrivning, mens der i Bellvitge blev investeret i offentlig transport og offentlige rum: Begge områder er i bedring med faldende kriminalitetsrater, men begge er stadig stigmatiserende – og nedrivningsløsningen er meget dyr, påpeges det (van Soomeren et al., 2016, 10). Disse eksempler indikerer, at man ikke kan tale om generelle løsninger eller tilgange som løfter alle udsatte boligområder. Det konkrete boligområde må derimod forstås i sin kontekst, ligesom de fysiske omdannelser må kombineres med sociale indsatser.

Flere forskere ser fysiske omdannelser som en forudsætning for at ændre områders omdømme og understreger, at det ikke giver mening at forsøge at bearbejde omdømmet, hvis ikke det reelle område samtidig forandres (Wassenberg, 2004; Hastings & Dean 2003). Omvendt kan fysiske omdannelser dog også have negativ betydning for et områdes image (Hastings, 2004). Der er blandt andet set eksempler på, at omdan-

nelser stik mod intentionen kan være med til at skabe negativ opmærksomhed på et område, fordi det definerer det som "problemområde" (Musterd 2008: 899). På den måde kan de velmenende projekter i sig selv være stigmatiserende, fordi de bekræfter, at området har brug for "projekter" (Jensen & Christensen, 2012).

Image-management, branding og alternative fortællinger

Traditionelt har områdebaserede indsatser ikke adresseret omdømme direkte, men baseret sig på en forventning om, at fysiske og sociale forandringer automatisk ville medføre et bedre omdømme. I dag er der dog bred forskningsmæssig enighed om, at dette ikke er tilfældet. Som beskrevet indledningsvist, er det ikke udelukkende de sociale og fysiske forhold, der afgør et områdes omdømme (Permentier 2012: 88). Forskningen peger derfor på, at forbedring af områdets omdømme bør have særskilt fokus sideløbende med øvrige tiltag i omdannelsesprojekter, der søger at løfte et udsat boligområde. I overensstemmelse hermed, har nyere tilgange til omdannelse af udsatte områder lagt vægt på *image management*, *branding* eller *image-building* gennem PR og marketingsstrategier. Særligt i områder, hvor det interne image adskiller sig fra det eksterne, kan der være et væsentligt udbytte af denne tilgang, påpeges det (Hastings and Dean 2003; Hastings 2004).

Hvad angår forholdet mellem det interne og det eksterne omdømme, peger forskningen på, at man først bør forbedre det interne image og dernæst det eksterne. Forventningen er, at et forbedret omdømme indadtil, vil smitte af på omverdenens opfattelse (Wassenberg, 2004). Relateret hertil understreger flere forskere vigtigheden af, at give beboerne mulighed for at fortælle alternative historier om deres område. Både inden for forskningen og i den politiske debat har beboerperspektivet i vid udstrækning været underprioriteret, og beboerne har ikke haft mulighed for at udfordre den gængse (negative) opfattelse af deres boligområder ved at bidrage med alternative (positive) narrativer om det (Rogers, Darcy, & Arthurson, 2017). Der er hermed både et forskningsmæssigt og politisk ansvar ikke kun at tale om, men også med de mennesker, det handler om. Dette kræver blandt andet, at man supplerer den kvantitative viden om de udsatte områders mere objektive sammensætning, målt på eksempelvis socioøkonomiske parametre, med kvalitativ viden om beboernes subjektive oplevelser af områderne (Rogers et al., 2017). Der findes desuden eksempler på succeshistorier, hvor beboere fra udsatte områder selv har været primus motor i forhold til at lancere nye narrativer om deres områder gennem film og tv-medier, som respons på populærkulturelle repræsentationer, der talte deres områder ned. Foruden at have en positiv effekt på områdernes omdømme gav dette beboerne en ny social platform, et bedre fællesskab og kendskab til hinanden indadtil (ibid.)

Forskningen peger derudover på en række konkrete tiltag, som kan bidrage til en positiv forandring af et områdes udvikling. I forhold til det eksterne omdømme handler det overordnet om at tiltrække positiv opmærksomhed til området og give udefrakommende mulighed for at besøge stedet, så de kan danne deres eget indtryk af det. Det kan eksempelvis ske gennem afholdelse af større events eller ved at tilføre boligområdet nye vartegn, som efterfølgende associeres med området og dermed udfordrer den negative fortælling. Det kan desuden være en fordel at etablere personlig kontakt til en eller flere journalister, som kan medvirke til at udbrede mere positive historier om området (Wassenberg 2004). Derudover peges der på, at det kan være en fordel at ændre et udsat boligområdes navn i forbindelse med en fysisk omdannelse af stedet (Arthurson 2012: 113-114), selvom dette også kan være svært for beboere, der har boet i området længe (Bech-Danielsen & Stender 2017). I områder der er præget af negativt omdømme indadtil, kan det være nødvendigt at tage andre midler i brug. Her skal fokus være på at forbedre den interne stemning i området. Dette kan eksempelvis foregå ved at afholde arrangementer for områdets beboere eller give dem mulighed for at selv at organisere begivenheder, der kan samle folk. En anden tilgang er at fremhæve positive begivenheder i boligområdet eller sætte ind overfor konkrete problemstillinger i området, som udpeges af områdets beboere (Wassenberg 2004: 289).

En svensk undersøgelse af et storstilet omdannelsesprojekt i en forstad til Göteborg peger dog på en række kritiske aspekter af projektets forsøg på at bruge områdets multikulturelle profil i branding og omdannelsen af området (Dymitrow & Brauer 2017). I forbindelse med opgraderingen af de fysiske forhold og med henblik på at understøtte og fremelske historien om et multikulturelt og urbant område, etablerede man blandt andet et kunstgalleri, en kulturel bypark, et universitet (Center for Urban Studies) og et stort kulturcenter med tilhørende swimmingpool. Efter omdannelsen endte kunstgalleriet dog som centrum for områdets stofhandel, og forskere peger på, at området påståede "urbane kosmopolitanisme" virkede forfejlet og påklistret. Det viste sig desuden, at ideen om at dyrke beboernes kulturelle diversitet som en attraktion for udefrakommende, stod i modsætning til beboernes eget ønske om blive betragtet som "normale" (Ibid.). Den svenske case illustrerer risikoen i den aktuelt udbredte strategi, hvor man forsøger at omkode udsatte forstadsområder til multikulturelle byområder. Forskningen foreslår, at man fremfor at brande og omdanne forstædernes udsatte boligområder ud fra et ideal om *det urbane*, snarere bør forholde sig til områdernes egentlige placering og karakter og eksempelvis omdanne med fokus på et ideal om det gode *forstadsliv* (Bech-Danielsen 2013, Melgaard 2017). Som det fremhæves i forbindelse med fysiske omdannelsesprocesser, er det således også vigtigt at tage afsæt i det konkrete boligområde, dets kontekst og beboere, når man søger at ændre omdømmet gennem branding og image-management (Stender & Bech-Danielsen 2018).

Opsummering

Et områdes omdømme opstår i en kompleks proces, der både refererer til fysiske og sociale forhold i området, og involverer aktører med forskellige dagsordner og grader af kendskab til området. Et områdes omdømme er således en diffus og foranderlig størrelse, der blandt andet kan ændres i forbindelse med omdannelsesprojekter, der sigter mod at ændre forholdene i området. Gennemgående peger forskningen dog på, at det er vanskeligt at ændre udsatte områders omdømme, og at det tager lang tid. Et negativt omdømme kan således overleve selv gennemgribende forandringer af et boligområde. Fysiske og sociale forandringer kan derfor ikke ændre områders omdømme alene. Forskningen fastslår derfor, at man bør arbejde eksplicit med at ændre områdets omdømme i forbindelse med fornyelsesprocesser (Wassenberg, 2004). Derudover er det vigtigt at følge udviklingen og evaluere forskellige tiltag til at ændre udsatte områders omdømme for løbende at opnå ny viden om effekten af forskellige tilgange og kvalificere indsatserne fremadrettet (Permentier 2012: 88).

KAPITEL 5: BEBOEROPLEVELSER, OMDØMME OG SOCIAL BALANCE

Tilfredshed og kritik

Behov for mere direkte kommunikation

Beboerne oplever primært deres bolig indefra, og derfor er de i forbindelse med renoveringerne typisk især optaget af de helt nære boligkvaliteter. Mange er hovedsageligt interesserede i at deltage, når der skal informeres eller træffes beslutninger, der har konkret relevans for deres egen bolig: Hvordan påvirkes boligens lysindfald og rumfordeling, kan de få gulvvarme, nyt køkken, en større altan og lige så meget skabsplads som før?

På tværs af de tre områder fortæller adskillige beboere, at de egentlig har følt sig informerede undervejs. Men selvom de har læst det skriftlige materiale fra boligforeningen og deltaget i beboermøder, bliver de alligevel overraskede over en række forhold ved de endelig løsninger. I Gellerup handler det især om badeværelserne, der var blevet mindre. En kvindelig beboer fortæller: *"Informationsmøderne handlede om mange forskellige ting, fx handlede et af dem om badeværelser og køkkener (...) Men altså, der var flere ting som de ikke var så gode til at informere om set i bakspejlet. Så de fortalte om nyt ventilationsanlæg og badeværelserne, men det der ikke var klart var, at boligen blev mindre". Også badeværelserne. Da folk kom ind, blev de vildt overraskede. Og der var der flere, der sagde, at de ikke ville flytte tilbage, fordi det var for småt! Altså det er forsvundet 60 centimeter i det rum dér (peger på lejlighedens mindste rum). De har simpelthen lavet en ekstra væg i forhold til udluftningen. Og badeværelserne kom færdigfabrikerede og var en del smallere end de gamle. Også i de store lejligheder – altså folk blev vildt overraskede og snakker meget om det".*

Både i Gellerup, Dianavænget og Ravnkildevej udtrykker beboerne også utilfredshed over at komme tilbage til boliger, der ikke var så gennemrenoverede, som de havde forestillet sig. Noget handler om dårligt udført håndværk eller pressede tidsplaner, hvor beboere blev nødt til at flytte tilbage til boliger, der endnu ikke var klar. Men andre steder handler det også om, at man ikke i tilstrækkelig grad har fået forventningsafstemt med beboerne, hvad renoveringen omfattede, eller at den indebar huslejestigninger. Det var fx tilfældet i Dianavænget, fortæller en mandlig beboer: *"Rådgiverne har fået 20-30 millioner til snak-folk, men det er os, der betaler for det. Pengene bliver brugt forkert. Man kan sige, det er flot, men det indvendige skal også være flot (...). Det fungerer stadig ikke,*

og beboerne har ikke kunne få ordentligt svar. Man skulle kunne regne index-tallet 2014 ud, for huslejen stiger i forhold til index-tallet. Så folk bliver overraskede over, hvor meget huslejen faktisk steg. Genhusningskonsulenten prøvede ihærdigt at forklare det til beboerne. Der var også nogen, der kom og sagde, de ville ha ny lejlighed, og så 14 dage senere ville de ikke alligevel”.

Trods ihærdige forsøg fra rådgivere og genhusningskonsulenter lader der altså til at være væsentlige informationer, som går hen over hovedet på i hvert fald nogle af beboerne. Enten har forklaringerne ikke været tydelige nok, eller også handler det om sprogproblemer eller manglende deltagelse. En del fortæller således, at de ikke selv har deltaget i møderne, men har fået videregivet information gennem naboer, familie og venner. Ifølge en beboer, som har været aktiv i byggeudvalget for Ravnkildevej, kniber det generelt med lysten til at deltage, mens folk til gengæld gerne vil brokke sig og klage bagefter: *”Der blev afholdt informationsmøder for alle beboere – Himmerland holdt dem nede i Sundhedshuset. Folk havde fået sedler om, at der blev holdt informationsmøder og fik at vide, hvordan det gik. De spurgte: hvornår får vi lavet vores vej færdig, og hvorfor skal det se sådan ud? Altså det var fint nok, men der var ikke mange beboere, der dukkede op. Det første var godt besøgt, men de sidste var der ikke særlig mange til. Folk gider ikke i dag, men de vil gerne brokke sig”.*

Kommunikationen med boligforeningen bliver altså for mange beboere primært ført gennem klager, og flere af de beboere på Ravnkildevej, som har haft klager til boligforeningen, har en oplevelse af, at svartiden på deres henvendelse har været særdeles lang. Det skaber utilfredshed og mistillid til boligforeningen. De beboere, der ikke blot klager, men også har engageret sig i beboerdemokrati og byggeudvalg, beretter også om en utilfredsstillende proces: *”Der var ikke så meget beboerinddragelse ud over byggeudvalget. Meget af beboerinddragelsen blev kvalt i, at nu skal vi spare, jeg ved ikke hvor mange millioner. Altså da det først blev lagt ud, så kunne vi gøre alt muligt, og så pludselig skulle vi spare. Så mange penge kan man da ikke regne forkert!”*

I Dianavænget og Gellerup synes dialogen mellem beboere og boligforening også at være præget af dårlig kommunikation, konflikt og mistillid. I Gellerup fortæller flere af de aktive beboerdemokrater eksempelvis om uigennemsigtighed i forhold til renoveringens økonomi: *”Der er ikke gennemsigtighed, overhovedet ikke. Nu skriver vi igen: Vi vil gerne have en oversigt over det økonomiske forbrug, og hvor meget der bliver renoveret for pr. lejlighed, hvad er gået til maling, reparation af el og vinduer osv. Der vil vi gerne have en oversigt over det økonomiske forbrug, således at vi kan se, hvor der bliver renoveret for hvad, og hvor meget der er tilbage. Så får vi at vide, at der er brugt for 8,1 million. Hvad fanden har I brugt pengene til? De siger, der ikke er nok penge... Folk forventer ikke, at de får en ny penthouse, men man vil ikke se tapet, som man kender,*

der bare malet over. Specielt ikke, når vi har fået vores vedligeholdelses-konto nulstillet. Der er brug for mere gennemsigtighed!"

Ofte er der måske ikke kun tale om kommunikationsproblemer, men også om reelle interessenmodsatninger og magtkampe. Eksempelvis i forhold til, hvor stor en del af renoveringens midler, der skal gå til renovering af boligernes indre, som beboerne vægter højest, versus bebyggelsens ydre fremtoning, som ofte ligger boligforeningen mere på sinde. Interessenmodsatninger eller ej, synes der dog alle tre steder at være brug for tydeligere kommunikation og forventningsafstemning. Adspurgt hvad man kan lære af renoveringen af Gellerups Blok 4 og Blok 7, siger en kvindelig beboer således: *"Kommunikation! Man kan meget mere, hvis man ved, hvad der foregår. Det er jo vores hjem... altså når man så pludselig ikke kan låse sin kælder. Eller når der bliver arbejdet i weekenden. Der er regler, som ikke altid bliver overholdt. Det hele står åbent, og der er masser af hårde hvidevarer, så hvad er mit ansvar?"*

I forbindelse med genhusningsprocessen opleves dialogen generelt væsentligt bedre end den kommunikation, der drejer sig om byggeprocesserne. I Dianavænget har der været problemer på grund af uklarhed om huslejeniveauet, og en enkelt beboer fortæller om at være blevet kastet rundt mellem forskellige midlertidige løsninger. Både her i Dianavænget, i Gellerupparken og på Ravnkildevej, føler de fleste sig dog i trygge hænder omkring genhusning. Der har været en kontaktperson, som har taget højde for beboernes personlige behov, og som de kunne henvende sig til, hvis der opstod spørgsmål undervejs. Ofte lader det også til at være en person, beboerne har tillid til, er på fornavn med og omtaler med en helt anden respekt end de ansatte, som arbejder med byggeprocesserne. Personlig kontakt synes altså at være et vigtigt supplement til skriftlig kommunikation og fællesmøder og kunne måske i nogen tilfælde benyttes yderligere også i forbindelse med information om byggeprocesser.

I Dianavænget har rådgiverne gjort den observation, at beboernes køkkenvalg var en udmærket anledning til at få kontakt og dialog også om andre forhold i bebyggelsen. Når beboerne kom ned for at se prøvekøkkener og høre om deres valgmuligheder, kunne der samtidig etableres en dialog om andre ting relateret til renoveringen og om problemer med hærværk mv. Muligvis er det en tilgang, der fremadrettet kunne bruges mere strategisk i forhold til kommunikation med beboerne. En anden metode, der i Dianavænget blev brugt til at få også de beboere i tale, som ikke uden videre deltager i beboermøder, var etablering af og kontakt til mødregrupper gennem den boligsociale indsats. Erfaringen var, at man herigennem kunne tiltrække flere beboere til informationsmøderne, men også skabe opbakning til eksempelvis at bekæmpe hærværk og værne om de renoverede boligblokke. Da den boligsociale indsats ophørte, vendte problemerne imidlertid snart tilbage, hvilket peger på behovet for en vedvarende – eller i hvert fald bedre lokal forankring af – processen.

FIGUR 35. Det der betyder mest for beboerne, er det helt nære: hvordan påvirker renoveringen boligens rum, lys, materialer og praktiske løsninger. Renoveret lejlighed i Dianavænget.



Dårligt håndværk og uigennemtænkte løsninger

Både blandt Gellerupparkens, Ravnkildevejs og Dianavængets beboere er der udbredt utilfredshed med kvaliteten af de gennemførte renoveringer. De fleste sætter ganske vist stor pris på, at deres boligområde er blevet flottere, og deres bolig lysere, varmere og bedre isoleret. Men samtidig rejses en lang række kritikpunkter, som beboerne ser som udtryk for sjusk, dårligt håndværk eller pressede tidsplaner og budgetter. I Gellerupparken handler det især om, at der er blevet malet ovenpå gammelt tapet med revner, om ny maling, der skaller af dørkarmene, om gamle og for få stikkontakter, gulve med farveforskelle og dårlig sammenlimning. I Dianavænget er der ifølge flere beboere problemer med, at lejlighederne slet ikke var klar til indflytning, da de fik nøglerne. Der var ikke gjort rent efter håndværkerne, der var hul i hoveddøren, stikkontakter var mange steder malet over, kun halvdelen af gulvet var skiftet, der var revner i vægge og fliser, og malerarbejde beskrives som venstre-håndsarbejde. På Ravnkildevej handler utilfredsheden især om manglende fodlister, døre der gaber, fuger, der flækker, gulve, der ikke er lagt ordentligt, køkkener med manglende eller skæve og ridsede skabslåger, utætheder ved vinduer og sprækker i vægge, gulvvarme der ikke virker og manglende stikkontakter.

Den håndværksmæssige kvalitet ser ud til at være et gennemgående problem, og flere af beboerne beretter da også om rodede og tilsyneladende ukoordinerede processer med mange forskellige firmaer og

håndværkere, som kommer mange steder fra. Det virker ikke altid som om håndværkerne ved, hvad hinanden laver, som en beboer fra Ravnkildevej fortæller: *"Jeg er selv uddannet håndværker og tænker: Hold da op, godt det ikke er mig, for jeg ville blive vanvittig. Altså en tømrer kunne stå og sætte hegn op om morgenen og så henover middag, så står han og laver noget helt andet i et andet hjørne, og så har han jo glemt, hvor han er kommet til. De skifter fra det ene til det andet. Så går han og lodder tagrender, så er det weekend, så kommer der en anden og overtager og ved ikke, hvor den første han er kommet til. Det er hele tiden stop og start, og så har man lige glemt nogle huse. Det har virkelig været op ad bakke og under al kritik med koordinering af entrepriser. Altså håndværkerne har ikke fået ordentlig besked om, hvor de skulle arbejde, hvornår og på hvad".* Også i Gellerup har beboerne fået indtryk af en manglende koordination, når byggefirmaerne sættes i gang med renoveringsarbejdet, som én fortæller: *"Pludselig opdager vi, at JCN er i fuld gang med at fjerne en ny legeplads mellem B7 og B6 – den var helt nyanlagt, men byggefirmaet skulle lige have plads til at lægge materialerne, og de gad ikke lige køre dem lidt længere. Så ødelægger de noget, der lige er blevet lavet... Den ene hånd ved ikke, hvad den anden laver!*

De utilfredsstillende løsninger handler dog ikke altid bare om dårligt håndværk eller manglende koordination mellem byggefirmaer. Ifølge beboerne tager nogle af de valgte løsninger slet ikke hensyn til beboernes behov og fungerer derfor utilfredsstillende. I Gellerup gælder det – efter beboernes opfattelse – eksempelvis det nye affaldssystem, hvor beboere, der tidligere havde affaldsskak, nu skal bære deres affald ned. Det resulterer ifølge dem i, at der bliver smidt affald rundt omkring på udearealerne. Men særligt også låsesystemet volder problemer, som en mandlig beboer her beskriver det: *"Hvis du i 2019 flytter ind i nyt byggeri, og der er en elektronisk lås, og der ustandseligt skal skiftes batterier... Så er det en dårlig løsning. De har sat en boks op med computer, men den skal have nye batterier og det er et miljømæssigt svineri – for folk smider batterier i den almindelige skraldespand. Før havde vi en affaldsskakt, men nu skal du samle dit køkkenaffald og tage det ud i den blå container. Det har folk svært ved".*

Det store batteriforbrug skulle efter sigende gerne være et midlertidigt problem, som har at gøre med låsesystemets opkobling på internettet. Men det hjælper heller ikke på beboernes opbakning til og tålmodighed med løsningen, at de selv havde fravalgt den i første omgang. En beboer, der er aktiv i beboerdemokratiet fortæller således: *"Det er utilfredsstillende, at man har valgt dårlige løsninger. Og bøvlet med det elektroniske låsesystem. I Toveshøj har man brugt for mange penge på et system med dørkamera osv., så på den baggrund sagde vi, at vi vil ikke have det. Det koster for mange penge i et boligområde som det her. Man blev*

enige om kun at have det på hoveddøren, og almindelig nøgglelås på alle døre ind til lejlighederne. Men så kommer vi tilbage til genhusning af beboere, hvor det hele er skiftet til brikklås. Med batterier, der hele tiden skal skiftes. Og så siger de, at det er på grund af opkobling på netværk, men jeg ved ikke, hvad det har med batterier at gøre”.

I Dianavænget har nyindførte låsesystemer også givet vanskeligheder, da nogle beboere har haft svært ved at vænne sig til, at opgange pludselig var aflåst og forsynet med dørtelefon. Både nye dørtelefoner og døre blev hurtigt genstand for hærværk, og ifølge nogle af de interviewede stod området egne børn og unge bag ødelæggelserne – simpelthen af frustration og manglende accept af, at de ikke kunne gå ind og ud, som de plejede. Her tegner der sig også modstridende interesser beboerne imellem, da nogle beboere fortæller, at de var glade for nye sikkerhedsforanstaltninger og ærgerlige over, at de så hurtigt blev ødelagt, mens andre – grupper af børn og unge – tilsyneladende ikke føler samme ejerskab til forandringerne.

For at fremme tryghed, åbenhed og transparens i boligområdet har man i Dianavænget valgt at lade beboernes nyetablerede terrasser være uafskærmede ud mod fællesarealerne, mens de har høje sortmalede træhegn, der adskiller de enkelte terrasser. Den løsning opleves også af en del beboere som uhensigtsmæssig, fordi privatlivet på terrassen er begrænset, særlig om sommeren, når der er liv og mennesker på græsarealerne. En mandlig beboer, som ellers er glad for sin bolig, beskriver at dette forhold måske kunne få ham til at overveje at flytte: *”Jeg har ikke problemer med at bo her. Den eneste grund til at flytte skulle være at få mere hegn eller busk, lidt mere privatliv. Vi har fået det hegn, vi åbenbart skal have, og jeg har overvejet at sætte mere op, for der er ikke nok privatliv ude foran. Jeg har lige præcis nået at opleve sidste sommer. Der var nogle få situationer, hvor jeg savnede privatliv. Jeg sad derude med nogle veninder og fik en øl, der rendte nogle unger frem og tilbage. De generede ikke, men man føler, man bliver begloet, når man sidder der og snakker”.*

Et andet uhensigtsmæssigt aspekt ved de åbne terrasser er, at beboernes ejendele og eventuelle rod også kommer til at præge oplevelsen af fællesarealerne og bebyggelsen set udefra. Udformningen af overgangszonen mellem boligen og fællesarealerne bør derfor være af en sådan art, at beboernes ejendele og eventuelle rod ikke kommer til at sætte for voldsomt præg på fællesarealerne, men man stadig kan få visuel kontakt over hæk eller hegn. Hvis beboernes måde at indtage deres omgivelser på tænkes ind i det fysiske design, kan der skabes løsninger, som er mere robuste over for, at der måske ikke kun står nydelige havemøbler og webergriller på de private udearealer.



Beboerdemokratiske udfordringer

Nogle af de problemer, der i de tre cases præger proces og kommunikation mellem beboere og boligforening, sætter sig spor i beboernes oplevelse af renoveringens resultat og deres relation til de fysiske omgivelser. Nye låsesystemer mødes eksempelvis med modvilje og måske endda hærværk, fordi beboerne ikke har forståelse for og ejerskab til den valgte løsning. Hærværk er naturligvis under alle omstændigheder uacceptabelt, og man kan hævde, at det er beboernes eget ansvar både at engagere sig og at respektere også de beslutninger, de ikke selv er enige i. Ikke desto mindre peger nogle af problemerne mellem beboere og boligforening i de tre cases på nogle mere generelle udfordringer i den almene boligs organisering, folkelige forståelse og beboerdemokrati.

Som allerede beskrevet i afsnittet "Udfordringer i en lang proces" kan det være en udfordring for beboerinddragelsen, at renoveringsprojekterne ofte er langstrakte. Beboere mister tålmodigheden med at deltage i møder, eller de beboere, der deltager i indledende møder, er måske fraflyttet inden renoveringen er afsluttet. Desuden kan der være en skæv repræsentation, så beboere fra bestemte dele af bebyggelsen – som eksempelvis med gårdhavehusene på Ravnkildevej – er overrepræsenteret og varetager særinteresser, som sætter sit aftryk på renoveringen. Repræsentationsproblemerne kan også gå på etnicitet. Mange steder er afdelingsbestyrelserne præget af ældre beboere med dansk etnisk baggrund, men i både Dianavænget og Gellerupparken er det mere etnisk sammensat. Her fortælles imidlertid historier om, hvordan enkelte beboere kan påtage sig rollen som oversætter, hvor oversættelsen måske ikke er helt neutral, og beboerne sågar får at vide, hvad de skal stemme. En ansat i Brabrand Boligforening fortæller således: *"Stemmernes fordeling afhænger af klanernes magtforhold. I forbindelse med beboerafstemninger, bliver damerne samlet, og så står der en højtstående mand i kjortel og taler på et andet sprog end dansk til forsamlingen. Der har engang været en anonym tolk med til sådan et møde, og det var lidt af en øjenåbner. Der får kvinderne simpelthen instrukser i, hvad de skal stemme. Det er ikke en af beboerbestyrelsens medlemmer, der står for indoktrineringen, men det er en af klanlederne".*

FIGUR 36. Overgangen mellem boligen og fællesarealerne kan med fordel udformes, så beboernes ejendele og eventuelle rod ikke kommer til at sætte for voldsomt præg på fællesarealerne, men så man stadig kan få kontakt over hæk eller hegn. I Dianavænget (tv.) er terrasserne helt åbne ud mod fællesarealerne, mens der på Ravnkildevej (midt og th.) er hegn og hæk på vej, ligesom bebyggelsen i sig selv har nicher og fremspring, som skaber en mere gradvis overgangszone.

I Gellerupparken er man derfor gået tilbage til kun at holde møderne på dansk. En beboer med dansk etnisk baggrund oplever det som en stor lettelse: *"Der har været beboermøder, og der synes jeg egentlig nok, at de møder op. Det foregår jo på 7 forskellige sprog. Men sidste gang vi var afsted, var det kun på dansk. Det var ikke andet end spektakel, dengang på alle de sprog, så det blev aflyst. Det var træls, at det skulle oversættes, og den blev midnat før vi kom hjem. Vi sad ganske få danskere mellem alle de andre. Der var et møde, der blev aflyst, så kom der et nyt kun på dansk. Når de har boet her i 25 år, så burde de jo også tale dansk. Når vi sidder til møde, føler vi, at vi er de eneste danskere, som om vi er de fremmede"*.

Ulempen ved ikke at oversætte møderne er så til gengæld, at de beboere, som ikke taler dansk, overlades helt til at indhente information fra deres eget netværk. Det giver ikke nødvendigvis større forståelse for boligforeningen og de forestående renoveringsprocesser eller medvirker til at fremme ejerskab til omgivelserne og dialogen mellem de etniske grupper. I Dianavænget fortæller en beboer, der selv er aktiv i beboerdemokratiet, at mange beboere med anden etnisk baggrund helt grundlæggende har svært ved at forstå den almene organisationsmodel. De er tilbøjelige til at opfatte boligorganisationen som et privat firma eller en familie, og forstår ikke, at det er deres egen husleje, som skal bruges til at udbedre skader efter hærværk som eksempelvis de nye, men allerede ødelagte døre: *"Mange af de unge mennesker, synes – jeg ved det fordi én af dem sagde til mig – alt ved vores lejlighed er dårligt. Så de synes, det var sjovt at stille en sten foran døren. De tror ikke på, at det er deres egen huslejepenge. En talemåde vi har, siger: "Penge uden ejer bliver stjålet". Det er boligorganisationens problem, hvis man ikke har lært det i forhold til vores kultur. Hvem ejer hvad? Det bliver diffust. Men hvis jeg sagde: det er mit, så ville der ikke være problemer. Da folk fik den her bygning, blev de glade. Mange ville skifte vinduerne, men når de hører det koster en huslejestigning, så sir de nej. Så det handler om, at folk ikke føler, at de ejer de her ting. Mine børn gør ikke de her problemer – de er opdraget til ikke at smadre ting, men vi har mennesker, der ikke er i stand til at håndtere deres børn"*.

Som beboeren her også er inde på, er der naturligvis ikke kun behov for sproglig og kulturel oversættelse eller bedre formidling af den almene boligsektors organisering og finansiering. De udfordringer, som viser sig i de tre boligområder, er også relateret til tunge sociale problemer og familier, som ikke tager tilstrækkeligt hånd om deres børn og unge. Ikke desto mindre stiller nogle boligområders beboersammensætning med store grupper af beboere med anden etnisk baggrund og mange socialt udsatte beboere nye krav til, hvordan renoveringsprocesser organiseres og kommunikeres. Man kan også diskutere det rimelige i, at beboerne skal træffe beslutninger, som rækker langt ud over deres egne nære

boligkvaliteter. Det gælder i særlig grad, når renoveringerne knyttes an til mere bystrategiske omdannelser. De sigter typisk mod at binde boligområdet bedre sammen med den omgivende by og tiltrække nye funktioner, brugere og beboere, og det kan i nogle tilfælde være svært foreneligt med beboernes interesser i deres område. I de tilfælde har nogle boligforeninger derfor fundet det nødvendigt at love beboerne nye køkkener, badeværelser og lignende for at få dem til at stemme for fysiske helhedsplaner, der hænger sammen med de bystrategiske omdannelser. Det var fx tilfældet i Gellerupparken, hvor den bystrategiske plan indebar, at der i forbindelse med renoveringen af Blok 4 skulle nedrives boliger for at give plads til et portrum midt i boligblokken. Blandt beboerdemokraterne kan det dog give en følelse af mistillid og mangel på reel indflydelse, når boligforeningen så trumfer de bystrategiske hensyn igennem. Flere beboere i Gellerupparken fortæller således, at de oplever beboerdemokratiet som værende sat ud af kraft, eller at boligforeningen helst bare selv vil bestemme: *"Brabrand Boligforenings ansatte vil hellere bare bestemme. Men projektleder skal tage det op med afdelingsbestyrelsen og gå efter det der er blevet valgt. Hvis der opstår problemer, skal man gå videre med det. Så man skal sætte dem ind i, hvordan beslutningsprocessen foregår, når det er beboerdemokrati – man skal tage det op med beboerne. Hvis der opstår problemer undervejs med de beslutninger, der er taget, skal man gå tilbage til beboerne. Arbejdsgiveren er ikke bare projektchefen, det er afdelingsbestyrelsen faktisk også"*.

Beboerdemokrati kan eller skal næppe være konfliktfrit, da der naturligvis må være forskellige interesser på spil. Erfaringerne fra de tre steder peger dog på, at der særligt i udsatte boligområder – og i særdeleshed de områder, som er omfattet af ghettopakken og bystrategiske omdannelser, kan være behov for at gentænke beboerdemokratiets processer og supplere med nye former for beboerinvolvering og konflikthåndtering.

Stolthed og omdømme

De kender boligområdet for hærværk

Alle kender Gellerupparken, også selvom de aldrig har været der. Området har været på ghettolisten, siden den blev udgivet første gang, og Gellerupparken omtales ofte i landsdækkende medier i forbindelse med negative historier om kriminalitet, terror og sociale problemer⁸. Også Ravnkildevej og Dianavænget er udsatte boligområder, og Dianavænget har tidligere været på ghettolisten, men er det ikke længere. Det samme gælder Sebbesundvej, et nabo område til Ravnkildevej, hvilket gav anledning til at Aalborg Øst i medierne en overgang blev omtalt som ghetto. Det er dog primært i lokale medier, at disse to områder omtales og derfor også primært i lokalområdet, at folk kender de to boligområder. På både Ravnkildevej og i Gellerupparken har forbedring af områdets omdømme



FIGUR 37. I Dianavænget har der været tilbagevendende problemer med hærværk – også af de helt nyrenoverede blokke. Nogle beboere føler tilsyneladende ikke ejerskab til deres omgivelser, og har ikke forståelse for den almene model, hvor det er deres egen husleje, som skal betale for udbedringerne.

været et eksplicit fokus i renoveringerne i kraft af de større bystrategiske omdannelser, som renoveringerne indgår i. I renoveringen af Dianavænget har der ikke været lige så meget fokus på områdets omdømme, men de interviewede beboere og nøglepersoner er ikke i tvivl om, at området har et dårligt omdømme, selvom det primært er kendt i lokalområdet.

Helt aktuelt var der i den periode, hvor interviewene blev udført, en del medieomtale af brande i Dianavænget samt en episode, hvor 52 biler blev udsat for hærværk. Det prægede interessant nok snarere beboernes oplevelse af områdets omdømme end oplevelsen af deres boligområde. Ofte ser beboerne mediernes entydigt negative fokus som det væsentligste problem, som dette uddrag af et interview med en mandlig beboer i Dianavænget illustrerer: *"Det ER et godt sted at bo. Det har været på ghettolisten, men det betragter jeg som bullshit. Man opfinder problemer. Der er mange arbejdende mennesker i forhold til andre ghettoer, mange der har boet her rigtig mange år og holder af at være her. Det kan ikke undgås, at i perioder kommer der pædagogisk uopnåelige drenge, så bliver der brændt en skraldespand eller et eller andet. Der har været brand i en kælder et par gange de sidste 2-3 år. Selvfølgelig – det er farligt. Sådan noget skal man finde en løsning på, det har vi gjort nu (...) Men alt det der kommer frem i medierne med, at biler bliver brændt ned.... Det har vist sig, at ham der var her og smadre de her 52 biler, han boede her ikke engang, han var sur på én, som bor her. Han kom fordi han er sur på én, så han skulle tage hævn, og så var han her og smadre 52 biler, som tilhører folk, han ikke kender. Men selvfølgelig TV2 og TV2 News og alle de andre aviser, begynder at skrive om Dianavænget, ghettoer og 52 biler... Man kunne tage det, som det var nogen beboere, der har gjort det, men det er det ikke. Manden sidder varetægtsfængslet stadigvæk, og han bor her ikke. Sådan er det faktisk med mange af de store ting, der sker. Fordi der har været – for nogle år siden – problemer med hashsalg og sådan nogle ting, og igen der viste det sig, at dem der solgte, det var nogen, som ikke boede her".*

Som citatet her illustrerer, er en del beboere tilbøjelige til at opfatte problemerne, som noget der kommer udefra eller i hvert fald er begrænset til nogle ganske få individer. Men selvom de afviser ghetto-betegnelsen som uden hold i virkeligheden giver adskillige beboere på både Ravnkildevej, i Gellerupparken og i Dianavænget dog udtryk for, at områdets omdømme er et problem. Ikke bare for boligområdet, men også for dem personligt. En del af beboerne føler sig således generede af, at andre ser skævt til det sted, de bor og primært kender det for dårlige historier i medierne om kriminalitet, hærværk og andre problemer. På spørgsmålet om, hvordan andre opfatter Dianavænget siger en kvindelig beboer eksempelvis: *"De kender det for hærværk og de brande, der er sket. Man ved, at der sker nogle ting. Nogle gange står det i avisen. I sidste uge var der brand i nr. 17, og da jeg skulle hen og hente min søn*

– han går i børnehave i Sanderum – så spurgte pædagogen, om det var der, hvor vi bor. De læser det jo i avisen. Det er ikke så rart, fordi så tror man, at det er et dårligt sted. Og det er det måske ikke. Nogen er dårlige og kan finde på at ødelægge det, men jeg tænker, at det er urimeligt. De ødelægger det for andre – det er ikke alle, der er så dårlige”.

Samme kvinde har også selv været personligt generet af brandene og været nødt til at vække sin lille dreng midt om natten for at løbe ud, da det brændte i kælderens. Det var selvfølgelig en ubehagelig oplevelse, men alligevel ikke noget, der får hende til at ville flytte. Både hun og andre beboere forklarer de ubehagelige hændelser som enkeltstående tilfælde, som nogle få rødder står bag. Men beboerne oplever til gengæld, at det for folk udefra præger hele deres opfattelse af stedet, og dermed de mennesker, der bor der: De tror det er et ”dårligt sted”, selvom kun ”nogen er dårlige”, som hun siger. Som beskrevet i kapitlet ”Udsatte boligområders omdømme – hvad siger forskningen?” kan et områdes dårlige omdømme smitte af på beboerne, hvilket kan have sociale og sundhedsmæssige konsekvenser for den enkelte beboer. I forskningen beskrives det som ”territorielt stigma”, når beboere så at sige brændermærkes socialt på grund af det sted, de bor. Adskillige undersøgelser bekræfter, at et boligområdes dårlige omdømme kan påvirke den enkelte beboers muligheder for eksempelvis at finde job og optage banklån, men derudover også medvirke til psykosocialt stress og dårligt selvværd.

Som flere danske studier har påpeget, er beboerne dog langt fra altid passive ofre, der ukritisk overtager omverdenens negative syn på deres boligområder. Mange gør brug af forskellige taktikker til at forhandle og udfordre det negative billede, hvilket også forekommer blandt beboere i de tre cases. En kvinde fortæller eksempelvis, hvordan hun sætter en ære i at udfordre folks fordomme, når de undrer sig over, at hun af egen fri vilje bor i Gellerup: *”Jeg var inde i en møbelbutik, og ekspedienten blev helt overrasket over, at jeg kunne finde på at bo der. Nogle gange spørger folk sådan: ”Nåh... Er du glad for det?” De kan godt blive nysgerrige. Så fortæller jeg alt det gode: At jeg er vild med, at lejlighederne er så lyse. Og vild med diversiteten, der er mange smukke mennesker her. Det ligger centralt 5 km fra Århus C. Jeg har også været glad for boligforeningen – generelt bliver tingene hurtigt lavet. Bortset lige fra renoveringen!”*

Denne kvinde har dansk etnisk baggrund, arbejde og uddannelse, og det er typisk beboere som hende, der gør en dyd ud af at forsøge at udfordre omverdens negative opfattelser af deres område. Den ovenfor citerede kvinde fra Dianavænget har derimod anden etnisk baggrund og er enlig mor. Selvom hun ikke har noget som helst med områdets hærværk og brande at gøre, føler hun sig alligevel mere ramt af omverdens opfattelse af Dianavænget som ”et dårligt sted”. Hun giver heller ikke udtryk for, at omgivelserne bliver overraskelse over, at hun kan finde på at bo der og er måske ikke i en position, hvor hun nemt kan udfordre folks fordomme.

Adspurgt om renoveringen har ændret områdets omdømme, lægger mange af de interviewede beboere vægt på, at deres boligområde ser meget flottere ud end før. Det gør dem stolte, når de har besøg af venner og familie, men også når folk udefra lægger mærke til forandringerne. En mand, der bor på Ravnkildevej mener, at de flotte nye bygninger og åbningen af området har skabt opmærksomhed udadtil og ændret omdømmet: *"Det er blevet lækkert. Bygningerne i sig selv er også hammerflotte. Jeg er vild med lejlighederne, når solen skinner på træværket – det er rigtig flot! Ud mod Smedegårdsvej var der en jordvold – den er fjernet. Den skærmede ligesom for bygningerne, og folk var lidt imod pga. at så får vi larm. Men det er blevet så godt. I starten kunne man se, at folk lige tog farten af og kiggede ind. Altså der er virkelig blevet åbnet op, og jeg synes man kan mærke, at områdets omdømme har ændret sig".*

Denne beboer har selv været aktivt involveret i processen omkring renoveringen, og man kan både i Ravnkildevej og de to andre områder tydeligt høre, hvordan de beboere, der har været involveret og kender visionerne for omdannelserne, bruger samme fortælling og udtryk som rådgivere og boligforening. Hvor mange andre beboere primært ser deres boligområde indefra, er de beboere, der har arbejdet med renovering og helhedsplaner, ofte også mere bevidste om, hvordan bebyggelsen kan åbnes op, og hvordan den vil tage sig ud udefra. Lidt senere i samme interview fortæller samme beboer da også, at han i hverdagen fortsat ofte oplever, at forandringerne endnu ikke er helt trængt ind hos folk udefra: *"Det er ikke altid kommet helt ud til folk... Hvis de kommer, siger de: Det er da helt nyt!? De ved slet ikke, hvordan det er herude. Det er ved at blive åbnet op for omverdenen. Men nogen gange siger de: 'Jamen Aalborg Øst – er det ikke ghetto?' Eller: 'Er der ikke meget ballade?'"*

Selvom de interviewede i Ravnkildevej mener, at Aalborg Øst er ved at få et bedre omdømme, peger flere dog også på, at folk udefra ikke lige lægger vejen forbi, og derfor ikke nødvendigvis opdager forandringerne. Som en ung kvinde, der ikke selv bor på Ravnkildevej men arbejder i området, forklarer, er den negative stedsidentitet særdeles veletableret og tager tid at ændre: *"No offence – det er stadig Aalborg Øst. Det er mest dårlige historier, folk forbinder med den bydel, men det er ved at ændre sig, fordi der flytter flere unge herud. Men generelt har Aalborg Øst bare haft et dårligt ry. Kender du det der med, at noget er Randers? Altså så er det Mokai og køre på scooter uden hjelm og sådan noget. Sådan er det også med Aalborg Øst. Det ta'r tid at ændre".*

En ny fortælling

"Når man taler om byudvikling, er det østlige Aalborg stedet, hvor det sker, de næste ti til femten år". Sådan indledes filmen Kildeparken 2020⁹, hvor der tales om 'det østlige Aalborg' snarere end Aalborg Øst.

Måske for at unddrage sig den fasttømrede, negative stedsidentitet og i stedet sætte fokus på sammenhængen til den omgivende by. Både i Himmerland Boligforening og Brabrand Boligforening har man arbejdet målrettet og innovativt på at skabe en ny fortælling om området. Begge steder blev der i den indledende fase udarbejdet en film¹⁰, som skulle tydeliggøre, hvordan området ville udvikle sig i fremtiden. I Gellerupparken er der også efterfølgende lavet film, som illustrerer helhedsplanens forskellige elementer og faser¹¹. I filmene vises områderne oppefra og i sammenhæng med deres omgivelser, ligesom der zoomes ind på planer og farverige bylivsvisualiseringer, der sammen med baggrundslyd af barneleg og fuglekvidder levendegør fremtidsvisionerne. Fra et Google Earth billede af hele Danmark zoomes der i Kildeparken-filmen ind på Aalborg Øst. Herefter fremhæves det, til lyden af ambient underlægningsmusik, hvordan nye forbindelser, investeringer, funktioner og bebyggelser vil skabe liv og udvikling i bydelen fremover. Først sættes der fokus på investeringer rundt om Kildeparken: Det nye universitetshospital og Aalborg Universitets udbygning, mens der i filmene om Gellerupparken primært fokuseres på nye tilføjelser inde i området: Nyt erhvervsbyggeri, nye uddannelses- og kulturinstitutioner og nyt boligbyggeri. Filmene beskriver også renoveringen af de eksisterende boligblokke ved at sætte dem tydeligt ind i en større bystrategisk kontekst. Byparken i Gellerup fremhæves fx som en grøn forbindelse mellem de omkringliggende byområder, og i Kildeparken 2020 filmen fremhæves både de førerløse busser på Astrupstien og en kommende letbane som en central del af stedets udvikling og opkobling på byen. I filmen om Gellerupparkens helhedsplan fremgår det ligeledes, at letbanen gennem området forventes anlagt i 2019/2020.

I Aalborg blev letbanen imidlertid ikke til noget, og de førerløse busser har også ladet vente på sig. Det samme har letbanen i Gellerupparken, hvor det udlagte tracé på Karen Blixens Boulevard indtil videre ligger ubenyttet hen. De ændrede eller i hvert fald forsinkede forudsætninger har påvirket byudviklingens vilkår i de to områder, men ikke desto mindre har filmene været medvirkende til at skabe en stærk fortælling om områdernes udvikling og sammenhæng med omgivelserne. I de to boligorganisationer vurderes det at være et vigtigt redskab i forhold til at skabe en fælles retning og en tydelig vision, som kan hjælpe i kommunikationen med både beboere og andre medspillere. Tilsvarende har begge boligorganisationer i kommunikationen om omdannelser og renoveringer gjort brug af renderinger, det vil sige computerskabte visualiseringer. Dermed sættes konkrete billeder på, hvordan de planlagte forandringer af boligområdet vil komme til at se ud i øjenhøjde. Typisk er det både de bygningsmæssige transformationer, der illustreres, men også den ønskede stemning og byliv skildres med legende børn, lyshårede kvinder på cykel

og store grønne eller blomstrende træer. Særligt i Gellerupparken har renderingerne spillet en central rolle i kommunikationen, da de ikke blot er blevet brugt i planer og præsenteret på hjemmeside og informationsmøder, men også har kunnet ses i boligområdet i kæmpeformat på store byggepladsskilte og bygningsgavle.

Selvom hensigten ifølge de to boligorganisationer er at kommunikere til både beboere og eksterne samarbejdspartnere, er der forskel på, hvordan den nye fortælling opfattes set fra forskellige perspektiver. Blandt de interviewede beboere er mange ikke videre opmærksomme på de lancerede nye fortællinger. Dem der er, tager til gengæld typisk visualiseringerne meget bogstaveligt og fokuserer eksempelvis på, at altanværnet endte med at være af et andet materiale, eller at hækken fik en anden form. I Gellerupparken ser særligt én rendering ud til at have brændt sig fast på nethinden hos mange. Det er den første visualisering fra dispositionsplanen af, hvordan portåbningen i B4 kunne tage sig ud. Den indgår også i filmen om Gellerup og viser en stor takket, trekantet gennembrydning, hvor en række lejligheder er pillet ud midt i blokken. Efterfølgende fik portåbningen en helt anden form, og Brabrand Boligorganisation måtte gøre en del ud af at berolige beboerne ved at eksplicitere, at det ikke var akkurat sådan, at portåbningen i praksis ville komme til at se ud: *"Bare rolig, kan vi sige til de, der skal bo over 'hullet' i boligblokken 38-46. Så farlig og 'spændende' vil hullet ikke blive".* skrev de på hjemmesiden, og videre: *"En ting er sikker: hullet i blokken kommer IKKE til at se ud som i 'visionen", da arkitekterne lavede luftige tegninger til dispositionsplanen".*

Luftige eller ej ser renderingerne dog ud til at få en vis indflydelse, fordi de skaber så tydelige forventninger til, hvad der vil komme. Som en af de arkitekter, der kom til at udforme den endelige portåbning, beskriver det: *"Jeg har faktisk ikke været den største fan af at pløje den der vej igennem. Det kommer fra fasen før os (...) Jeg ved ikke om du kan huske den der med, at man havde fjernet nogle klodser og så kørte der noget igennem? Jeg har altid syntes den var lidt negativ, sådan 'nu hiver vi hul på det' (...) Men jeg er kommet til at holde af det, fordi det er et symbol på, at man åbner de lange blokke op. Alle i Århus kender det (...) Det er den symbolske effekt i, at der sker noget i Gellerup".*

Arkitekten har formentlig ret i, at alle – eller i hvert fald mange – i Århus har hørt om eller lagt mærke til portåbningen. Det konkrete billede er nået bredt ud i omverden og får symbolsk effekt ved at konkretisere fortællingen om at åbne området op med nye arbejdspladser, funktioner og boliger. En medieanalyse af Gellerupparkens presseomtale i 2018-2019¹², viser således også, at Gellerupparken sammenlignet med andre udsatte boligområder har en relativt stor andel positivt vinklede historier. De positive historier som også ofte er i landsdækkende medier har typisk fokus på omdannelserne, investeringerne og de nye boliger, som er på

vej i området. Der er ikke gennemført en tilsvarende medieanalyse af Kildeparken eller Aalborg Øst, men en analyse udført af Boligselskabernes Landsforening i 2019 konkluderer, at Kildeparken og Sundparken er blevet væsentligt mere attraktive for ressourcerstærke beboere, idet nye beboere i de to områder har stærkere baggrundskaraktistika end hidtidige beboere¹³.

Som påpeget i kapitlet "Udsatte boligområders omdømme – hvad siger forskningen?" er det en vanskelig, men også nødvendig opgave i forbindelse med fysiske renoveringer af udsatte boligområder samtidig at forbedre omverdens opfattelse af området. Her kan både Brabrand Boligforening og Himmerland Boligforening afgjort ses som frontløbere i forhold til, hvordan fysiske omdannelser kan bruges til at skabe en ny fortælling og få omverdens øjne op for områdets potentialer. Samtidig illustrerer kommunikationen med film og visualiseringer i de to områder dog også et vigtigt dilemma. Nemlig hvordan man tydeligt kommunikerer til omverden uden samtidig at tale hen over hovedet på, eller måske endda ekskludere beboerne, ved at give dem en fornemmelse af, at de ikke er inkluderet i den egentlige målgruppe.

Særligt i Gellerupparken viste der sig i interviewene en tydelig "dem og os-logik", hvor oplevelsen ofte var, at målgruppen for renoveringerne i højere grad var "dem udenfor" end "os beboere". En kvindelig beboer knyttede det direkte til de opsatte planchers bylivs-skildringer, hvor befolkningssammensætning ikke altid var så multietnisk som i



FIGUR 38. Renderinger kan skabe stærke billeder på, hvad det er for en forandring, boligområdet går i møde. Her en ultra-urban fremskrivning af Gellerupparkens nye Karen Blixen Boulevard by night fra Dispositionsplanen 2012.

FIGUR 39. Rendingerne former omverdens forventning, men nogle gange tages de også for bogstaveligt, og Brabrand Boligforening måtte efterfølgende berolige beboerne om, at portåbningen ikke blev helt så "spændende og farlig", som arkitekternes luftige tegninger fra dispositionsplanen kunne give indtryk af.



virkelighedens Gelleruppark: *"Det er lidt interessant, fordi med den nye bygning, de har lavet nu her, der har været sådan nogle plancher om det rundt omkring, og der var ikke nogle sorte mennesker på de billeder. Altså det er sådan lidt, at man kan lidt læse ind i det, at det er den type mennesker, man gerne vil have ind. Det kan godt være – bevidst eller ubevidst – at det sender nogle signaler. Det er min egen observation, men jeg tænker da, at man tager det jo ind, når man ser de plancher. Også da de fremlagde hele projektet for os, så siger de, at der kommer 1000 nye arbejdspladser til, men som der også er en, der siger, så er de stillinger jo besat – de er jo ikke til os. Jeg hører også folk sige, at da de flyttede ind for 30 år siden, da var der mange flere danskere, og det var meget bedre, altså folk vil gerne blande, men det er mere måden..."*

FIGUR 40. Legende, lyshårede børn og unge kvinder i små sommerkjoler er ofte i overtal på renderingerne. Det kan sende bevidste eller ubevidste signaler til de eksisterende beboere om, hvem der er den egentlige målgruppe for renoveringerne. Tv. Gellerupparken, midt og th. Kildeparken v. Astrupstien
Rendering: sla+effekt



Set fra Salling ROOFTOP

At verden uden for boligområdet, er en vigtig målgruppe, præger selvfølgelig kommunikationen om områderne. Men det sætter også sit præg på de gennemførte renoveringer, hvilket giver tydeligt genlyd i beboernes oplevelser. Det drejer sig, som tidligere beskrevet, om konflikten omkring, hvor gennemgribende renoveringen skal være inde i boligerne versus, hvor mange kræfter der lægges i at løfte bebyggelsen udadtil. Den problematik er til stede i alle de tre undersøgte boligområder, hvor en del beboere mener, at man ikke i tilstrækkelig grad har prioriteret en fyldestgørende renovering af den enkelte bolig.

Særligt i Gellerupparken er spørgsmålet om, hvordan bebyggelsen fremtræder set udefra, blevet konfliktfyldt. Beboerne havde inspireret af andre boligområder ønsket sig glasinddækkede altaner. Men som en beboer, der er aktiv i beboerdemokratiet, fortæller, satte kommunen en stopper for det ønske, simpelthen fordi man var bange for, at beboernes gardiner og genstande ville komme til at præge facaden. Nu føler beboerne sig sat uden for indflydelse: *"Folk frygter lige nu, at den indflydelse man havde på området bliver frataget. Det er igen Teknik og Miljø, der er på jagt efter Brabrand Boligforening. Dvs. at have indflydelse på facadeudtrykket. Det skal være en så markant forandring i området, at det bliver attraktivt. Vi havde ikke altaninddækning før, så vi siger "hvad vil være en markant forandring, det vil være at have altaninddækning". Vi kigger på alle de andre boligområder – de har altanafdækning. Så hvorfor må vi ikke det? Man tænker igen "Hallo! Inddrag os" "Snak med os". De er jo vores repræsentanter. De skal inddrage os, de er der for os, de får vores skattepenge at arbejde for. Og så lukker de ørene for os. Det var ikke attraktivt nok at få altanafdækning. Det skal tiltrække nye beboere. Det er ikke os (...) Vi føler vi er under skærpet tilsyn".*

Netop fordi altanerne udgør en grænsezone mellem beboernes private hjem og bebyggelsens offentlige facade og fremtoning, bliver de forskellige interesser særligt tydelige her. Også de nye vinduer, der i blevet sat i Blok 4 i forbindelse med renoveringen afspejler ønsket om at styre facadens udtryk. Her har man nemlig valgt vinduer med indbyggede, hvide persienner, så blokken set udefra får et ensartet og minimalistisk udtryk snarere end at bære præg af beboernes mange forskelligartede gardiner og personlige genstande. De interviewede beboere i Gellerup er nogenlunde tilfredse med de nye vinduer, men én fortæller alligevel med et glimt i øjet, hvordan de har tænkt sig at begå civil ulydighed og sætte deres præg på facaden: *"Vi vil lave en happening med grimme altan-gardiner! Fordi det er blevet besluttet, at det må man ikke mere på grund af, at det skal se ud på en bestemt måde udefra"*

Den nyetablerede gennembrydning i Blok 4 – Porten til Gellerup – er også et element i renoveringen, der tydeligvis handler om at tiltrække positiv opmærksomhed udefra. En ansat i Brabrand Boligforening fortæl-

FIGUR 41. Mange beboere i Gellerupparkens Blok 4 ønskede inddækkede altaner, men det fik de ikke lov til. For at bevare facadens arkitektoniske kvaliteter, blev der valgt åbne altaner og vinduer med indbyggede persienner.



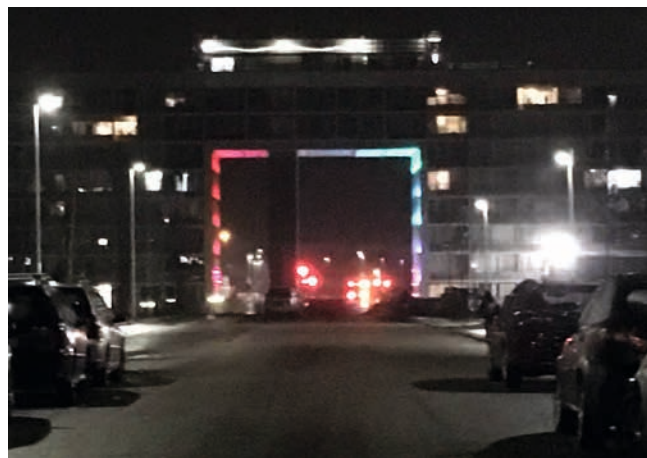
ler, at hensigten har været at skabe en ny stedsidentitet, som udefrakommende vil lægge mærke til, men som derigennem også vil give stolthed blandt beboerne: *"Er portrummet det værd... Er regnbuen på toppen af Aros det værd? Det gir en ny identitet (...) Om aftenen når den lyser, kan man se den fra Salling ROOFTOP. Jeg tror det vil betyde noget de næste 5-6 år. Lige meget om det er pensionistklubben, pengemændene eller arkitekterne – så siger man "wow, der er sket en forskel". (...) Når beboerne og bestyrelsen ser, at nu begynder man at skrive om det her i stedet for vores problemer – så vil jeg tro, at det også skaber mere stolthed over området".*

Hvor tidligere tiders byplanlægning var formet efter magthaverens perspektiv, er det i omdannelsen af Gellerup, blikket fra Salling ROOFTOP, det vil sige den købestærke middelklasse i midtbyen, som er målgruppen. Nogle af de interviewede beboere er med på ideen om, at porten med sine farvede lys kan skabe positiv opmærksomhed udefra. Det gælder især dem, der selv har deltaget i processen, som beboeren her eksempelvis siger om den nye port: *"Det er fantastisk. Den er flot og folk må gerne kunne se ind i området. Beboerne vil jo gerne have, at Gellerup bliver et sted, som folk ser som er en attraktion og ikke Gellerup som det sted, hvor der er kriminalitet osv. (...) Porten kan gøre det – skabe den åbning til byen udenom. De fleste beboere kan lide den, dog ikke dem, der bor lige op ad den, de kan ikke lide den. Da de flyttede ud, så kom de hjem til en mindre lejlighed. Det havde de ikke fået oplyst. Bl.a. ikke omkring de der bjælker i loftet. De var meget rørte, og jeg tror at nogen gik op til projektlederen "hvordan kan du gøre det her mod os, når*

du ikke har oplyst os?”. Noget andet er, at forbindelsen til telefon og netværk er meget forstyrret der. Jeg ved ikke hvorfor, men det ødelægges af porten. Der er røget nogle lejligheder pga. åbningen, men det er de okay med, fordi det var nogen mennesker, som gerne ville flytte”.

Andre beboere tvivler mere på, at portåbningen reelt vil ændre omverdens syn på Gellerup og er irriterede over, at det materiale som portåbningen er beklædt med forstyrrer deres mobilforbindelse. Selvom hensigten er at åbne op for omverden, kapper porten således paradoksalt nok dermed på nogle måder beboernes kontakt udadtil. Nogle af beboerne er decideret skeptiske. Det gælder, som også pointeret i citatet ovenfor, især dem, der er direkte berørt af portåbningen eksempelvis en ung kvinde, som er vokset op i Blok 4: *”Det er rigtig godt med parken og søen – men man kan jo ikke bruge porten til noget. Den lyser og kan blinke i farver og sådan noget... I vores situation gir det ikke mening, at man har lavet et hul. Mine forældre havde en have. Og så får de at vide, at I kan ikke bo her – vi skal have nogle andre ind”.* Familien har tidligere boet i en stuelejlighed med have og troede egentlig, at de blot var midlertidigt genhusede i lejligheden ved siden af porten. De har følt sig meget generede over arbejdet med at etablere porten, blandt andet fordi der blev banket understøttende piller ind i deres loft, mens de boede der. De vidste også godt, at huslejen i stuelejligheden ville stige efter renoveringen, men håbede på at få råd til at flytte tilbage. Deres børn er vokset op her, svigerfamilien havde været på besøg og havens rosenbed var farens store stolthed. Skuffelsen var derfor stor, da de fik brev fra kommunen om, at de nye byhuse var reserveret til folk udefra: *”Vi har fået et brev fra Kommunen om, at der er krav for, at man kan flytte tilbage – man skal ha et arbejde eller være studerende. Hvis man skal læse mellem linjerne: Man vil ikke ha folk, som allerede bor der – det skal være danskere. Man vil flytte folk ud, fordi man vil have andre boende. Når du har betalt*

FIGUR 42. Porten til Gellerup kan lyse i forskellige farver og om aftenen kan den ses helt fra Salling ROOFTOP i midtbyen. Ideen er at skabe en ny stedsidentitet, men nogle af beboerne tvivler på, at det kan ændre Gellerups omdømme.



husleje og gjort alt, hvad du skal gøre, kan du da ikke bare flytte folk ud! Især når du har boet der i så mange år. Det er ligesom at blive smidt ud, fordi andre passer bedre ind”.

Selvom familien er blevet genhuset i en nyrenoveret lejlighed i samme blok, overskygger oplevelsen af ufrivilligt at måtte afgive deres hjem fuldstændigt deres opfattelse af renoveringen. De er tydeligt berørte og dybt frustrerede over situationen, og selvom den nye lejlighed umiddelbart ser fin og nyrenoveret ud, kan de kun fokusere på dens fejl og mangler: Revner i tapetet, maling der skaller af dørkarmene, de gamle stikkontakter, der ikke er skiftet ud, den manglende skabsplads og gulvet, som faren selv har måtte lægge om. Særligt irriterede er familien dog over de to store loftsbjælker, som er indsat for at understøtte porten, fortæller datteren: *”I forbindelse med at de satte de her pæle ind i loftet – de støtter porten – så ødelagde de møblerne. Men hvordan kan man flytte folk ind i noget, der slet ikke er beboeligt? Hvordan kan man flytte folk ind i en lejlighed, som ikke er klar til at bo i, og så bygge noget mens man bor der? Det er jo ikke sikkert. De lagde bare tingene på mine forældres seng, og der var ikke nogen, der kom og rengjorde noget. Mine forældre kender ikke reglerne, så de åbnede bare dørene for dem og lod dem komme ind”.* Det er tydeligvis ikke kun familiens møbler, der har fået skrammer, men også deres følelse af at have hjemme i boligen og kontrol over det sted, de bor.

FIGUR 43. Prøvebolig i de stuelejligheder i Blok 4, som nu er omdannet til "byhuse" (tv.). De beboere der oprindeligt boede i stuelejlighederne (th.) er frustrerede over, at de ikke kan komme tilbage til deres hjem og have, fordi boligen nu er reserveret til folk udefra.



Tryghed og social balance

Tryghed afhænger af øjnene der ser

I både Dianavænget, Gellerupparken og på Ravnkildevej har der været problemer med oplevet utryghed, hvorfor renoveringerne har sigtet mod at forbedre trygheden. Det er i Dianavænget og Gellerupparken sket gennem renoveringen af opgangs- og indgangspartier, der er blevet visuelt mere åbne og lyse, og samtidig har fået nye dørtelefoner og låsesystemer. På Ravnkildevej er tryghedshensynet især søgt indarbejdet i udearealerne, hvor beplantningen er skåret ned, ligesom der er etableret vinduer i gavlene for at skabe naturlig overvågning. Fokus er gennemgående at skabe "eyes on the street" – øjne, der ser på rummene, og derigennem sikrer en positiv social kontrol.

I alle tre bebyggelser tilkendegiver nogle af de interviewede beboere da også, at deres område er blevet mere trygt efter renoveringen. Det gælder især bebyggelsen på Ravnkildevej, hvor flere fortæller, at området er blevet mere lyst, åbent og mindre skummelt. En yngre kvinde, der er vokset op på Ravnkildevej, har været flyttet væk og nu er kommet tilbage, fortæller fx: *"Før var det mere ghetto-agtigt, lidt skummelt, og meget med unge indvandrere, der kørte rundt på knallerter og lavede ballade. Nu er der ingenting, det er helt stille og roligt. Og man taler mere sammen. Men det er også nogle andre typer beboere nu, der er flere med børn. Der har været en del udskiftning"*

Spørgsmålet om udskiftning af beboere er særlig udtalt i Aalborg Øst, som vi skal vende tilbage til det i de næste afsnit. Men derudover synes forholdet til de andre beboere og hvorvidt man taler sammen, gennemgående at være nært forbundet med oplevelsen af tryghed. I alle tre områder, peger beboere således på, at renoveringen har været en anledning til, at de er begyndt at tale mere sammen. Dels fordi der opstår fælles spørgsmål, man kan snakke med sine naboer om: Hvordan virker den nye lås? Hvornår kommer håndværkerne og ordner de sidste ting? Men også fordi beboermøder om renoveringen er en anledning til at mødes, ligesom nytilflyttede ofte er interesseret i at hilse på naboerne.

På Ravnkildevej siger nogle af beboerne – særligt dem, der har boet der længe – at man ikke taler så meget sammen, men holder sig for sig selv. Flere af de interviewede nytilflyttede beboere synes derimod at have et nært forhold til deres naboer og fortæller også, at de ikke er bange for at gribe ind, hvis de ser hærværk eller lignende. En forholdsvis nytilflyttet kvinde på Ravnkildevej, beretter fx *"Her for et stykke tid siden – lige efter vi var flyttet ind, der så jeg, ved et af skurene heroppe nogle meget små – det var børn vil jeg sige – drenge, som stod og sparkede til dørene og gjorde nogle ting. Så gik jeg op til dem og sagde, at det troede jeg ikke, at deres forældre ville synes var særlig smart. Fordi hvis de havde noget, de ville smadre, så ville de (foræl-*

drene) nok foretrække, at det var deres egne ting. Og så var det som om de tænkte: "Shit de er jo psykopater herude", og så var de væk. Og jeg har ikke oplevet noget siden".

Spørgsmålet om, hvordan man kan fremme denne type positive, sociale kontrol mellem naboer og derigennem skabe en kultur for at passe på omgivelserne, har været meget i fokus i Dianavænget. Ifølge nogle af de interviewede beboere, er der allerede et stærkt fællesskab mellem beboerne og mange voksne til at holde øje med ungerne. Ifølge en mand med anden etnisk baggrund, er det netop en af de kvaliteter, der får ham til at blive boende i området: *"Når folk spørger: 'Hvorfor bor du der?' siger jeg: 'Jeg gider ikke slå græs'. Og jeg elsker Dianavænget. Jeg ville tilbage til min barndomsgade. Det er ikke så stort, de fleste kender hinanden. I hvert fald dem, der er åbne, og gerne vil kende de andre. Børnene løber rundt til 8-9-10 om aftenen, og de kan løbe rundt, uden vi ved, hvor de er. Min nabo kommer og banker på og står og snakker i 20 minutter, alle hendes tre drenge kommer forbi. Det gør stort indtryk på dem, at de kan se, at vi voksne snakker med hinanden. Så hendes børn, når de møder mig i morgen, vil de sige hej. Og hvis en af dem laver ballade, og jeg siger stop med det, så vil de også høre efter".*

For andre opleves situationen i Dianavænget imidlertid væsentligt anderledes, og her betragtes netop de børn, der løber uovervågede rundt og leger sent, som en central del af problemet. Det er typisk blandt beboere, som ikke taler så meget med naboerne og ikke føler sig som en del af fællesskabet. En kvinde med dansk etnisk baggrund fortæller eksempelvis, at de unge ballademagere gør hende så utryg, at hun overvejer at flytte: *"Vi har fået nok af hærværk og ballade. Mig og min store datter tog derned til et møde. Det var noget med at finde en løsning på, hvordan vi skulle kunne komme det til livs. Jeg har ikke lyst til at lege bussemand, så bliver ens bil smadret eller ens cykel. Vi blev enige om, at vi ville have kamera (...) Der er heller ikke nogen, der vil sige noget. Det skulle undersøges, hvad det ville koste med kamera. Jeg har hørt, at der er blevet taget fat i tre familier. (...) Det er så ærgerligt, at det er blevet så pænt og ordenligt, og så bliver det smadret. De leger jo også sent, og de er ikke ret gamle. Til tolv-et stykker om natten, og man undrer sig over, om de ikke skal i seng".*

Både køn og etnicitet har betydning for, hvem der føler sig tryk, og hvilke fællesskaber, der dannes mellem beboerne. Også i den forstand afhænger tryk af øjnene, der ser, dvs. hvem man er, og hvilken baggrund man kommer med. Men det er ikke så enkelt, at beboere med anden etnisk baggrund generelt føler sig trygge og inkluderede i fællesskabet, mens beboere med dansk etnisk baggrund føler sig utrygge. Vi har i Dianavænget således også interviewet eksempelvis en kvinde med anden etnisk baggrund, som følte sig utryk over områdets hærværk og brande, og en mand med dansk etnisk baggrund, som slet ikke var utryk.

Tilsvarende er der i Ravnkildevej både interviewet beboere med dansk etnisk baggrund, som følge sig trygge og beboere med dansk etnisk baggrund, som følte sig utrygge.

I Gellerupparken synes den utryghed, der er relateret til uro og kriminalitet, i høj grad at være noget, der kendetegner udefrakommendes opfattelse af stedet. Det fortæller en etnisk dansk kvinde, der har boet i Gellerupparken i 18 år: *"Spørgsmålet om tryghed er mest noget, der optager folk udefra, jeg har altid følt mig tryk. Jeg var til et debatmøde om tryghed, og det var tydeligt, at når man kommer ind i området og ser en gruppe unge mænd, der hænger ud, så mistolker man det. Jeg føler mig ikke mere utryk, end jeg ville gøre andre steder. Det at det er blevet åbnet op, gør det selvfølgelig mere overskueligt, hvis man skal gå igennem området om natten. Men det gør jeg jo alligevel ikke. De fællede en masse buskads... Det er fint nok med mere udsyn, men ham der går ude på vejen, han kan jo så til gengæld se, hvor jeg går ind henne. Jeg synes, at ordet tryghed bliver lidt overbrugt. Boligforeningen har kaldt det tryghedsgaranti – men man kan ikke garantere tryghed".*

Den tryghedsgaranti hun taler om, handler ikke om at imødegå faren for kriminalitet og hærværk, men derimod om faren for ufrivilligt at skulle fraflytte Gellerupparken. Det er også denne type utryghed, som aktuelt ligger de interviewede beboere i Gellerupparken mest på sinde¹⁴. Selvom mange beboere bakker op om de fysiske forandringer, som skal gøre bebyggelsen mere lys, overskuelig og tryk, er selve omdannelsesprocessen en væsentlig kilde til utryghed blandt dem. Dels på det helt konkrete plan, hvor byggerod, byggelarm og afspærringer er til daglig gene og nogle gange decideret farlig eksempelvis for børn, der løber ind på byggepladserne. Dels på et mere generelt plan, hvor eksempelvis de gennemkørende veje, der skal skabe mere liv og tryk i området, har fået biler og scootere til at køre hasarderet på boulevarden og derigennem skabt en ny type utryghed. Endelig er omdannelserne for mange ensbetydende med nedrivninger og utryghed om, hvorvidt man kan blive i området eller bliver tvunget til at flytte, ligesom det rejser spørgsmålet om, hvem målgruppen for renoveringen egentlig er: beboere eller folk udefra? Som beskrevet i sidste afsnit kommer den utryghed hurtigt til at overskygge beboernes oplevelse af renoveringens konkrete tiltag til at forbedre trykheten i området.

Folk er blevet lysere i huden

Selvom renoveringerne både kan være med til at skabe tryk og utryk blandt beboerne, synes billedet at være mere enkelt blandt nyttilflyttede beboere. I hvert fald på Ravnkildevej, hvor flere af de interviewede, som er nyttilflyttede understreger, at renoveringen var afgørende for, at de følte sig trykke ved at flytte til området. En kvinde fortæller således, at hun i udgangspunktet var betænkelig ved at flytte til Kildeparken, på

FIGUR 44. I Gellerupparkens Blok 4 har opgangene fået dobbelthøje, gennemlyste indgangspartier for at fremme trykheten. For mange beboere er generne ved omdannelsen dog også en væsentlig kilde til utryghed: det gælder både de konkrete byggepladsgener, men især også risikoen for ikke selv at kunne blive boende.



grund af områdets omdømme: *"Jeg var meget betænkelig ved at flytte herud, vil jeg lige sige. Fordi Aalborg Øst har det ry... Altså alle Kildevejene, med det ry som de nu engang har med, at det er meget udlændinge-baseret og fyldt med politi og fyldt med ulykker. Jeg var i hvert fald ekstremt... utryg på en eller anden måde. Nu har vi så boet her i lang tid, og jeg ELSKER at bo her (...) Altså jeg ved ikke, om det så er fordi, at de virkelig har gjort en indsats herude i forhold til at få gjort noget ved de problemer, der har været".* Hendes mand supplerer, og forklarer hvordan de sociale problemer i stedet rykkede til området omkring Thulevej, hvor familien tidligere boede: *"Jamen de har jo haft den der "Aalborg Øst-plan", som ... Altså inden vi flyttede fra Thulevej, så blev problemerne jo så bare skubbet den vej, så har de taget Aalborg S og Aalborg SØ med, så det hedder Aalborg Øst/SØ eller et eller andet nu, projektet... For at få skabt orden, for alle de der indvandrere og alt sådan noget, de flyttede over til os (da de boede på Thulevej). Så inden vi flyttede fra Thulevej, der var der de sidste tre måneder 2 knivstikkerier, og folk der satte ild til containere. Så vi turde ikke at lade vores børn gå ude".*

I boligafdelingen Ravnkildevej har de fleste af de interviewede beboere dansk etnisk baggrund. Her sætter mange – som også ovenstående citater illustrerer – lighedstegn mellem andelen af indvandrere, og områdets dårlige ry og sociale problemer. Adskillige på Ravnkildevej mener, at problemerne nu er rykket andre steder hen – nogle siger til Aalborg Sydøst, andre til Nørresundby eller Vestbyen. Men en del af de interviewede beboere, som har boet i området længe, ærgrer sig omvendt over, at folk er blevet "lysere i hudfarven", som en kvinde udtrykker det: *"Kildeparken er blevet dejlig, jeg har altid godt kunne lide Aalborg Øst. Men jeg synes, det er synd, at man ikke længere ser så mange forskellige hudfarver. Jeg er selv halvt grønlænder, og jeg lægger mærke til, at folk er blevet lysere i huden. Der har været en beboerudskiftning, og det er en skam. Bortset fra det, er det rigtig godt med byfornyelsen, her er blevet så flot med alle de nyrenoverede boliger og den nye sti og tunnelen nede ved Trekanten. Men det er synd, at det er steget i pris, det er vel det, der har gjort det mindre mangfoldigt. Og så har man gjort meget for at få studerende ind, blandt andet gives depositummet gratis i de nye studieboliger".*

Ikke alene er beboerne altså blevet lysere i huden, de er også blevet yngre, fortæller flere. En mand, der har boet i området længe har eksempelvis lagt mærke til, at børnefamilierne i stigende grad har erstattet de ældre beboere, han plejede at snakke med: *"Jeg har min nabo... en ældre dame, jeg snakker med. Men vi er blevet spredt rundt. Det er en dame på 91. Men der var flere ældre før. Der er flere unge folk nu, jeg ved ikke, om de har smidt de gamle væk, eller de er døde alle sammen, men der er mange flere med børn herude nu".* Den beboerudskiftning, som mange af de interviewede beboere på Ravnkildevej har observeret, dokumenteres også i BL's analyse fra 2019 "De første resultater

af Aalborg-modellen". Her konkluderes det, at *"De nye beboere, som generelt har stærkere baggrundskaraktetika end de hidtidige beboere i områderne, udgør mere end tre ud af fem beboere i Kilde- og Sundparken i dag. Dette er opnået uden brug af reguleringsmekanismer som kombineret- og fleksibel udlejning"* (BL 2019, 2). De baggrundskaraktetika, der fokuseres på i rapporten er beskæftigelse, indkomst, uddannelse og domme, mens etnicitet og alder ikke indgår direkte. At dømme ud fra beboernes oplevelser, synes udskiftningen af beboere i området dog også at have en etnisk- og aldersmæssig slagside.

Det kan hænge sammen med, at området er blevet mere attraktivt, og der derfor er en større andel yngre, etnisk danske familier, der søger til Kildeparken. Men det kan også have at gøre med huslejestigninger, og hvem der fraflytter området i forbindelse med genhusningen og ikke vender tilbage. Som rapporten også konkluderer *"Mange af de beboere, som har boet i områderne før implementering af 2012-helhedsplanen, flytter fra områderne. Det kan fx være, fordi de bliver genhuset i løbet af renoveringsprocessen og ikke vender tilbage."* (BL 2019, 2). Endelig kan beboerudskiftningen have at gøre med boligforeningens politik om at sætte folk ud som følge af dårlig opførsel. I interviewene fortælles således flere historier om tidligere problematiske beboere, som er røget ud: *"Der var en familie, der boede hernede, en far som ejede et pizzeria, og så nogle sønner... Altså enten så har de haft to lejligheder dernede, eller også så har de boet rigtig mange i en lejlighed. Og de fik nogle besøg engang imellem, og holdt i nogle biler herude og snakkede, hvor man godt kunne se, at det var ikke kun pizzaer de lavede. Og de lå også og kørte ræs med bilerne (...) Og nu ved jeg, at dem der boede neden under dem, hun havde hun fat i dem på et tidspunkt, fordi de kastede deres skodder ud fra altanen, og der begyndte de sådan at puste sig op og være lidt truende over for hende. Så det var ikke nogen, man som sådan skulle komme til, hvis man havde et eller andet, som man synes, de gjorde forkert. Man lod dem ligesom være. Men de er flyttet nu eller også er de måske blevet smidt ud. Det kan godt være, at der er folk, der har klaget, og så ryger de jo".*

At der slås hårdt ned på dårlig opførsel, og at området bliver mere attraktivt for folk med uddannelse og indkomst, ser beboerne typisk ikke som et problem¹⁵. Men flere ærgrer sig over, at det er blevet dyrere, og mindre mangfoldigt, ligesom der er delte meninger om den ændrede etniske profil. I Dianavænget og Gellerup er situationen lidt anderledes, fordi der tilsyneladende ikke har været tale om samme massive beboerudskiftning, som i Kildeparken. I hvert fald ikke endnu, men i Gellerupparken frygter mange beboere, at det er præcis, hvad renoveringen i virkeligheden handler om. Som en ung mandlig beboer, der selv har anden etnisk baggrund forklarer det, gør ghettolovgivning, at beboere med ikke-vestlig herkomst kan blive uønskede i mange boligforeninger. Andelen

af beboere med ikke-vestlig herkomst kan nemlig være afgørende for, om der skal rives boliger ned: *"Jeg kan frygte, at mange boligforeninger vil begynde at være sensitive over, om der kommer en udlænding eller en person med en anden etnisk baggrund. Den lov er meget diskriminerende, det er her, jeg føler mig ramt. Jeg kan forstå det, der handler om uddannelse, job osv. Men etnicitet – det kan du jo ikke lave om på! Det har en stor påvirkning på børn, fordi de føler sig udstødt. Jeg har set, at unge føler sig udstødt, og så bliver man kriminel. Jeg har set flere unge i området her, som er begyndt at tænke "Hvorfor skal vi bidrage til samfundet?", og så begynder de at sælge hash. Det er der blevet flere af. De føler sig udstødt i en kombination af mange ting, hvor der er som en kop, der bliver hældt mere og mere i, hvor det til sidst flyder over".*

Da interviewene blev gennemført i Gellerupparken, var der netop varslat flere nedrivninger, og flere beboere trak en lige linje mellem ghetto-pakkens nedrivninger, Rasmus Paludans koranafbrændinger og hvad de oplever som en generel fremmedfjendskhed i det danske samfund. Mange føler sig snydt over først at have stemt for den fysiske helhedsplan, for nu at indse, at "de bare vil splitte os ad" eller "have nogle andre ind", som flere udtrykker det.

Kan sociale problemer bygges væk?

I Dianavænget og Ravnkildevej, som ikke er omfattet af ghetto-pakken, er oplevelsen af diskrimination og uretfærdig behandling ikke lige så udbredt blandt beboerne. Spørgsmålet om, hvad renoveringen betyder for områdets beboersammensætning og sociale balance er ikke desto mindre et tema, der optager beboerne alle tre steder. Ifølge en mand med anden etnisk baggrund fra Dianaparken frygter beboerne også her, at renoveringen i virkeligheden handler om at skifte dem ud med flere danskere: *"Beboerne er bange for, at det handler om at tiltrække danskere. Der er blevet sagt til møder: "Hvis man ikke kan betale, så kan man bare flytte". 20 danske familier med børn ville være godt. Alle de danskere, der bor her, er uden børn. Det er kun unge, ældre og narkomoner. For mig er det fint, at der på sidste beboermøde sad flere lyshårede. Det var dejligt (...) Men mange danskere er her på midlertidig beboelse, de rykker videre, når de får et bedre job".*

Adspurgte om beboersammensætningen har ændret sig i forbindelse med renoveringen, mener de fleste interviewede i Dianavænget, at det i vid udstrækning er de samme folk, der flytter tilbage til lejlighederne efter renoveringen. På interviewtidspunktet var folk dog også kun flyttet tilbage i de blokke, hvor renoveringen har en overfladisk karakter, mens renovering fortsat var forestående på den side af vejen, hvor der er mere gennemgribende forandringer og huslejestigninger i vente. Nogle af de interviewede beboere tror og håber, at det fysiske løft vil gøre området mere attraktivt for nye, mere ressourcestærke beboere. Det gælder ek-

sempelvis en mand med dansk etnisk baggrund og beskæftigelse, som siger: *"Generelt er det ressourcesvage folk, der bor her. Jeg er absolut i den højere ende (...) Det har renoveringen ikke ændret noget på, men det tror jeg, at det vil på længere sigt. Fordi området bliver løftet, kvaliteten er jo højere, så der er jeg ikke i tvivl om, at det vil blive forbedret".* Andre beboere stiller sig dog noget mere skeptiske over for, hvorvidt en renovering af bygningerne reelt kan bidrage til at ændre stedets sociale problemer og tiltrække nye beboere: *"At give mig nyt tøj gør ikke det indvendige bedre. Hvis der er sociale problemer, bliver det ikke bedre af, at man får nye vinduer. Man bliver ikke bedre mennesker af det (...) På den ene side taler man om, at det er muslimernes problemer, og på den anden side betaler man 690.000.000 kr. på at sætte nye vinduer og døre i, og så tror man, at Hr. og fru Jensen vil flytte dertil. Det vil de da ikke!"*

I Gellerupparken er der som beskrevet udbredt skepsis omkring de dele af omdannelserne, der handler om at ændre områdets sociale profil: nedrivninger og øremærkning af de nyrenoverede boliger til udefrakommende beboere. Ifølge en kvinde, som har boet i området længe, ville det være langt mere virksomt at ændre mere gennemgribende på lejlighedsstørrelserne: *"Vi har stadig de der tåbelige etværelses og halvanden-værelses, der har en flytteprocent på 40. Hvor i de store femværelses, der bor folk i omkring 15 år. Så det er de små boliger, der er med til at gøre os til ghetto!"*

Mange af de interviewede beboere er positivt indstillede over for ideen om at skabe en mere blandet beboersammensætning men mener, at det burde gøres uden at fratage eksisterende beboere deres rettigheder. Som en beboer, der ikke har fået mulighed for at flytte tilbage til sin lejlighed i stueetagen, siger: *"Det er da fint og dejligt, hvis der flytter nogle nye grupper ind, men det skal ikke gå ud over dem, der bor her allerede. Man har allerede skabt en boble for sig selv, ved at gøre det på den her måde (...) De har skabt en form for "Jeg er ikke glad for at bo her". Man skal bygge noget, der er godt for begge parter. Så skal man gøre det lige. Man skal ikke ødelægge det for nogen".* Hos denne og adskillige andre interviewede beboere, er der en bekymring for, at selv hvis det lykkes at tiltrække de nye eftertragtede, ressourcestærke beboergrupper, vil den sociale blanding allerede i udgangspunktet blive svær, fordi den ikke er ligeværdig, men at "man har skabt en boble for sig selv", som det her udtrykkes.

På Ravnkildevej er der generelt større optimisme blandt beboerne i forhold til, hvad de nye beboere og boliger kan betyde for området. Flere fortæller således med stolthed om de nye højhuse med private lejeboliger. En del af de nytillflyttede lader dog også til at være folk, der allerede kendte og havde en relation til stedet i forvejen. På den måde er den sociale blanding måske anderledes her. I hvert fald er der adskillige af de interviewede, som har boet i området som børn eller teenagere, har væ-

ret flyttet væk en årrække og nu er flyttet tilbage. Det gælder eksempelvis en yngre kvinde, som fortæller, at renoveringen har været afgørende for, at både hun og hendes forældre er vendt tilbage til området: *"Jeg har selv boet på Ravnkildevej som teenager. Så var jeg væk nogle år og bo inde i byen. Men så kom jeg tilbage, da jeg fik barn. Det er blevet rigtig flot med renoveringen. Jeg ville helt sikkert ikke være kommet tilbage, hvis det ikke var blevet renoveret. Det er det samme med mine forældre. De har også boet et andet sted, men er nu flyttet ned i et gårdhavehus. Det er helt klart, fordi det er blevet så pænt"*.

På Ravnkildevej kan de sociale problemer allerede i en vis forstand siges at være bygget væk. Det er i hvert fald mange beboeres oplevelse, at der har været en massiv beboerudskiftning, og at problemerne nu er rykket til andre dele af byen. Som en kvinde, der har boet i området længe siger: *"Aalborg Øst har haft et dårligt ry i mange år, men det har ændret sig, fordi der er sket en udskiftning i beboerne. Før var der ind i mellem containerbrande, indbrud og den slags. Nu er det nok flyttet til andre områder, i Nørresundby og sådan nogle steder, som er blevet mere belastede"*. Kildeparken er på mange måder et fint eksempel på, hvordan bygningsrenovering sammen med større bystrategiske omdannelser har løftet et udsat område, ændret dets image og skabt en mere ressourcestærk, men stadig blandet beboersammensætning. Det presserende spørgsmål er selvfølgelig, om der reelt er tale om en gentrificering, hvor de sociale problemer blot flyttes rundt mellem boligområder, evt. længere væk fra de store byer, og hvad det i så fald betyder for de beboere, som skubbes rundt.

FIGUR 45. Renoveringen af Kildeparkens boliger har sammen med de bystrategiske indsatser gjort det mere attraktivt for ressourcestærke familier at flytte til området. Spørgsmålet er om de sociale problemer samtidig er blevet skubbet videre til andre boligområder?



Hvad kan man lære?

Selvom interviewundersøgelsen kun har omfattet et lille udsnit af beboerne i de tre områder, tegner der sig nogle vigtige opmærksomhedspunkter, som er relevante at overveje både i de tre områder fremadrettet, men også i forbindelse med renoveringer af andre boligområder. Det angår blandt andet renoveringsprocessen og kommunikationen med beboerne. Her peger de interviewede beboere i de tre områder på behovet for tydelig og direkte kommunikation. Selv om mange af de interviewede er forholdsvis velinformerede og deltager mere i beboermøder mv. end gennemsnittet, fortælles alle tre steder om forhold ved renoveringen, som kom bag på beboerne. Selvom hverken huslejestigninger, sporadiske renoveringer af boligerne eller formindskede badeværelser er populære blandt beboerne, er det næppe heller en god løsning at undlade at gøre dem klart, hvad de har i vente. Der kan naturligvis til tider være reelle interessemødsætninger mellem eksempelvis den enkelte beboers snævre fokus på boligens indre kvaliteter versus boligforeningens mere overordnede hensyn til bygningsfysiske forhold, bebyggelsens ydre fremtoning og fremtidige beboere. Her er der så meget desto mere brug for tydelig forventningsafstemning, så folk ikke bliver overraskede over, at komme tilbage til en lejlighed, hvor det gamle tapet blot er malet over.

Langt bedre synes kommunikationen omkring genhusning generelt at forløbe. I alle tre boligområder føler beboerne typisk, at der er blevet taget hånd om deres behov. Her understreges det ofte, at der har været en fast og tillidsvækkende kontaktperson, som man vidste, hvor og hvordan man kunne træffe. Det kan overvejes, om denne personlige kontakt også i højere grad kunne tænkes ind i formidlingen af renoveringsprocessen som et supplement til beboermøder og informationsskrivelser? Nogle steder opstår den personlige kontakt og udveksling af information spontant, som rådgiverne i Dianavænget oplevede det i forbindelse med beboernes køkkenvalg. Men det kunne gøres mere konsekvent og systematisk, ligesom samarbejdet mellem de fysiske renoveringer og de boligsociale indsatser med fordel kunne videreudvikles. I Dianavænget havde man eksempelvis gode erfaringer med at indtænke det boligsociale arbejde med mødregrupper. De kunne samtidig formidle kontakt til de beboere, som ellers ikke ville dukke op til beboermøderne og hjælpe til at fremme en kultur, hvor man passer på omgivelserne. Tiltaget varede dog kun ved, til de boligsociale midler udløb.

Generelt synes der desværre at være langt mellem de gode eksempler på, hvordan de fysiske og de sociale tiltag tænkes sammen og befrugter hinanden. De fysiske renoveringer kunne eksempelvis benyttes som anledning til at skabe kontakt til hver enkelt beboer, når lejligheder skal opmåles og registreres, eller når der skal træffes aftaler omkring genhusning. Det giver mulighed for at spotte sociale problemer, ensomme, psykisk sår-

bare mv. Det har man gjort i forbindelse med renoveringen andre steder¹⁶, hvor erfaringen har været, at det også økonomisk var godt givet ud: Selvom det tog tid og ressourcer, er det intet mod, hvad forsinkelserne koster på byggepladsen, hvis eksempelvis beboere nægter at forlade sin bolig. Derudover kunne det boligsociale arbejde i større omfang også bidrage til at skabe bedre inddragelse i og ejerskab til renoveringens løsninger blandt beboerne. De fysiske omdannelser og renoveringer kan også i langt højere grad bruges til at forbedre beboernes sociale liv og vilkår – fx ved at skabe nye tilknytninger til civilsamfundet eller nye jobs og praktikpladser – sådan som det skete i Hørgården i Aabenraa (se side 22-23).

Gennemgående er der blandt beboerne alle tre steder udtalt utilfredshed med renoveringernes kvalitet. Det skyldes efter deres opfattelse især pressede tidsplaner, stramme budgetter og dårlig håndværksmæssig kvalitet eller manglende koordinering af entrepriser. Men de valgte løsninger, tager tilsyneladende heller ikke tilstrækkelig højde for beboernes behov. Igen understreger det vigtigheden af at inddrage beboerne og sikre, at der skabes ejerskab til valgte løsninger. Dette for at undgå, at glæden over ambitiøse og bekostelige renoveringer drukner i beboernes utilfredshed og frustrationer over detaljer, der ikke er taget tilstrækkeligt hånd om.

Samtidig er det centralt, at rådgivere og boligforeninger tilstræber en grundlæggende indsigt i beboernes liv og praksis, også i de aspekter, beboerne ikke nødvendigvis selv italesætter. Folk skal tages alvorligt, men ikke nødvendigvis bogstaveligt og det kræver kvalificerede metoder til beboerinddragelse. I et etnisk og socialt sammensat boligområde er det således eksempelvis ikke nødvendigvis hensigtsmæssigt med meget åbne grænser mellem private terrasser og fælles arealer. Mere graduerede overgange giver for det første bedre mulighed for, at beboernes privatliv kan udspille sig side om side med mere offentlig brug af fællesarealerne. For det andet kan sådanne overgange sikre, at beboerne kan indtage deres nære uderum med møbler, genstande og evt. rod, uden at det præger hele udearealer og bebyggelsens fremtoning. Andre eksempler fra de tre undersøgte områder er de nye låse- og affaldssystemer, som støder mod i hvert fald nogle beboeres praksis. Praksis kan selvfølgelig ændres over tid, men de fysiske løsninger bliver meget mere velfungerende, hvis de fra starten bygger på viden om brugernes praksis, ligesom implementeringen af helt nye løsninger mange steder vil kræve en facilitering: Hvis beboerne eksempelvis er vant til at smide alt deres skrald i en affaldsskakt, er det tilsyneladende nødvendigt at lægge en seriøs plan for, hvordan man får folk til i stedet at bære affaldet ned og sortere det i forskellige containere.

Beboerundersøgelsen i de tre hovedcases peger også på, at beboerdemokratiet har sine udfordringer i udsatte boligområder. Det kan gøre det nødvendigt at gentænke eller i hvert fald supplere det traditionelle beboerdemokrati med nye inddragelsesformer og metoder til konflikt-håndtering. Flere steder ses således problemer med repræsentativiteten,

idet de beboere, der deltager i byggeudvalg mv., langt fra altid er repræsentative for hvem, der bor i bebyggelsen. Der er fare for, at de varetager særinteresser, som måske ikke gælder hele bebyggelsen, eller at de selv er flyttet ud, når de løsninger, de har arbejdet for, endelig er realiseret. Det gælder for så vidt i de fleste boligområder – udsatte eller ej, men forstærkes dog i udsatte boligområder, hvor fraflytningen typisk er højere og den sociale sammenhængskraft måske lavere. Desuden kan der opstå etniske grupperinger, hvor folk stemmer efter etnisk loyalitet frem for efter deres egne interesser i boligområdetets omdannelse. I forlængelse af den problematik er der i etnisk og socialt sammensatte områder også ofte begrænset forståelse af den almene organisationsmodel. Nytilflyttede beboere får måske ikke lige læst folderen og sat sig ind i sagerne, og igen må det understreges, at den personlige kontakt for mange beboere er den vigtigste kilde til information. Derfor bør den så vidt muligt prioriteres højere, evt. gennem etablering af opgangsambassadører eller lignende.

Alternativt risikerer man dels, at beboerne ikke er opmærksomme på deres rettigheder og pligter, dels at der ikke er tilstrækkelig forståelse for, at det er dem selv, der skal betale for eksempelvis at udbedre hærværk. Som erfaringerne fra Dianavænget understreger, får en renovering af bebyggelsen desværre ikke nødvendigvis i sig selv alle beboere til at passe bedre på deres omgivelser. Det er derfor afgørende samtidig at arbejde mere målrettet med at etablere et tydeligt ejerskab omkring bebyggelsen, samt at fremme positiv kontakt og social kontrol blandt naboer. Flere steder fortæller beboerne faktisk, at renoveringen har været anledning til, at de taler mere med deres naboer. Her synes renoveringerne at have et oplagt men uudnyttet potentiale til både at fremme tryghed, ejerskab og kendskab mellem beboere, som ellers ikke har kontakt med hinanden.

Tryghedshensynet har været væsentligt i renoveringen af de tre bebyggelser, men dette primært gennem et fokus på at etablere visuel åbenhed og "eyes on the street" i kombination med nye låse- og overvågningssystemer. Det har resulteret i nogle udmærkede rumlige løsninger, mens overvågnings- og låsesystemerne har voldt beboerne større problemer. Igen må det understreges, at hvis løsninger skal fungere i praksis, er det afgørende at involvere beboerne for at sikre deres ejerskab til de nye løsninger. Samtidig er det væsentligt at anerkende, at tryghed langt fra kun er et spørgsmål om rum, synlighed og fysik. Indbyrdes kendskab beboergrupperne imellem er eksempelvis også et essentielt element. Og så bør der fremadrettet være øget fokus på, at tryghed ikke kun handler om faren for kriminalitet, men at renoveringer og omdannelser i sig selv kan være særdeles utryghedsskabende for mange – særligt udsatte – beboergrupper. Det gælder ikke mindst i de boligområder, hvor renovering er knyttet til større bystrategiske omdannelser og ambitioner om at ændre grundlæggende på områdets beboersammensætning. Når beboerne direkte eller indirekte får fornemmelsen

af, at målgruppen for omdannelserne ikke er dem selv, men nogle andre udefrakommende, skabes der hurtigt en grundlæggende mistillid og modvilje, som vanskeliggør videre samarbejde.

De tre undersøgte boligbebyggelser – Dianavænget, Gellerupparken og Ravnkildevej – har alle tre i en årrække kæmpet med et dårligt omdømme. Det sætter sit præg på, hvem der vil flytte ind i området, og der kan opstå en selvforstærkende negativ spiral, hvor sociale problemer koncentrerer sig, omdømmet forværres, dem der har mulighed for det, flytter væk osv. Det præger som vist i både kapitlet "Udsatte boligområders omdømme – hvad siger forskningen?" og dette kapitels beboerinterviews ikke alene området negativt, men kan også virke hæmmende for den enkelte beboers livschancer. Måske endda særligt for dem, der ikke umiddelbart har ressourcerne til på egen hånd at udfordre andre folks fordomme. Derfor er det helt afgørende, at der i forbindelse med renoveringer i udsatte områder samtidig arbejdes kvalificeret med at skabe en ny stedsidentitet, som også kan slå igennem udadtil. Som understreget i kapitlet "Udsatte boligområders omdømme – hvad siger forskningen?", tager det dog tid at ændre et områdes omdømme, og det er ikke altid, at forandringerne umiddelbart opfattes af folk udefra, hvis de kun kender boligområdet fra negative mediehistorier og ikke selv har anledning til at kigge forbi.

Her er Brabrand Boligforening og Himmerland Boligforening i høj grad frontløbere, der viser, hvordan man innovativt og ambitiøst kan lancere nye fortællinger om stedet. Det handler både om, at bygningsrenoveringen kobles med bystrategiske omdannelser, som forbinder området bedre med den omgivende by og tiltrækker nye beboere og brugere udefra. Men det handler også om at etablere samarbejder med mange forskellige offentlige og private aktører, som kan bidrage til områdets udvikling på andre måder end, hvad den almene sektor har mandat til at påvirke. Og så handler det i høj grad om storytelling. Det vil sige evnen til at skabe en overbevisende fortælling og kunne formidle den udadtil på en levende og troværdig måde. De to boligforeninger har begge gjort dygtigt brug af film og rendering, som kan konkretisere fremtidsvisionerne også for ikke-fagfolk. Det er dog samtidig ikke uden risici: For det første hænges udviklingen op på præmisser som infrastrukturelle investeringer mv., der ligger uden for de involveredes indflydelse og således kan give områdets udvikling et noget spinkelt grundlag. For det andet tages de visuelle fremtidsbilleder ofte særdeles bogstaveligt, og både beboere og andre aktører kan nemt få nogle lidt for fastlåste forventninger til, hvad de har i vente. Det kan gøre det nødvendigt med en del oversættelses- og forklaringsarbejde efterfølgende.

Endelig bliver spørgsmålet om renoveringens egentlig målgruppe sat på spidsen, og her må man gøre sig grundige overvejelser om, hvordan man kommunikerer overbevisende til eksterne aktører uden at ekskludere beboerne. Det gælder i kommunikationen, hvor beboerne ikke nødvendigvis kan genkende sig selv i visualiseringerne af de renoverede bygninger omgivet

af slanke, lyse, unge mennesker. Men det gælder også i valget af de fysiske løsninger, hvor hensynet til, hvordan bebyggelsen ser ud fra Midtbyen til tider kan veje tungere end beboernes egne ønsker til deres bolig. For de områder, som er på den såkaldt "hårde ghettoliste" og omfattet af ghettopakken, kan hertil lægges beboernes helt reelle bekymring for, om de kan blive boende i deres bolig og boligområde. Selvom mange beboere i områderne har sympati for ambitionen om at skabe en mere blandet beboersammensætning, kan de selv føle sig ekskluderede, hvis bestræbelserne grundlæggende handler om at tiltrække nogle nye og andre. Særligt den etniske dimension af ghettolisten er følsom, og beboere med anden etnisk baggrund kan med en vis ret føle sig diskriminerede. Uddannelse, indkomst og domme er i det mindste noget, man selv har indflydelse på, mens etnicitet ikke står til at ændre, som en beboer fra Gellerupparken pointerer det. Derfor vil de renoveringer, som følger i kølvandet på ghettopakkenes omdannelser og nedrivninger, næppe heller foregå uden konflikt, modvilje og måske endda en øget tendens til modborgerskab. I interviewene i disse områder trækker flere beboere således allerede en lige linje mellem nedrivninger af deres boliger, forsøg på at tiltrække nye beboere, koranafbrændinger, og hvad de oplever som en generel fremmedfjendskhed i det danske samfund.

I Dianavænget og særligt i Gellerupparken er der bekymring for en forestående beboerudskiftning, mens den i Ravnkildevej allerede lader til at være en realitet. Ud fra interviewene at dømme virker området i dag til at være socialt blandet og temmelig velfungerende. Flere beboere, der tidligere har boet i området, er vendt tilbage takket være renoveringen og de øvrige tiltag for at gøre området mere attraktivt. Men interviewundersøgelsen inkluderer heller ikke dem, der er fraflyttet området. Det er væsentlig at stille spørgsmålstejn ved, om der reelt er tale om en gentrificering, hvor sociale problemer i forbindelse med renoveringer blot skubbes videre til næste område. Det understreger vigtigheden af ikke blot at evaluere udviklingen i de enkelte områder, men også undersøge samspillet mellem forskellige boligområder og følge med i, hvordan det påvirker de beboere, som flytter imellem dem. Desuden rejser de renoveringer, som for alvor sigter mod at etablere en mere blandet beboersammensætning, nye spørgsmål, der er centrale at undersøge og evaluere fremadrettet: Hvordan fungerer den socialt blandede beboersammensætning i praksis? Hvem flytter ind i de nye, attraktive boliger, og hvordan bliver forholdet mellem dem og de eksisterende beboere? Ændrer det på områdets image, sociale dynamik og beboernes livschancer? Blandt de interviewede beboere i denne evaluering udtrykker en del deres forbehold: Vil det overhovedet lykkes at tiltrække de ressourcestærke grupper? Og hvis det gør, vil de så engagere sig i boligområdets fællesskab, eller er der allerede på forhånd etableret et skel mellem "dem" og "os"? Det bliver vigtigt fremadrettet at undersøge, men også løbende at facilitere boligområdernes sociale blanding gennem både fysiske og boligsociale indsatser.

SAMMENFATNING

I denne rapport evalueres renoveringer af 10 almene boligområder gennemført i perioden 2017-2019 med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden. I projekterne er der bragt en bred vifte af fysiske indsatser i spil med henblik på at fremtidssikre boligområderne. Formålet med evalueringen er at indhente erfaringerne fra de gennemførte indsatser for på den måde at styrke beslutningsgrundlaget i forbindelse med fremtidige renoveringer. I tre af de 10 renoveringsprojekter har der endvidere været fokus på beboernes oplevelse af de fysiske forandringer og på arbejdet med at forbedre boligområdernes omdømme.

Generelt kan det konstateres, at der er skabt betydelige forbedringer i de 10 renoverede boligområder. Byggetekniske problemer er blevet løst, indeklimaet og komforten er blevet forbedret, boligerne er blevet mere tidssvarende og i flere tilfælde er bebyggelsernes arkitektoniske kvaliteter blevet forbedret både, hvad angår bygninger og uderum. Samlet set øger det boligområdernes attraktivitet på de lokale boligmarkeder, og boligafdelingerne står dermed styrket både brugsmæssigt og økonomisk i fremtiden. I en række boligafdelinger, der tidligere har været udfordret af at flere boliger stod tomme, har de fysiske omdannelser ført til, at der i dag er fulde huse og lange ventelister.

Der synes at være en stigende tendens til renoveringsarbejder, der sammenkæder forskelligartede indsatser i helhedsorienterede løsninger. Byggeteknisk renovering kædes sammen med energibesparelser og forbedringer af boligstandarden, og samtidig sker der i flere tilfælde en udvikling af bygningernes og uderummenes arkitektoniske kvalitet. I udsatte boligområder ses dette ovenikøbet også som del af en udvikling, der på sigt skal ændre boligområdernes sociale forhold. Der er dog stor forskel i ambitionsniveauet i de evaluerede renoveringer, og det må konstateres, at der blandt de boligområder, der har været genstand for meget omfattende og bekostelige renoveringer, stadig er flere, der står tilbage med renoveringsbehov og mangler. Det er typisk begrundet i et manglende økonomisk råderum. Alligevel er det kritisk, at nogle boligafdelinger skal iværksætte yderligere renovering inden for en overskuelig fremtid. Det anbefales, at der så vidt som overhovedet muligt skaffes økonomisk råderum til at støttede renoveringer kommer helt i mål. Det vil på sigt være økonomisk besparende og mindre generende for beboerne at få gennemført samtlige opretningsarbejder i én omgang.

I flere af de 10 renoveringssager har det været intentionen at gøre op med den ensartede karakter, som efterkrigstidens boligbebyggelser

ofte er blevet kritiseret for. Der er således arbejdet bevidst med at øge mangfoldigheden i boligområderne, og evalueringen viser, at det sker på flere forskellige niveauer. Der er fx arbejdet med forskellige bygningsmaterialer og farvesætninger, varierende facadeudtryk, forskellige bygningstyper og ejerformer, landskabelig bearbejdning og opdeling i mindre kvarterer. Nogle steder er mangfoldigheden opnået ved at lade beboerne selv komme til udtryk og præge de bolignære arealer. Det er værd at bemærke, at nogle af de mest overbevisende eksempler er udviklet i helhedsorienterede løsninger, hvor der er skabt samspil på tværs af de beskrevne niveauer.

Evalueringen beskriver det arkitektoniske arbejde med renovering som en balancegang mellem fornyelse og bevaring. Det gælder i særlig grad i de mange tilfælde, hvor eksisterende boligområder rummer arkitektoniske kvaliteter og måske endda kan betragtes om bevaringsværdig bygningsarv. Evalueringen anbefaler derfor, at der tidligt i processen gennemføres grundige analyser, der kortlægger boligområdets arkitektoniske udfordringer og potentialer, og som vurderer på hvilke skalatrin eventuelle arkitektoniske fornyelser med held kan udvikles. I udsatte boligområder kan en vurdering af bevaringsværdier udnyttes aktivt til at øge interessen for boligområdet og forbedre dets omdømme. Samtidig kan der imidlertid være et behov i udsatte boligområder for at skabe synlige forandringer, der signalerer til omgivelserne, at bydelen er under forvandling. Det indebærer, at der i en renovering skal tages nøje stilling til placeringen af balancepunktet mellem fornyelse og bevaring. Evalueringen viser imidlertid, at renoveringer, der respekterer den oprindelige arkitektur og bygger videre på den, kan føre til betydelige arkitektoniske kvaliteter.

Med til diskussionen om forholdet mellem fornyelse og bevaring hører også spørgsmålet om nedrivning versus renovering. Samlet set vurderes det, at det i mange sammenhænge giver god mening - både arkitektonisk, miljømæssigt og samfundsmæssigt - at renovere frem for at bygge nyt. I byområder og regioner, der er præget af generel fraflytning, kan det imidlertid være nødvendigt at nedskalere boligområder, så antallet af lejemål reduceres. Det er sket i to af evalueringens 10 cases, og til trods for, at udformningen af de nyetablerede rækkehuse er begrænset af de oprindelige etageblokkes sokler, viser evalueringen, at nedskalering kan føre til boliger af høj kvalitet. Medvirkende er den arkitektoniske bearbejdning af både facader og tagflader, hvor små fremspring og forskydninger er med til at opdele rækkehusene og skabe rytme i de lange facader.

Det er fx tilfældet i en boligafdeling i Maribo, hvor 111 lejligheder er blevet reduceret til 37 rækkehuse. Boligselskabets målsætning om at komme afdelingens tomgang til livs og øge boligområdets attraktivitet er lykkedes; tomgang er erstattet af ventelister. Samtidig har fleksibel udlejning sørget for, at afdelingens beboersammensætning er blevet ændret markant. Kun en enkelt af de oprindelige husstande bor i boligafdelingen

efter den gennemførte omdannelse. Desværre er der sideløbende opstået boligsociale udfordringer i andre boligområder i Maribo og omegn, for med de udsatte beboeres fraflytning er de sociale udfordringer blevet eksporteret til andre områder. Blandt de fraflyttede beboere er der flere, der for få år siden flyttede til Maribo, da en almen boligafdeling i Nakskov blev nedskaleret på samme måde, som det nu er sket med bebyggelsen i Maribo. På den måde har de samme beboere været udsat for denne form for "tvungen fraflytning" to gange i træk med få års mellemrum. Det peger på et behov for at undersøge boligkarrieren og de sociale og menneskelige konsekvenser for de udsatte beboere, der må skifte adresse i forbindelse med fysiske omdannelser i almene boligområder. Det skal ikke mindst ske i lyset af de mange fraflytninger, der vil ske som følge af de omfattende nedrivninger og frasalg i landets 15 mest udsatte boligområder i de kommende 10 år.

Evalueringsens fokus på de tre hovedcases, hvor der er gennemført interviews med beboerne, viser også, at tiltagene til at ændre områdernes beboersammensætning påvirker beboerne. I ét område oplever de, at "folk er blevet lysere i huden", og i et andet frygter nogle, at "det handler om at tiltrække danskere". I ét område, som er på listen over "hårde ghettoer" bliver det også tydeligt, at beboernes tryghed ikke så meget afgøres af de kriminalpræventive løsninger som af, hvorvidt de kan blive boende i boligområdet på sigt. I de boligområder, hvor renoveringen kobles sammen med større bystrategiske omdannelser, kan beboerne således meget vel få fornemmelsen af, at målgruppen for omdannelsen ikke er dem selv, men andre udefrakommende. Det gælder både i kommunikationen omkring renoveringen og de bystrategiske omdannelser, men også i typen af fysiske omdannelser, der i nogle tilfælde synes skabt primært for at blive set udefra.

Her tegner der sig et aktuelt dilemma mellem, hvordan man på den ene side kan bruge renoveringer og fysiske omdannelser til at løfte udsatte boligområder og gøre dem mere attraktive i nye, potentielle beboeres øjne, uden at dette på den anden side bliver ekskluderende i forhold til eksisterende beboere. Evalueringsens kortlægning af forskning i udsatte boligområders omdømme peger på, at et negativt omdømme er et særdeles komplekst fænomen, som kan vare ved længe efter, at et område faktisk er løftet fysisk og socialt. Forskningen peger derfor på, at der er brug for at arbejde særskilt med at forbedre omdømmet som en integreret del af omdannelses- og fornyelsesprocesser. Ellers kan det negative omdømme medvirke til at fastholde området i en negativ udviklingsspiral. Her er der både i Gellerupparken og Aalborg Øst inspiration at hente i forhold til, hvordan fysiske omdannelser kan bruges til at skabe nye, stærke fortællinger, der åbner omverdens øjne op for områdets potentialer. Beboerundersøgelsen de to steder peger dog også på, at det er afgørende løbende at undersøge sammenhængen mellem forskellige

områdets beboersammensætning. Samtidig med vurderingen af, om det enkelte område løftes, må man spørge, om der reelt er tale om en gentrificeringsproces, hvor sociale problemer og udsatte beboergrupper i forbindelse med renoveringer blot skubbes videre til andre områder, og hvordan det i givet fald påvirker både beboere og boligområder.

Områdernes beboersammensætning er naturligvis et særligt følsomt punkt for beboerne, men beboerundersøgelsen peger samtidig på, at det også i forhold til andre temaer er vigtigt at arbejde omhyggeligt med kommunikation og inddragelsesprocesser i forbindelse med renoveringer. For det første oplever mange beboere træghed og lange svartider i deres kontakt med boligforeningen, hvilket kan skabe grundlæggende mistillid og modvilje. For det andet viser interviewene, at beboerdemokratiet har en række udfordringer – ikke mindst i udsatte boligområder – hvor der kan være behov for at gentænke processerne og supplere med andre typer opsøgende inddragelse og dialog for at nå alle grupper af beboere. Her synes der at være potentiale i at drage inspiration fra genhusningsprocessernes mere personlige beboerkontakt, ligesom de fysiske omdannelser med fordel kunne kobles bedre sammen med boligsociale indsatser og udvikling af organisatoriske forhold.

I alle de tre hovedcases er en del beboere utilfredse med renoveringens kvalitet, og noget af utilfredsheden handler om forvirring og manglende forventningsafstemning. Det er afgørende, at kommunikationen omkring de fysiske indsatser er tydelig og direkte. Også hvor der er interesseudsættelser, er det vigtigt at folk forstår, hvad de har i vente. Samtidig er det essentielt, at beboerne gennem gode inddragelsesprocesser får ejerskab til de valgte løsninger, og at rådgiverne har kompetencer til at sætte sig ind i beboernes behov og hverdagspraksisser – også dem folk ikke nødvendigvis selv kan sætte ord på – simpelthen fordi det skaber bedre og mere langtidsholdbare, fysiske løsninger.

Endelig er det bemærkelsesværdigt, at evalueringen har fundet flere eksempler på, at der sker en uheldig kassetænkning i forhold til Landsbyggefondens støttekriterier. Det sker i forbindelse med muligheden for at få støtte til boligomlægninger. I nogle tilfælde etableres de bekostelige boligomlægninger primært, fordi de ses som en genvej til at få gennemført en totalistandsættelse af boligerne - og ikke fordi de nye boligtyper er ønskværdige. I en boligafdeling i Svendborg fortæller renoveringens implicerede parter eksempelvis, at boligomlægninger førte til etablering af større lejligheder til trods for, at det på ingen måde afspejler behovet på det lokale boligmarked. Det var imidlertid den måde afdelingen kunne få støtte til en tiltrængt opgradering af dens boliger. Opgraderingen af boligerne var på sin plads, og de nye boliger er blevet langt mere tidssvarende. Det er imidlertid problematisk, at det sker gennem boligomlægninger, der fordyrer istandsættelserne betydeligt, og som oven i købet fører til boligtyper, der ikke opfylder et behov.

I en bebyggelse i Aabenraa har boligomlægninger ført til etablering af 12 store familieejligheder på over 150 m². De har vist sig næsten umulige at udleje. Etableringen af de store familieboliger synes særlig betænkelig, da den er blevet gennemført på bekostning af små 1½ værelses lejligheder, der ikke var svære at udleje. De små lejligheder blev nedlagt, og flere af de tidligere beboere bor i dag på forsorgshjem og nødhjælp og i privat udlejning af "Låsby Svendsen-typen". Konkluderende kan det anbefales, at planer om fremtidige boligsammenlægninger vurderes nøje i lyset af boligbehovet på det lokale boligmarked. Det kan endvidere overvejes, om der skal åbnes op for andre muligheder for at støtte opgradering af boliger i nødlidende boligafdelinger, hvor de henlagte midler ikke er tilstrækkelige. Det skal under alle omstændigheder undgås, at det sker gennem fordyrende og til tider unødvendige ændringer af lejlighedsskel.

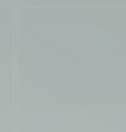
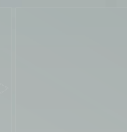
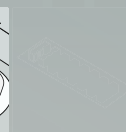
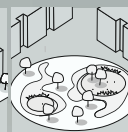
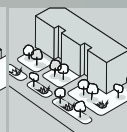
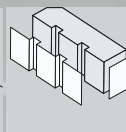
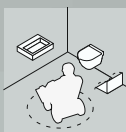
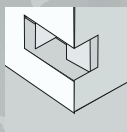
Til gengæld er der flere eksempler på, at Landsbyggefondens støttekriterier til udvikling af boligernes tilgængelighed fører til fine resultater. Hvis en boligafdeling har mange ældre beboere eller ligger i en bydel, hvor der er behov for ældreegnede boliger, kan etablering af tilgængelighed være en oplagt måde at fremtidssikre afdelingen. Hvis en del af boligerne i en afdeling således gøres ældreegnede, kan det anbefales at starte med at gøre det i renoveringens første fase. Det giver de ældre beboere i den øvrige del af bebyggelsen mulighed for at flytte direkte ind i de tilgængelige boliger, når de er færdigrenoverede og dermed spares beboerne for en flytning og en belastende genhusning af midlertidig karakter. Der tegner sig i det hele taget store potentialer i en grundig gennemtænkning af renoveringers faseopdeling, der fx kan føre til en optimering af arbejdsprocesserne, hvis der sker en evaluering af de enkelte faser i takt med at byggeriet skrider frem.

Helt afgørende er det, at der vælges dygtige rådgivere. Det er vigtigt, at rådgiverne mærker, at boligselskaberne er ambitiøse bygherrer. Der kan være stor forskel på, hvor mange kræfter og ressourcer, en rådgiver bruger på de enkelte opgaver, og en dygtig bygherre, der har sat sig godt ind i opgaven, stiller seriøse krav til sin rådgiver og lader forstå, at ambitionerne er høje, er første skridt til at blive en prioriteret byggesag på tegnestuen. Det er til glæde for alle – ikke mindst for beboerne.



10 CASES

I det følgende beskrives de 10 renoveringer, som er blevet evalueret. De er fordelt på tre hovedcases – Dianavænget, Gellerupparken og Ravnkildevej, der er placeret forrest, og syv andre cases – Bakkegården, Bent Grubbes Vej, Farum Midtpunkt, Grantofte, Hørgården/Frueløkke, Margrethehusene og Toftemarken/Klintemarken, der præsenteres efterfølgende. Alle cases indledes med en beskrivelse af bebyggelsen og baggrunden for den gennemførte renovering. Dernæst beskrives den overordnede strategi samt den gennemførte proces, og renoveringens fysiske omdannelser kortlægges med fokus på en række nedslagspunkter; uderum, fælleshuse, tagflader, facader, altaner, boligerne osv. Efterfølgende beskrives det, om der er gennemført boligsociale indsatser og om de eventuelt har været knyttet sammen med de fysiske forandringer. I de tre hovedcases beskrives endvidere beboernes oplevelser af forandringerne og boligafdelingens bestræbelser på at knytte de fysiske indsatser sammen med udvikling af boligafdelingens omdømme. Alle cases afsluttes med en opsummerende vurdering og diskussion.¹⁷



-

-

-

+

-

+

+

+

(+)

-

-

-

1

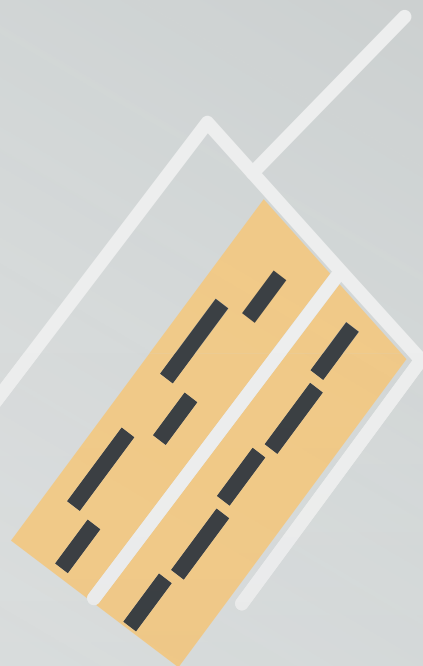
Dianavænget Odense

Navn: Dianavænget
Adresse: Dianavænget 1-31 og 2-60, 5250 Odense SV

Boligorganisation: Boligforeningen Kristiansdal
Boligafdeling: 34, Dianavænget
Skæringsdato: 1972

Antal boliger før renovering: 248
Antal boliger efter renovering: 230

Arkitekt for renovering: C&W Arkitekter
Ingeniør for renovering: Henneby Nielsen, rådgivende ingeniører.



DIANAVÆNGET, ODENSE

Beskrivelse af boligområdet

I den sydvestlige del af Odense, ikke langt fra Den Fynske Motorvej, ligger den almene bebyggelse Dianavænget. Bebyggelsen ligger i et blandet boligområde flankeret af Klostermarksskolen mod sydøst og Floravænget, der er en anden blokbebyggelse, mod nordvest. I den nordlige ende af Dianavænget ligger en lille vuggestue ud mod Dalumgårds Allé.

Dianavænget består af 10 boligblokke i tre etagers højde, fem på hver side af ankomstvejen. Alle blokke ligger parallelt på langs af vejen, dog en smule forskudt i forhold til hinanden. Blokkene er trukket tilbage fra vejen, og på forarealerne er der asfalterede og flisebelagte parkeringsarealer på begge sider af vejen. På den ene side af vejen er der endvidere et fælleshus og lave garagebygninger.

De fem boligblokke på den nordvestlige side af vejen bærer præg af en tidligere renovering, der blev gennemført i begyndelsen af 1990'erne. Alle fem boligblokke fik i den forbindelse tilført en tagetage, og bygningerne fik endvidere postmoderne indgangspartier og andre postmoderne elementer i forskellige blå nuancer. Facaderne har horisontale vinduesbånd (med altaner mod nordvest) mellem vandretliggende betonelementer. Før renoveringen fremtrådte gavlene i gult murværk, dog med plader i postmoderne mønstre på de tilbyggede overetager. Både facader og gavle er i forbindelse med den aktuelle renovering blevet beklædt med mørke pladetegl. Overetagerne har taghældning, og tagfladerne er beklædt med bølgeeternit.

De fem boligblokke på den anden side af ankomstvejen fremstod før den aktuelle renovering i højere grad som oprindeligt opført. Også disse blokke havde vandrette bånd af betonelementer, og mens to af blokkene havde vandrette vinduesbånd mellem betonen, havde de øvrige tre boligblokke altangange bag betonbrystningerne. Også disse fem boligblokke er i forbindelse med den aktuelle renovering blevet beklædt med mørke pladetegl, og på de to boligblokke med altangange er de massive betonbrystninger blevet erstattet af glas. Tagfladerne er fortsat flade. Blokkene har indeliggende altaner mod sydøst, og øverst afsluttes de af flade tage beklædt med tagpap. Den aktuelle evaluering har primært fokus på disse fem boligblokke, da renoveringen af de nordøstlige blokke på den anden side af ankomstvejen ikke var kommet ret langt i 2019.

Dianavænget rummede før den aktuelle renovering 248 boliger, fordelt på 1-, 2-, 3-, og 4-værelseslejligheder. De små 1-værelseslejligheder var

på 30 m², mens de største 4-værelses lejligheder var på over 130 m². Alle 1-værelses lejligheder er blevet nedlagt i forbindelse med den gennemførte renovering, idet de enten er blevet inddraget i opgangene for at skabe plads til elevatorer eller for at øge arealet i nabolejligheden. Alle boligerne har en altan.

Baggrund for renovering

Den aktuelle renovering af Dianavænget har rod i omfattende skader i facadernes betonelementer. Der var omfattende betonskader som følge af revnedannelser og medfølgende rust i armeringen. Nogle af betonbrystningerne havde fået betydelige sætningsskader, og allerede for adskillige år siden var de blevet boltet fast for at sikre dem mod nedstyrtning. Bygningerne var endvidere meget dårligt isoleret, der var omfattende kuldebroer og udfordringer med skimmelsvamp.

Dermed rummer Dianavænget de problemer, der er typiske for efterkrigstidens montagebebyggelser. Problemerne var oven i købet særligt markant til stede i Dianavænget, der ifølge den involverede rådgiver var opført i utrolig dårlig kvalitet allerede tilbage i 1970'erne. Renoveringen i starten af 1990'erne havde ikke gjort det bedre, og de tagboliger, der dengang blev opført på fem af boligblokkene var allerede helt nedslidte.

Med de byggetekniske udfordringer blev en proces sat i gang, og løbende dukkede der nye problemer op, som en renovering måtte forholde sig til. Stikprøver viste blandt andet, at der var både asbest og tungmetaller i bygningerne, og da der også dukkede PCB op, blev boligernes indeklimatema et tema.



FIGUR 46. En af boligblokkene umiddelbart efter gennemført renovering i 2019.



Afgørende er imidlertid også, at Dianavænget gennem mange år har været præget af sociale udfordringer. Området var på ghettolisten tilbage i 2012, da Heliosvænget og Dianavænget blev regnet som ét boligområde. Da boligforeningen delte de to områder op i 2013 røg de begge af listen, da begge bebyggelser har under 1.000 beboere. Aktuelt fortæller de involverede om omfattende problemer med kriminalitet og hærværk.

FIGUR 47. Boligblokkene i Dianavænget har de udfordringer, der er typiske for montagebyggeri fra efterkrigstiden. Den renovering, der i 1990'erne er blevet gennemført på nogen af blokkene (th.) er også på uheldig vis typisk for datidens indsatser.

Overordnet strategi

De involverede beskriver primært den gennemførte renovering som en betonrenovering. Samstemmende taler de imidlertid også om, at forskønnelsen af bebyggelsen skal have den effekt, at beboerne værner om den og at hærværk dermed reduceres. Det har endvidere været en målsætning at løfte bebyggelsens attraktivitet og boligstandard for på den måde at kunne tiltrække nye beboere og etablere en bedre social balance i bebyggelsen. Arkitekterne har endvidere lagt vægt på at skabe tidløse kvaliteter, der er robuste og patinerer flot.

Proces

I forbindelse med den beboerdemokratiske proces har de involverede parter erfaret, at det primært er i forbindelse med forandringer i boligernes interiør, at det er muligt at få beboerne i tale. Det blev udnyttet aktivt: Da det på et tidspunkt var svært at få nogle af beboerne i de sydøstlige boligblokke til at stemme renoveringen igennem, var det et løfte om, at der ville komme nye badeværelser i alle 10 boligblokke, der fik beslutningen igennem.

En af de involverede rådgivere peger på, at længden af den samlede proces er en voldsom udfordring, og han peger i den forbindelse især på graden af ventetiden ved diverse ansøgninger. Først er der blevet ventet på

tilsagn til renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden og efterfølgende på dispositionsstøtte. Af samme grund mener rådgiveren, at det er værd at diskutere, på hvilket tidspunkt i processen beboerne skal inddrages.

Flere af de interviewede beboere synes processen har været frustrerende, og de oplever ikke at Boligforeningen Kristiansdal har kommunikeret klart og rettidigt nok. De mener, at der på informationsmøder blev givet oplysninger, som ikke holdt stik, eksempelvis at man kunne få flyttehjælp, hvis man ikke havde mod på det selv, men også vedrørende beslutninger og tidsplan for renoveringen. Desuden er en del af beboerne frustrerede over huslejestigninger, som er kommet bag på dem. Til trods for at boligforeningen selv mener, at de informerede klart om stigningerne undervejs, kan det konstateres, at ikke alle beboere har forstået, hvad der var i vente.

FIGUR 48. Igangværende renovering i efteråret 2019.



Gennemførte fysiske forandringer

Dianavænget er kendt for at være et boligområde i Odense med sociale udfordringer. Den gennemførte renovering er primært af byggeteknisk karakter, men boligomlægning og etablering af tilgængelighed er nogle af de forandringer, der er gennemført med henblik på at skabe bedre social balance i beboersammensætningen.

Uderum: Der er blevet etableret nye legepladser og stiforløb som fremskudte arbejder i forbindelse med en boligsocial helhedsplan, mens der i den aktuelle renovering kun er blevet lavet begrænsede forbedringer i udearealerne. Bebyggelsens parkeringsforhold er uændrede. Institutionen i den nordlige ende af Dianavænget er blevet lukket, og det er endnu uvist, hvad bygningerne skal bruges til i fremtiden.

Tagflader: Tagfladerne er blevet renoveret og beklædt med tagpap.



FIGUR 49. To boligblokke, der er blevet renoveret ens, men som har forskellige altantyper.

Facader: Alle 10 boligblokke er blevet strippet for deres facader, og nye lette præfabrikerede facadepartier fra Tåsinge Elemeter er opsat. Disse er efterfølgende beklædt med koksgrå facadetegl udvendigt.

Altaner: De mørke altaner, der i flere tilfælde var inddækket bag glas, er med den aktuelle renovering blevet udskiftet med nye altaner. Altanerne benyttes som et arkitektonisk element; de er koblet sammen to og to og indrammet med aluminium, og de skaber en markant opdeling af facaderne. Der er med renoveringen udviklet to altantyper, en indeliggende og en frit hængende. De to altantyper taler samme arkitektoniske sprog, men skaber fin variation i bebyggelsen.

Betonbrystningerne på altangange er blevet udskiftet med glasværn. Det giver bygningerne et lettere udtryk, og skaber markante forbedringer af den rumlige oplevelse på altangangene.

Terrasser: Terrænarbejde på boligblokkenes altansider har gjort det muligt at erstatte stuelejlighedernes altaner med flisebelagte terrasser. Mellem de enkelte terrasser er høje hegn i sort træ med til at skabe en afgrænsning og en følelse af privathed, mens der ud til fællesarealerne er åbent.

Indgangspartier: Vertikale glaspartier går på tværs af alle etager i opgangene, og skaber godt dagslys og fint udsyn i trapperummet. Med henblik på at øge trygheden i området er der i forbindelse med renoveringen blevet etableret nye dørtelefoner på alle opgange.

Boliger: Boligerne i de fem boligblokke mod sydøst er blevet "pletvist" forbedret. Badeværelserne er blevet gennemgribende renoveret, mens køkkenerne ikke berøres (det kan beboerne gøre efterfølgende over råderetten, hvis de ønsker det). Gulve er blevet afhøvlet og vægge er blevet malet. I de fem andre blokke er omdannelserne mere gennemgri-

bende. Her er der skabt tilgængelighed med etablering af elevatorer og trinfri adgang. Boligerne er dog ikke gjort handicapegnede, da fx badeværelser ikke er blevet større. Små etværelses lejligheder på 30 m² er blevet nedlagt for at give plads til elevatorerne, og de resterende boliger har fået nye køkkener og nye badeværelser. Da der blev fundet PCB i den gamle tapetklister er alle vægge blevet renoveret, og de fremtræder efter renovering som nye.

Kældre: Under alle 10 boligblokke er der kældre, der primært rummer depotrum og cykler. Kældrene er blevet opdelt, så man ikke længere kan gå på tværs af de enkelte opgange uden nøglekort.

Beboernes tilfredshed

De interviewede beboere fortæller samstemmende, at renoveringen af Dianavænget var højst tiltrængt, da bebyggelsen var nedslidt og de oplevede store problemer med utætte og dårligt isolerede boliger. Renoveringen har forbedret isoleringen betragteligt, fortæller flere, ligesom de synes at området er blevet meget flottere. Enkelte af de interviewede ærgrer sig dog over, at man har valgt så mørke farver i den nye facade, hvor der før var lysere farver som blå og orange.

FIGUR 50. Flere beboere påpeger korrekt, at renoveringen af Dianavænget var højst tiltrængt. Boligblokken er fotograferet sommeren 2017.



Det der dog især optager beboerne er de mange fejl og mangler, der mødte dem, da de flyttede tilbage i de renoverede lejligheder. Flere oplevede at deres lejligheder slet ikke var klar til indflytning. Der var ikke gjort rent efter håndværkerne, og nogle steder var der hul i hoveddøren. Flere nævner, at malingen var venstrehåndsarbejde, som boblede op og skulle laves om, ligesom stikkontakter mange steder var malet over. Andre fortæller om

sjuskede løsninger, hvor halvdelen af gulvet var skiftet, mens den anden halvdel manglede eller om revner i væggene og fliser, der er lagt forkert, så vandet løber den forkerte vej. Ikke kun inde i boligerne var resultatet utilfredsstillende, det samme gjaldt på fællesarealer som svalegangen, hvor der efter deres opfattelse ikke er lavet ordentlige afløb, og derfor ligger vandpytter. Særligt i blokkene mod sydøst, hvor renoveringen ikke har været gennemgribende, oplever beboerne utilfredsstillende løsninger.

Deres indtryk er, at tidsplanen fra starten har været urealistisk, at der er blevet sparet på uheldige måder, og at der har været problemer med inkompetente entreprenører og udenlandsk arbejdskraft.

Ud over den utilfredsstillende udførsel af renoveringen, peger flere beboere også på løsninger, som de ser som u hensigtsmæssige. Selvom dem, der bor i stueetagen er glade for at have fået terrasser i stedet for altaner, savner de en bedre afskærmning af terrasserne ud mod fællesarealerne. Om sommeren når græsplæner og legepladser er i brug, kan man føle sig meget eksponeret ved at sidde på sin terrasse, mener de. Den enkelte beboers havemøbler, ejendele og eventuelle rod på terrassen bliver også meget synligt fra fællesarealerne. En anden u hensigtsmæssig løsning, som nævnes, er at de nye hoveddøre åbner udad og derfor nemt bliver ødelagt, når vinden suser. Ifølge nogle af de interviewede er det dog ikke vinden, men nogle af Dianavængets unge mennesker, som har ødelagt de nye døre.

Mange af beboerne oplever, at hærværk er et stort problem i Dianavænget, og en fortæller eksempelvis også om, hvordan den nye dørtelefon hurtigt blev ødelagt. Selvom hensigten med renoveringen har været at skabe nogle nye gode rammer, som beboerne havde lyst til at passe på, ser der ud til at være grupper af beboere – måske især børn og unge, som ikke rigtig føler ejerskab til renoveringen og bakker op om at alle skal passe på stedet. Flere beboere fortæller om frustrationen over kollektivt at skulle betale udbedringen af skaderne, men også om at der er grupper af beboere, som er uforstående over for det princip. Store grupper af beboerne ønsker derfor overvågningskameraer opsat, men er også bange for, at de vil blive ødelagt. Andre beboere mener, at overvågning blot vil forstærke mistilliden mellem dem.

Bearbejdning af boligområdets omdømme

Dianavængets omdømme har ikke været et særskilt fokus i forbindelse med renoveringen, men en hensigt med omdannelsen har været at give bebyggelsen et løft også udadtil. Både interviewede beboere og naboer oplever da også at renoveringen har givet området en ny og bedre fremtoning udefra. En nabo som bor i nabobebyggelsen Floravænget, fortæller endda, at det også har gjort hans egen bolig mere attraktiv, at den nu har udsigt til Dianavængets nyrenoverede blokke.



FIGUR 51. Stueetagerne beboere er generelt glade for at have fået terrasser i stedet for altaner. De efterlyser dog en bedre afskærmning af terrasserne ud mod fællesarealerne. De åbne indblik til terrassen kan da også have den effekt, at nogle beboers rod bliver meget synligt i området.

Dianavængets omdømme har aldrig været ligeså dårligt som eksempelvis Vollsmoses – men flere beboere fortæller dog, at området til tider opfattes som "Vollsmoses lillesøster". Alene det forhold at området er væsentligt mindre, og heller ikke stort nok til at figurere på ghettolisten, gør at det primært er folk, som bor i nærområdet, som kender det. Området lider dog under den hændelse at en mand i starten af januar 2019 smadrede ruderne i 40 biler. Det gav en masse negativ medieomtale. Det optog beboerne meget i den periode, hvor interviewene foregik. Ifølge beboerne forstår folk ude fra hændelsen som relateret til Dianavængets beboere, selvom det var en udefrakommende, der var gerningsmand. Beboerne medgiver selv, at der er en del uro og hærværk i området, men de siger næsten samstemmende, at der er tale om nogle enkelte utilpassede unge, som ødelægger det for de andre.

Blandt de interviewede med dansk etnisk baggrund, er der dog enkelte, der føler sig mere generede over og utrygge ved situationen, og faktisk overvejer at flytte af den grund, selvom de er glade for deres bolig. Nogle af de interviewede med anden etnisk baggrund har den opfattelse, at danske familier konsekvent fravælger området, så de danske beboere i Dianavænget primært er ældre, unge og narkomaner – eller beboere, der kun er der midlertidigt og hurtigt rykker videre. Flere af de interviewede beboere med anden etnisk baggrund fortæller til gengæld, at de selv er vendt tilbage til området efter at have været væk, at hele deres familie bor der, og at de derfor gerne vil blive boende i Dianavænget fremtiden.

Sociale indsatser

Der har været gennemført tre runder af boligsociale helhedsplaner, den sidste blev afsluttet i 2018. Der er ikke søgt om nye indsatser, da man fra boligselskabets side mener, at den slags ikke skal blive ved i årevis. Det er holdningen, at en boligafdeling på et tidspunkt skal vise, om "den kan bære i sig selv". Resultatet har imidlertid været, at omfanget af hærværk er stigende. Tidligere var hærværket blev reduceret en smule, da den sociale helhedsplan gjorde en del ud af at fortælle, at det var beboernes egne midler, der blev brugt til at udbedre skaderne. Efter at den boligsociale indsats er afsluttet, er problemerne hurtigt vendt tilbage.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

I forbindelse med genhusning har en boligsocial medarbejder varetaget kontakten med de forskellige familier. Blandt de interviewede beboere opleves det generelt som positivt, at der har været en gennemgående person, de kunne henvende sig til, og som de generelt har haft tillid til. Der har desuden været gjort brug af mødregrupper som talerør for at etablere kontakt til større grupper af beboere, end dem der af sig selv

dukker op til beboermøder mv. heriblandt de somaliske beboere. Mødre-grupperne var etableret gennem den sociale helhedsplan og viste sig at være et godt sted at starte og igangsætte en dialog om boligforbedringerne. Når der blev holdt beboermøder, var der derefter fokus på først at etablere kontakt til mødrene. Samtidig blev netværket af mødre aktiveret i bestræbelserne på at skabe forståelse for, at jo mere der bliver ødelagt, jo mindre får de af værdis.

Vurdering og diskussion

Overordnet set er boligstandarden blevet forbedret betydeligt i Dianavænget, dagslysforhold i boliger, opgange og på altangange er blevet bedre, og de nye udvendige altaner har større brugsværdi end de oprindelige. Bygningerne har endvidere fået et betydeligt arkitektonisk løft, de fremtræder mere åbne og venlige, og den opnåede arkitektoniske variation – ikke mindst på altanfacaderne – er positiv. Ud fra en arkitektfaglig vurdering er det en stor kvalitet, at de postmoderne elementer i falmende blå nuancer er forsvundet, og de anvendte materialer vil patinere smukt.

Flere af de involverede nævner, at det har været et mål for den gennemførte renovering at skabe en smukkere og mere gedigen bebyggelse for på den måde at få beboerne til at værne bedre om den. Det har således været forventningen, at den fysiske renovering skulle medvirke til at reducere afdelingens problemer med hærværk. Det er ikke lykkedes. Det er skuffende, at der allerede umiddelbart efter den gennemførte fornyelse er konstateret hærværk. Det gælder både i uderummene og i de nyrenoverede opgange, der ellers er blevet aflåst i forbindelse med den gennemførte renovering.

De sociale udfordringer i Dianavænget er i dag i særlig grad koncentreret om de fem blokke sydøst for ankomstvejen. Boligafdelingen har svært ved at pege på en begrundelse herfor, men boligselskabet peger dog på, at huslejen er lavere i disse boligblokke end i de fem øvrige. Det kan endvidere konstateres, at en renovering i 1990'erne (til trods for den ringe kvalitet) har gjort, at disse fem boligblokke ikke var nedslidte i samme omfang som de øvrige fem. De boligsociale forskelle risikerer at blive endnu mere markante fremover, da boligerne i de sydøstlige boligblokke ikke er blevet opgraderet i samme omfang som i de andre boligblokke. Det har været et bevidst valg fra boligafdelingens side at have en varierende boligstandard for på den måde at kunne tilbyde boliger med forskellige huslejeniveauer.

Adskillige beboere i de fem blokke mod sydøst blev meget skuffede, da de vendte tilbage til deres nyrenoverede boliger. De havde set, hvordan deres boligblok var blevet gennemgribende renoveret og havde fået helt nye facader, og de forestillede sig, at også boligens interiør ville være helt nyt. Alle rådgivere bedyrer, at de pågældende beboere er ble-

FIGUR 52. De fem boligblokke sydøst for ankomstvejen i Dianavænget er blevet gennemgribende renoveret udvendigt. Der har været skuffelse blandt beboerne, der ikke havde været opmærksomme på, at boligerne ikke ville blive renoveret tilsvarende gennemgribende indvendigt.



vet informeret om, at boligerne kun ville blive delvist renoveret indvendigt. Alligevel må det konstateres, at der er behov for en bedre forventningsafstemning. Det indebærer, en let forståelig kommunikation til beboerne af, hvad renoveringen omfatter – og ikke mindst hvad den ikke omfatter.

En af de involverede rådgivere peger på, at længden af den samlede proces er en afgørende udfordring, og han peger i den forbindelse i særlig grad på ventetiden ved diverse ansøgninger. Først ventes der på tilsagn til støtte fra Landsbyggefonden og efterfølgende på støtte fra Dispositionsfonden. Af samme grund mener rådgiveren ikke, at beboerne skal med i de helt indledende diskussioner omkring skitser og indledende helhedsplaner. Det giver ikke mening at inddrage beboerne så lang tid inden den reelle omdannelse sættes i værk, mener han.

Små etværelses lejligheder på 30 m² er blevet nedlagt for at give plads til elevatorer. Det skete efter, at det var blevet vurderet, at de ikke kunne omdannes til ungdomsboliger, da Dianavænget ligger relativt langt fra uddannelsesstilbud. Det nævnes imidlertid også blandt en af de interviewede, at de små lejligheder blev brugt som led i socialt bedrageri, og at det derfor var ønskeligt at nedlægge dem.

Den fysiske renovering af Dianavænget lider under, at der ikke i tilstrækkelig grad er taget hånd om områdets sociale udfordringer, hvorfor området stadig bærer præg af uro, hærværk og mistillid internt mellem grupper af beboere og mellem beboere og boligforening. Selvom beboerne er glade for det løft, deres boliger har fået, har de ikke oplevet hverken processen eller resultatet som tilfredsstillende. Dertil har de oplevet mange uklarheder i kommunikationen og for mange fejl i de færdigrenoverede boliger. Særligt i de blokke, mod sydøst, hvor renoveringen er

mindre gennemgribende, er beboerne skuffede over resultatet, mens det omvendt særligt er i de boliger, der er blevet gennemgribende renoveret, at beboerne især er utilfredse med huslejestigningerne. Desuden er der tydeligvis grupper, som ikke tager ejerskab til renoveringen, men fortsat udøver hærværk. Et bedre og fortsat samspil mellem de fysiske omdannelser og de sociale indsatser kunne have givet renoveringen større lokal forankring og ejerskab og skabt mere bæredygtige og langtidsholdbare løsninger.

Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Arkitekt, Michael Petersen, C & W Arkitekter a/s.

Inspektør, Carsten Friis, Boligforeningen Kristiansdal.

Administrerende direktør, Jørn Henneby Nielsen, Henneby Nielsen Rådgivende Ingeniørfirma A/S.

Bygherrerådgiver, Henning Markvart, Kuben Management.



2

Blok 4 og Blok 7 i Gellerupparken Brabrand

Navn: B4 og B7
Gellerupparken
Adresse: Gudrunsvvej
38-46 og 68-76
8220 Brabrand

Boligorganisation: Brabrand Boligforening
Boligafdeling: Afdeling 4
Skæringsdato: 1968-1972

Antal boliger før renovering: 240
Antal boliger efter renovering: 216

Arkitekt for renovering: Tegnestuen Vandkunsten og
TRANSFORM
Ingeniør for renovering: MOE

BLOK 4 OG BLOK 7 I GELLERUPPARKEN, BRABRAND

Beskrivelse af boligområdet

Gellerupparken ligger i Brabrand cirka 5 km vest for den centrale del af Århus. Som bydel grænser den op til store veje: Silkeborgvej mod syd, Åby Ringvej mod øst og Hejredalsvej mod vest. Mod nord grænser Gellerupparken op til boligområdet Toveshøj, der ofte betragtes som en del af Gellerupparken. I nabolaget findes en blanding af parcelhuse, ejerlejligheder og erhvervsbyggeri.

Med et grundareal på cirka 71 hektarer har Gellerupparken¹⁸ en udstrækning, der svarer til indre by i Århus, og bydelen udgør dermed et betydelig del af det samlede århusianske bybillede. Det store boligområde beskrives ofte som monofunktionel. Bydelen rummer imidlertid skole, børneinstitutioner, bibliotek, svømmehal, idrætsfaciliteter, kirke og to store indkøbscentre - City Vest mod syd og Bazar Vest i den nordlige del af området. Der er butikker, kontorer, lægehus, cafeer, fitness center og meget andet. De fleste af disse funktioner er imidlertid placeret i udkanten af Gellerupparken, og trækker derfor ikke nabolagets beboere ind i bydelen.

Boligområdet består af boligblokke i fire- og otteetagers højde opført som montagebyggeri i beton med flade tage. De fleste af boligblokkene er orienteret nord-syd med altaner til begge sider og med adgang til små forhaven i flere af stuelejlighederne. Tre af blokkene er nu blevet renoveret som pilotprojekter, og det er to af disse – Blok 4 og Blok 7 – der er genstand for denne evaluering. Blok 4 er placeret ud mod Åby Ringvej, hvor den indgår i en række af fem otteetagers blokke, der ligger en smule forskudt i forhold til hinanden. Blok 7 er placeret mellem Gudrunsvej og den nye vejføring, Trille Lucassens Gade, og dens gavl er meget synlig, når man ankommer til Gellerupparken via Tinesvej.

Som de øvrige boligblokke i Gellerupparken er Blok 4 og Blok 7 opført af standardiserede betonelementer. Blokkene er kubiske i formen, med flade tage, lukkede gavle og facader, hvor etagedæk og tværvægge skaber en markant indramning af de bagvedliggende glaspartier. Vinduesrammerne var oprindeligt med sorte rammer i træ, og dermed opstod der en kontrast til de lysere betonelementer og altanbrystninger.

Boligerne i Blok 4 og Blok 7 er store og med relativ høj boligstandard, fx har flere af de største boliger to badeværelser. Stuerne, der vender mod vest, har store vinduespartier og direkte udgang til en stor altan. Østvendte rum har adgang til en altan, der dog er for smal til at have brugsmæssig værdi. Stor bygningsdybde medfører dog sammen med



FIGUR 53. Blok 4 set fra vest, med en ny bypark i forgrunden.

tværgående skillevægge, at boligplanerne er fastlåste, og at fx køkkenerne er meget dybe og smalle. Da Blok 7 ikke var færdigrenoveret i efteråret 2019, har der i evalueringen primært været fokus på Blok 4.

Til trods for Gellerupparkens arkitektoniske kvaliteter har den været at finde på listen over særligt udsatte boligområder siden den blev oprettet i 2010.

Baggrund for renovering

Begejstringen var stor, da de første boliger i Gellerupparken stod klar til indflytning i starten af 1970'erne. Boligstandarden var høj, uderummene var frisættende, og fra de øverste lejligheder i de otteetager høje boligblokke var udsigten – dengang som nu – helt fantastisk. Allerede i 1980 opstod der imidlertid sociale og økonomiske udfordringer i området, og siden er Gellerupparken blevet landskendt som et udsat boligområde. I starten af 00'erne var området således præget af sociale udfordringer, utryghed og dårligt omdømme, og afdelingen led af tomgang. Aarhus Kommune, Brabrand Boligforening og Landsbygefonden gik derfor sammen om at komme udfordringerne til livs. Det blev besluttet at gennemføre en bystrategisk indsats, der havde til formål at kæde bydelen bedre sammen med den omgivende by og skabe et socialt blandet boligområde.

de. Den fysiske renovering af Blok 4 og Blok 7 skal ses som led i bestræbelsen på at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere i området.

Da denne proces startede tilbage i 2007 var bygningsrenovering endnu ikke på tale, men i 2013 blev det besluttet at renovering af bygninger og boliger nødvendigvis måtte indgå som en del af bestræbelsen på at øge boligområdets attraktivitet. Efterfølgende blev tre boligblokke udpeget som pilotprojekter, der skulle danne udgangspunkt for efterfølgende renovering af samtlige (tilbageværnede) boligblokke. Blok 4 og Blok 7 er de første, som bliver færdige af pilotprojektets tre blokke.

Overordnet strategi

Renoveringen af de to boligblokke skal ses som led i den bystrategiske satsning, der har til hensigt at bringe Gellerupparken ud af sin fysiske og sociale isolation samt at skabe en mere blandet bydel. På overordnet niveau gøres det blandt andet ved at åbne området op for omgivelserne, at fortætte bydelen og indplacere nye attraktioner og funktioner, der tiltrækker nye brugere (bl.a. et stort kommunalt kontorbyggeri med plads til 1.000 medarbejdere), samt at opdele Gellerupparken i mindre kvarterer med hver sin identitet for på den måde at øge beboernes tilhørsforhold og ejerskab. Den fysiske renovering af boligblokke og boliger skal medvirke til at øge boligområdets attraktivitet og ændre Gellerupparkens omdømme.

Det er tanken, at alle tilbageværende boligblokke med tiden skal renoveres. Gennemførelsen af pilotprojekterne har til formål at skabe rum for eksperimenter, innovation og læring, der kan bringes i spil ved renoveringen af de øvrige boligblokke. Dertil kommer, at pilotprojekterne skal



FIGUR 54. Blok 4 set fra vest, med en ny bypark i forgrunden.

medvirke til at overbevise Gellerupparkens beboere om, at der er realiteter bag beslutningen om at forbedre forholdene i boligområdet.

Mens den overordnede indsats repræsenterer et opgør med modernismens bykoncept, bygger renoveringen af de enkelte boligblokke i høj grad videre på modernismens arkitekturkoncept.

Proces

De interviewede beboere har generelt oplevet genhusningsprocessen som velfungerende. De har fået hjælp til flytning og haft en gennemgående kontaktperson i boligforeningen. Dog har de beboere, der undervejs fik besked om at de ikke kunne vende tilbage til deres oprindelige bolig, en noget anden oplevelse, og de finder behandlingen dybt krænkende.

Processen om selve renoveringen er der generelt større utilfredshed med. Flere af de aktivt involverede beboere mener som beskrevet, at processen har været præget af tillidsbrud og mangel på reel indflydelse. Samtidig savner de transparens i forhold til renoveringens budget, og føler sig dårligt informerede om, hvordan pengene reelt er blevet brugt. Derudover klager flere over et rodet forløb i forhold til byggefirmaer med en stor udskiftning af byggeledere og uhensigtsmæssige episoder, hvor et byggefirma eksempelvis var ved at ødelægge et nyanlagt udeareal for at bruge det til opbevaring af materialer.

Renoveringen af pilotprojekterne sker i forlængelse af de bystrategiske indsatser, der blev initieret tilbage i 2007, og der har således været tale om en meget lang proces for både beboere og boligselskab. En



FIGUR 55. De fysiske omdannelser i Gellerupparken har allerede været mange år, og flere beboere klager over et rodet forløb, hvor der har været en stor udskiftning af byggeledere undervejs.

af de rådgivere, der har deltaget i både de bystrategiske indsatser og i udformningen af pilotprojekterne påpeger, at der har været et utal af rådgivere ind over i forløbet. Han mener, at der sker et tab af viden og drivkraft hver gang, og han efterlyser en gennemgående faglig figur i de lange processer. En gennemgående figur vil styrke behovet for at skabe en overordnet fortælling, der fungerer som rød tråd i projektet.

Pilotprojekterne blev iværksat med henblik på at ideudvikle til de efterfølgende renoveringer. I den forbindelse peger en involveret rådgiver på, at totalentreprise som byggeform kan være problematisk, når det er målet at eksperimentere. Totalentreprisen har stærkt fokus på den økonomiske bundlinje, og dermed reduceres innovationsrummet. Samme rådgiver peger på, at der i forbindelse med pilotprojekter bør være et relativt åbent byggeprogram. Han mener, at der i den aktuelle byggesag var truffet for mange afgørende beslutninger af bygherren på forhånd, og at det kostede mange kræfter, når disse beslutninger gentagne gange måtte rulles tilbage for at give plads til alternative løsninger.

Gennemførte fysiske forandringer

Valget af at lade Blok 4 og Blok 7 være genstand for pilotprojekter er strategisk begrundet, da de begge er meget synligt placeret – både i forhold til Gellerupparkens beboere og i forhold til omgivelserne. De nyrenoverede boligblokke skal således være med til at overbevise alle om, at Gellerupparken er under forvandling.

Uderum: De bolignære udearealer er ændret markant, og området får en mere bymæssig karakter. Det sker blandt andet som følge af områdets fortætning, og langs Blok 4 indebærer det, at nyt boligbyggeri vil blive opført langs blokkene og danne nye gaderum. Det samme var oprindeligt planen for Blok 7. Langs Blok 4's østvendte facader indebærer det, at der er etableret fortov og nye halvprivate zoner med terrasser langs kantzonen. Terrasserne er løftet op i forhold til fortovet, og dermed opstår en fin overgang mellem gaderum og boligblok. Det blødgør boligblokkens store skala. Fortov, indgang til opgange og halvprivate zoner omkring parterreboligerne udgør et hierarki af sociale rum, der kan danne grobund for uformelle møder mellem beboerne.

Tagflader: På de flade tage er der efter den gennemførte renovering placeret en række rørføringer og tekniske installationer. Det skaber visuelt uro på tagfladerne. De nye boliger, der er blevet opført på taget af Blok 4, virker tilsvarende fremmede på den renoverede boligblok: Materialerne har en anden karakter end de øvrige facadematerialer, og boligernes placering lige over portrummet slører sammen med tilbygnings proportioner blokkens enkle udtryk.

Facader: Der er i renoveringen af facaderne i høj grad spillet videre på det oprindelige arkitektoniske udtryk. Betonelementernes markante

indramning af boligblokkenes altaner er således bevaret. Det samme gælder de bagvedliggende facaders transparens, der tilmed er blevet yderligere fremhævet af nye altanbrystninger i glas. Alle boliger har fået vinduer med indbyggede persienner, og en væsentlig forandring er de nye vinduesrammer i gyldne (Blok 4) og rødlig (Blok 7) toner, der erstatter de oprindelige sorte trærammer. Det har lysnet facaderne, men prisen er tab af den styrke, som kontrasten mellem mørke vinduesrammer og lyse betonelementer tidlige skabte.

I stueetagerne adskiller Blok 4 og Blok 7 sig materiale-mæssigt fra hinanden. Mens materialeholdningen fra de øvre etager gentages i stueetagen på Blok 4, er der på Blok 7 anvendt rødlig tegl med en let filtsning i udfyldningen af stueetagens "beton-reol". Det er tanken, at de røde toner skal spille sammen med det kommende nybyggeri, som er planlagt til opførelse tæt ved.

Portrummet: I Blok 4 er der slået hul i facaden og et nyt portrum har gjort det muligt at føre den nye vej, Trille Lucassens Gade gennem huset. Inde i portrummet er der et elevator-tårn, der skaber en opdeling mellem de hårde og bløde trafikanter i passagen gennem porten. Portrummet er beklædt indvendigt med perforerede, gyldne plader. Bag pladerne er der monteret dynamisk lys, som kan programmeres, så portrummet fremstår med forskellige lyseffekter. Portrummet er således på flere måder udformet med tanke på at skabe synlighed, og Brabrand Boligforening understreger, at porten kan ses fra Salling Rooftop i den centrale by.

Altaner: Alle altaner er blevet renoveret, og brystninger i perforerede metalplader er erstattet med brystninger i armeret glas.

Indgangspartier: De to pilotprojekter har haft særskilt fokus på at forbedre adgangsforhold og indgangspartier, der har været lukkede og utrygge. Boligblokkenes nye kantzoner langs indgangsfacaderne og de nye indgangspartier med dobbelthøj gennemgang på tværs af i boligblokkene er betydelige forbedringer og en af renoveringens væsentligste gevinster.

FIGUR 56. Boligblokkenes ankomstforhold har været lavloftede og utrygge. Det er blevet forbedret radikalt – her i Blok 4, hvor fodgængerdækket i stueetagen er revet ned, og et dobbelthøjt ankomst areal med gennemgang på tværs af boligblokken er blevet etableret.





FIGUR 57. Kig på tværs af etagerne i de nye store boliger, der er indrettet i Blok 4's stueetage. Der er knyttet regler for fleksibel udlejning til lejlighederne.

Boliger: Langs østfacaderne er der etableret nye 2-etages boliger, der med åbne facader og halvprivate uderum skaber liv og aktivitet i de nye gaderum. De nye boliger er store og rummelige og har til formål at tiltrække nye beboergrupper. Øvrige boliger er blevet gennemgribende renoveret, mens stueetagens små og ensidigt belyste boliger er blevet nedlagt. Det er sket for at give plads til gennemgang på tværs af blokkene i indgangspartier og for at give rum for de dobbelthøje indgangspartier. Den øvrige del af de små boliger er lagt sammen med tilstødende boliger.

Det har været ønsket at etablere et antal tilgængelighedsboliger i Blok 7. De er placeret i gavlen mod syd, da det samtidig giver mulighed for at skabe en arkitektonisk bearbejdning af gavlen. Det var ønskeligt, da gavlen er meget synlig, når man ankommer til Gellerupparken fra Tinesvej. Den arkitektoniske bearbejdning er skabt ved at tilføre de nye boliger karnapper i gavlen.

Køkkener: Køkkener er blevet renoveret over råderetten. Det betyder, at ikke alle køkkener er udskiftet, da det har været op til beboerne individuelt at beslutte, hvorvidt deres køkken skulle udskiftes.

Badeværelser: Alle boliger har fået nye badeværelser. De er en smule mindre end tidligere, da der er etableret nye skakter til ventilation. Der er i de nye tilgængelige boliger både blevet anvendt præfabrikerede badeværelser og mere traditionel renovering gennemført på stedet. Det har været en del af pilotprojektet at afprøve forskellige metoder.

Ventilation: Der er etableret nye ventilationsanlæg, der er centralt styret for hver opgang. De tekniske installationer er placeret på taget. I boligerne føres ventilationskanalerne i entréen, hvorfra luft indblæses til de tilstødende rum.



FIGUR 58. Udsigten fra de øverste lejligheder i de høje blokke ud mod Åby Ringvej er enestående. Til højre et oprindeligt køkken, som det blev opført tilbage i 1972.

Beboernes tilfredshed

De fleste af de interviewede beboere synes, at de to blokke er blevet flotte efter renoveringen, og de oplever også, at deres egne boliger er blevet lysere og bedre isolerede. Man behøver ikke længere at have skiundertøj på indendørs om vinteren, som én siger. Andre – særligt i de mindre lejligheder – understreger, at deres bolig er blevet lysere med nye, større vinduer, altandøre i glas, og alt malet hvidt. Også gulve og badeværelser har fået et løft, hvilket flere siger var tiltrængt. De fleste af beboerne understreger dog samtidig, at der især er blevet lagt energi i, at bebyggelsen skulle se flot ud udefra, mens de oplever at man kunne have renoveret mere gennemgribende inde i boligerne. For dem er boligens kvalitet indefra imidlertid langt vigtigere, end hvordan blokken ser ud udefra. De nye vinduer med indbyggede persienner gør blokken mere ensartet og pænere set udefra, erkender én, men tilføjer, at det ikke giver mening, hvis det kun er pænt udefra, men noget juks indefra. Flere beboere fortæller således, at de havde forventet at komme tilbage til en mere gennemrenoveret lejlighed og peger derfor på kritikpunkter, som de er utilfredse med. Det drejer sig fx om, at der er blevet malet ovenpå gammelt tapet, så man stadig kan se de gamle revner. Andre påpeger, at den nye maling på dørkarmene skaller af, at der stadig er gamle eller for få stikkontakter, at der er farveforskelle i gulvene, og at de er ikke ordentligt limet sammen. Der er også flere beboere, der mener, at der mange steder i renoveringen er valgt uhensigtsmæssige løsninger: En beboer fortæller eksempelvis, at selvom det gamle køkken var slidt, var det i bedre kvalitet. Det havde fx solide skabslåger. Nu er køkkenet udskiftet med et

nyt køkken i dårligere materialer. Badeværelserne er næsten samtlige af de interviewede utilfredse med. Beboerne blev overraskede over, hvor meget mindre de er blevet, og flere fortæller desuden om utilfredsstillende løsninger, hvor toilettet er forkert placeret eller døre og skabe åbner op i toilettet eller vanskeliggør adgang. Andre er utilfredse med, at der ingen skabsplads er. En løsning flere beboere er utilfredse med er endvidere, at man har afskaffet affaldsskakten, så beboerne nu skal bære deres affald ned, hvilket ifølge beboerne resulterer i, at der bliver smidt affald rundt omkring på udearealerne.

Heller ikke i forhold til adgang og sikkerhed har man ifølge beboerne lyttet til og forstået deres behov: Dørene til lejlighederne er ikke længere forsynet med dørspion, og de nye elektroniske låse fungerer ikke og skal ifølge de interviewede beboere have udskiftet batterier ustandseligt. Endelig er der altaner, som mange af beboerne havde drømt om at få inddækket i forbindelse med renoveringen. De oplever, at de pludselig fik at vide, at det kunne ikke lade sig gøre, fordi man så ikke kunne styre, hvordan facaden kom til at se ud.

Utilfredsheden med de beskrevne løsninger synes også at hænge sammen med oplevelsen af tillidsbrud og mangel på reel indflydelse blandt beboerne. Nogle af dem, der er aktive i beboerdemokratiet, beskriver således, hvordan beboerne selv havde diskuteret muligheden for en nøglebrik, men på baggrund af erfaringerne andre steder fra havde fravalgt denne løsning, hvorefter den alligevel blev gennemført. Tilsvarende med inddækningen af altaner, hvor oplevelsen er, at det ikke har været deres ønsker og behov, men hensynet til hvordan bebyggelsen tog sig ud udefra, som vejede tungest.



FIGUR 59. Der har gennem årene været utilfredshed med de bystrategiske omdannelser af Gellerupparken, mens renoveringen af de enkelte boligblokke er mere velkommen. Der er dog visse ting ved renoveringen, som beboerne ikke er tilfredse med.

Bearbejdning af boligområdets omdømme

I renoveringen af de to boligblokke og i den større omdannelse af Gellerupparken er der lagt en del kræfter i at forbedre boligområdets dårlige omdømme. Dels har Brabrand Boligforening været dygtige til at benytte omdannelserne til at skabe og kommunikere nye, gode historier fra området, dels er omverdens blik på og relation til Gellerupparken tænkt grundlæggende ind i den fysiske omdannelses løsninger. Dette er sket ved både at trække nye funktioner, boligtyper og arbejdspladser ind i Gellerupparken, men også ved at ændre infrastrukturen, så nye veje føres ind gennem området, således at området bindes bedre sammen med den omgivende by. Endelig er der i renoveringen af Blok 4 og Blok 7 arbejdet strategisk med det forhold, at netop de to blokke er særligt synlige ved ankomsten til Gellerupparken. Derfor er der her valgt en særlig arkitektonisk bearbejdning med karnapper i facaden på Blok 7 og den nyetable-rede portåbning i Blok 4, som kan lyse i forskellige farver om aftenen.

Det ser da også ud til at indsatserne allerede har haft en vis effekt. En medieanalyse, der dækker samtlige presseomtaler af Gellerupparken fra maj 2018 til maj 2019¹⁹, viser således at Gellerupparken har en relativt stor andel positivt vinklede historier sammenlignet med andre udsatte boligområder. De positive historier har typisk fokus på omdannelserne, investeringerne og de nye boliger, som er på vej i området. Blandt de interviewede beboere i B Blok 4 og Blok 7 har kun få imidlertid tiltro til, at omdannelsen vil løfte Gellerupparken og medvirke til at give boligområdet et bedre omdømme, mens en række andre blot betragter portrummet som spild af penge. Disse beboere oplever, at bestræbelserne på at



FIGUR 60. Interviews med beboere afslører, at de oplever et voldsomt fokus på omgivelsernes syn på Gellerupparken og på at tiltrække nye beboere – og at dette fokus sker på bekostning af de eksisterende beboere.

sende nye signaler udadtil og tiltrække nye beboere, sker på bekostning af de eksisterende beboere. Det blev helt konkret for nogle af de interviewede beboere, som undervejs mens de var genhuset, fik besked om, at de ikke kunne vende tilbage til deres oprindelige lejlighed, da den var lavet om til et byhus, som var reserveret tilflyttere udefra. Kritikken kommer dog ikke kun fra de beboere, der således selv er direkte berørt. Flere af de andre kritiserer også det forhold, at de nyetablerede tagboliger er reserveret til folk udefra, hvilket de opfatter som diskriminerende eller et dårligt signal. Selv kommunikationen omkring omdannelsen opleves af nogle beboere som ekskluderende: De store renderinger, der har været opsat i området, har skildret et fremtidsscenario med et mylder af mennesker, der dog typisk ikke inkluderer mange med anden etnisk baggrund, påpeges det.

Sociale indsatser

Der har gennem mange år været gennemført boligsociale helhedsplaner i Gellerupparken. I forbindelse med den aktuelle bygningsrenovering af Blok 4 og Blok 7 er der endvidere etableret fleksible udlejningsregler med henblik på at ændre beboersammensætningen. De nye og meget rummelige lejligheder i stueetagerne vil eksempelvis blive underlagt fleksible udlejningsregler. Det indebærer, at der ikke er intern oprykningsret til disse boliger.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Der er i Gellerupparken flere bestræbelser på at knytte den fysiske omdannelse og de boligsociale indsatser sammen. Indsatsen på dette punkt er imidlertid primært knyttet til den overordnede bystrategiske udvikling i hele Gellerupparken og ikke direkte til renoveringen af Blok 4 og Blok 7.

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Blok 4 og Blok 7 er i store træk meget vellykket og viser, at der kan opnås betydelige arkitektoniske kvaliteter ved at bygge videre på 1970'ernes oprindelige arkitektur. Det betyder imidlertid ikke, at boligblokkene er blevet restaureret og ført tilbage til deres oprindelige udgangspunkt. I realiteten har det handlet om at finde en passende balance mellem bevaring og fornyelse. Portrummet er således et helt nyt og anderledes motiv, der netop kan tilføjes Blok 4, fordi den arkitektoniske omdannelse af den øvrige facade er relativt afdæmpet. Gellerupparken deles op i mindre afsnit med hver sin identitet, hvilket er et klart brud med 1970'ernes lighedsprincip og storskala-koncept. Dette er fundet nødvendigt, da Gellerupparkens skala er blevet vurderet som et oplevelsesmæs-

FIGUR 61. Renoveringen af facaderne er arkitektonisk vellykket. Portrummet er voldsomt, men har sin symbolske værdi. Penthouseboligen på taget, der her skimtes svagt, skulle ikke have været opført.



sigt problem. Til gengæld har arkitekterne fundet betydelige kvaliteter i de oprindelige facader, der derfor er blevet stammet op. Der er imidlertid også tale om fornyelser de steder, hvor det kan øge boligkvaliteten. Det gælder eksempelvis de nye altanbrystninger i glas, der øger udsigten og mængden af dagslys i de bagvedliggende boliger. Denne "kvalificerende holdning" til renovering har tidligere vist sig som en farbar vej (Bech-Danielsen, Kirkeby og Ginnerup, 2014), og den har også i Gellerupparken vis sin styrke.

Udformningen af de umiddelbare uderum omkring Blok 4 og Blok 7 peger på, at der med fortætningen og den tilhørende transformationen af den modernistiske parkbebyggelse til mere traditionelle byrum, også må være et øget fokus på områdernes zoner. Nye bygninger såvel som mennesker kommer tættere på de oprindelige boligblokke, og dermed opstår et øget behov for at skabe klare grænser mellem offentlige, private og halvprivate zoner. De nye terrasser på østsiden af Blok 4 er gode eksempler herpå. En anden konkret forandring er de nye ankomstarealer og de dobbelthøje indgangspartier, der skaber gennemgang på tværs af de to boligblokke. De lavloftede gangarealer langs østfacaderne, der tidligere følte ubehagelige og tryggede, er forsvundet, og de nye opgange er lyse og rummelige og skaber derved en langt mere værdig ankomst til de enkelte boliger. De nye ankomstarealer er meget vellykkede.

Etableringen af portrummet i Blok 4 har været ekstrem bekostelig, og det har krævet voldsomme stålkonstruktioner at bære de nye boliger over portrummet. Ønsket om at føre en vej ind i området kunne være løst betydeligt billige på andre måder, og umiddelbart kan det kritiseres,

at portrummet er "skudt over mål". På sigt kan det imidlertid komme til at udgøre et væsentligt symbol, der kan være afgørende i bestræbelsen på at ændre fortællingen omkring Gellerupparken. Portrummet skal således ikke alene vurderes ud fra sin praktiske værdi, men også som led i en branding-strategi, der handler om at ændre Gellerupparkens omdømme. Brabrand Boligforening understreger selv, at det oplyste portrum kan ses helt inde i Aarhus midtby, og det er netop blikket udefra, der er portrummets mål. I den forbindelse har det også været vigtigt, at gennemføre renoveringen af Blok 4 og Blok 7. De er strategisk valgt, da blokkenes synlighed viser den fornyede Gelleruppark frem for omgivelserne.

I udformningen af pilotprojekter er der behov for åbenhed overfor nye idéer og eksperimenter. I den forbindelse peges der på, at totalentrepriser kan være problematiske, da rådgiverne oplever denne entrepriseform som begrænsende for innovationsrummet. Der peges endvidere på, at byggeprogrammet bør være relativt åbent.

De gennemførte beboerinterviews peger på vanskeligheden i at benytte en renovering til for alvor at løfte et boligområde i omgivelsernes øjne, og samtidig bibeholde og fremme beboernes stolthed og ejerskab til det sted de bor. Den igangværende fysiske omdannelse af Gellerupparken – herunder renoveringen af Blok 4 og Blok 7 – ser ud til at have hjulpet boligområdet de første skridt i retning af et bedre omdømme set udefra. Men set indefra er det en væsentlig anden historie: Her er beboerne mere optagede af boligens nære kvaliteter, end om portrummet kan ses fra Salling Rooftop. De oplever primært en renovering fyldt med fejl og mangler i udførelsen, men også med uhensigtsmæssige løsninger, hvor der ikke er taget højde for deres behov. Her spiller det endvidere væsentligt ind, at processen set fra deres side har været præget af mistillid og manglende transparens, ligesom bestræbelserne på at tiltrække nye beboere, opleves som værende sket på bekostning af de eksisterende beboere. I takt med, at det nye Gellerupparken bygges op, forestår således også et arbejde med at forankre det i det eksisterende sociale miljø og bygge bro mellem eksisterende og nye beboere.

Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Projektleder, Svend Erik Johansen, Brabrand Boligforening.

Projektleder, René Qvist Jensen, Brabrand Boligforening.

Arkitekt, Lars Bendrup, Tegnestuen TRANSFORM.

Projektchef, Ole Bech, Brabrand Boligforening.

RAVNKILDEVEJ, AALBORG ØST

Beskrivelse af boligområdet

Ravnkildevej er en del af et større alment boligområde i Aalborg Øst, Kildeparken, der administreres af Himmerland Boligforening. Kildeparken blev opført i slutningen af 1960'erne og i starten af 1970'erne, og med 73 boligblokke og over 1000 boliger er Kildeparken det største samlede boligområde i Aalborg.

Kildeparken var oprindeligt planlagt til at være endnu større, men i 1974 gik byggeriet i stå som følge af den generelle afmatning i dansk økonomi. Dengang var Kildeparken én stor afdeling, men senere blev den opdelt i tre mindre afdelinger: Blåkildevej, Fyrkildevej og Ravnkildevej. Ravnkildevej ligger i det nordøstlige hjørne af det samlede Kildeparken, og det afgrænses mod nord af Smedegårdsvej og et stort parcelhusområde. Mod øst ligger en række kommunale bygninger med bo- og dagtilbud samt et plejecenter mellem Ravnkildevej og et andet parcelhuskvarter. Ankomsten til Ravnkildevej sker fra nord ad Smedegårdsvej, der også giver adgang til Blåkildevej. Fra Smedegårdsvej kan man komme med bus til det centrale Aalborg på cirka 15 minutter.

Ravnkildevej består af 15 boligblokke og 71 gårdhuse. Boligblokkene er to etager høje og er oprindeligt opført med flade tage, men i forbindelse med en renovering i 1990'erne blev der tilføjet sadeltage med 15 graders hældning beklædt med eternit. Eternitpladerne blev i 2000'erne udskiftet med tagpap. Boligblokkene er oprindeligt opført med facader af store betonelementer med søsten i overfladen. Indgangsfacaderne var uden rytme og struktur, og de var kun præget af ensartede kvadratiske vinduer, der fyldte for lidt i facaderne. Altanfacaderne var mere markante, men også de var uden væsentlige arkitektoniske kvaliteter. Boligblokkene er i forbindelse med den aktuelle renovering blevet total omdannet og ombygget til tre forskellige bygningstyper. I den forbindelse er alle facader revet ned, og kun de bærende konstruktioner samt tagfladerne er bevaret.

Gårdhusene er alle i et plan, og de er fordelt i syv klynger med hver 10-15 huse. Husene havde før den aktuelle renovering facader i gule mursten, og tagene var flade. Gårdhusene blev i forbindelse med den aktuelle renovering revet ned til soklen, og nye huse med gavle i grå mursten og lette facader i mørkt træ er blevet opført på de gamle sokler.



FIGUR 62. Gårdhusene og boligblokke efter re-
novering.

Baggrund for renovering

Renoveringen af Ravnkildevej er blandt andet begrundet i en række omfattende byggetekniske problemer. Betonen i både gårdhusene og boligblokkene var nedbrudt, og boligerne var dårligt isoleret. Den mangelfulde isolering førte til problemer med skimmelvækst, og flere af boligerne havde derfor et indeklima, der gjorde dem uegnet til beboelse. Der var endvidere problemer med nedslidte og utætte kloaker, og fjernvarmerørene var utidssvarende og medførte et stort varmetab.

Boligerne var som udgangspunkt udmærket indrettede, men de var ikke tilgængelige for beboere med fysiske funktionsnedsættelser. Himmerland Boligselskab vurderede endvidere, at boligsammensætningen var for ensartet. Alle gårdhusene var på 125 m², og i boligblokkene var der primært 3- og 4-værelses lejligheder. Sammen med et dårligt omdømme, der gennem adskillige år har klistret sig til hele Kildeparken, førte det til, at afdelingen i slutningen af 00'erne havde problemer med tomgang og deraf følgende dårlig økonomi. Det førte til huslejestigninger, hvilket naturligvis ikke gjorde boligbebyggelsen mere attraktiv for boligsøgende. Ravnkildevej lå derfor lavt i hierarkiet på det lokale boligmarked. Blandt tilflyttere i 00'erne var der således mange, der blev anvist af kommunen.

Medvirkende til Ravnkildevejs dårlige omdømme var en del indbrud i kvarteret. Gennemførte naboskabsundersøgelser pegede endvidere på en markant utryghed i kvarteret. Det blev blandt andet begrundet i blinde facader, mangel på hierarki, store parkeringsarealer samt en uhensigtsmæssig beplantning.

Overordnet strategi

I Helhedsplanen for Kildeparken 2020 beskrives visionen for udviklingen af bydelen således: "Visionen er at udvikle en grøn og mangfoldig bydel,

der håndterer al regnvand lokalt, og som byder på varierede boligtilbud, erhverv, gode uderum og et sundheds- og kvarterhus, som er det første skridt hen imod en mere åben og aktiv bydel.” Dette videreføres i projektet for Ravnkildevej. Her lægges der vægt på at knytte området bedre sammen med omgivelserne og på at etablere et mere varieret boligområde med en bred vifte af forskellige boligtilbud for både tilflyttere og oprindelige beboere. Boligkvaliteten forbedres, og boligområdet tilføjes en mere markant identitet. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at de to nabokvarterer, Blåkildevej og Ravnkildevej opleves som to forskellige kvarterer. Der er endvidere lagt vægt på udvikling af landskabelige kvaliteter og på at øge trygheden i kvarteret.



FIGUR 63. Ravnkildevejs boligblokke før gennemført renovering.

Proces

De interviewede beboere har oplevet processen omkring genhusning som relativt velfungerende. Man kunne gå ned på varmemesterens kontor og tale om ens boligbehov, og så blev der fundet en løsning, der passede til én, fortæller de. Andre fik tilbudt økonomisk støtte til flytning, og benyttede lejligheden til at flytte et helt andet sted hen. De fleste af de interviewede har også følt sig tilstrækkeligt informeret af boligforeningen undervejs i renoveringsprocessen, men har dog oplevet for langsomme svartider på deres henvendelser om larm, fejl og mangler. Der har ikke været specielt stor tilslutning til beboermøder mv., og ifølge nogle af de involverede har samarbejdet mellem beboere og boligforening været svingende. Især de store besparelser, som blev nødvendige undervejs, blev af de involverede beboere oplevet som et svigt fra boligforeningens side. Beboerne undrer sig over, at man kan

regne så meget forkert og fortæller, at de først blev stillet i udsigt, at alt kunne lade sig gøre, hvorefter alle forventninger blev gjort til skamme som følge af besparelser.

Ifølge Himmerland Boligforening, har processen med beboerdemokratiet været sværere i Ravnkildevej end i de to naboafdelinger. Processen startede i 2009-10 med en studiekreds for Kildeparkens tre boligafdelinger. Bogen "Arkitektur der forandrer" blev anvendt som pædagogisk materiale, da der blev afholdt temamøder om fx infrastruktur og grønne områder. Der blev også gennemført studietur til Malmø og Jakriborg og Kartoffelrækkerne, så beboerne fik inspiration og fælles referenceprojekter. Arbejdet mundede ud i udarbejdelsen af en samlet bystrategisk plan for Kildeparken.

Kort efter – i 2011 – blev Landsbyggefondens årlige ramme til renovering udvidet til 12 milliarder, og det åbnede op for en hurtig aktivering af den strategiske plan for Kildeparken. Boligforeningen søgte støtte og fik godkendt økonomien til hele planen Kildeparken 2020. Den pressede tidsramme for ansøgningen umuliggjorde imidlertid detaljeret planlægning, og i stedet fastsatte man nogle rammebeslutninger, som rummede efterfølgende bevægelsesmuligheder. Beboerne blev dog garanteret et huslejeniveau. Den udetaljerede plan gav udfordringer, da beboerne skulle overbevises. Det overordnede argument var, at "det er nu eller aldrig". Nogle beboere var kritiske, og nogle mente, at processen var udemokratisk. Ved den endelige afstemning blev planen dog vedtaget med 89 % af de afgivne stemmer. Stemmeprocenten var 27.

Himmerland Boligforening betragter Sundhedshuset som et vigtigt og afgørende åbningstræk – en måde at komme i gang og fortælle beboerne, at de ambitiøse planer ikke var luftkasteller. Det viste omverdenen, at kommunen og regionen var med, og det fortalte historien om, at der var forandring på vej i Aalborg Øst.

Undervejs i projekteringen steg byggepriserne, og det blev nødvendigt at skære ned i projektudgifterne. Det betød blandt andet, at nogle blokke, der skulle have været beklædt med træ, i stedet fik skiffer på facaderne. Nedskæringerne førte til modstand og mistillid blandt beboerne. For at overkomme de udfordringer gennemførte Himmerland Boligforening sideløbende med de formelle afdelingsmøder en række åbne spørgemøder, hvor beboerne individuelt kunne tale med boligforeningens medarbejdere om deres bekymringer og ønsker til processen. Boligforeningen har haft gode erfaringer med en tilsvarende fremgangsmåde i forbindelse med opførelsen af Sundhedshuset. Der blev endvidere gennemført genhusningsmøder, hvor det blev klarlagt, hvordan de enkelte husstande bedst kunne få tilgodeset deres ønsker til en fremtidig bolig. Formålet er at etablere en situation, hvor beboerne får tillid til, at deres problemer løses.



FIGUR 64. Renoveringen af boligblokkene er sket med præfabrikerede facadeelementer.

Gennemførte fysiske forandringer

Der er skabt omfattende forandringer i boligbebyggelsen på Ravnkildevej. En omlægning af vejssystemet ændrer karakteren af uderummene mellem boligblokkene markant. Renoveringen af boligblokkene har givet facaderne et helt nyt arkitektonisk udtryk, og en delvis nedrivning og genopbygning af gårdhusene har skabt helt nye bygningstyper. Dertil kommer en omlægning af terræn og en opdeling af boligerne, som har skabt tilgængelighed og et langt mere varieret udbud af boligtyper.

Uderum, herunder infrastruktur og landskab: Infrastrukturen i boligbebyggelsen på Ravnkildevej er blevet omdannet, så blinde veje er forsvundet og store befæstede parkeringsarealer er nedlagt. Det har samtidig været en målsætning, at alle Ravnkildevejs beboere kan køre direkte til deres bolig. Det er gjort muligt med en blanding af kantstensparkering på boligveje, mindre parkeringslommer og parkering i egne garager ved gårdhusene. Retlinede stisystemer er omlagt, så de er mere bugtede, og nye stiforbindelser, der kobler Ravnkildevej sammen med nabobebyggelsen og Fyrkildevej, er anlagt. Astrupstien (cykelsti) skal sammen med nye førerløse busser koble Ravnkildevej sammen med hele Kildeparken og centeret.

Mange hårde belægningsarter er brudt op, og et nyt landskab med topografisk variation er etableret. Samtidig er der etableret lokal nedsivning af regnvand. Landskab og infrastruktur er således blevet fuldstændigt omlagt, og i den forbindelse er der ikke mange af de oprindelige træer,

som er blevet bevaret. Nye mellemstore træer etableres, men det vil tage mange år før, de får den samme fylde som de oprindelige.

Uderummene mellem klyngerne af gårdhuse er blevet omlagt, så de i højere grad har fået en samlende karakter. Uderummene er således opdelt i tre zoner: De private haver, de semiprivate forhaver og et fællesareal. Fællesarealet har et regnbed, og med forskellige belægninger - asfalt og forskellige typer af betonfliser - markeres kørevej, stier og opholdszoner.

FIGUR 65. Der er skabt omfattende forandringer i bebyggelsen på Ravnkildevej – også topografisk og landskabeligt.



Mellem boligblokkene er der lavet omfattende terrænarbejde for at skabe niveaufri adgang til stueetagerne boliger. På den ene side af blokkene er der ankomstveje, hvor biler er parkeret langs vejen, til den anden side er der grønne arealer og private haver. Adgangsforholdene omkring boligblokkene er blevet ændret, så de to og to vender deres indgangspartier mod hinanden – og ud mod de nye boligveje. Alle opgange har dermed fået udgang til begge sider af blokkene.

Fælleshus: Fælleshuset midt i bebyggelsen ud til ankomstvejen er blevet udvidet med et stort festlokale. Fælleshuset var førhen småt, så udvidelsen forbedrer mulighederne for at skabe aktiviteter, der udvikler bebyggelsens fællesskab.

Tagflader: Boligblokkenes oprindelige tagkonstruktioner er bevaret. Tagfladerne er blevet beklædt med nyt sort tagpap.

Bygningstyper: For at skabe større variation i oplevelsen af boligerne på Ravnkildevej og for at skabe større diversitet i afdelingens boligudbud er boligblokkene blevet omdannet til henholdsvis rækkehuse, havehuse og terrassehuse. De små gårdhuse er blevet nedrenoveret til soklen, og helt nye boliger er opført på de oprindelige sokler. Nogle af gårdhusene

er blevet opdelt i to, så de fremover fungerer som dobbelthuse, andre forkortes en smule, så boligarealet reduceres.

Facader: Boligblokkenes facader varierer mellem henholdsvis havehuse, rækkehuse og terrassehuse. Også inden for de tre typer er der skabt variationer. Alle oprindelige betonfacader er revet ned og erstattet af nye lette elementer, der udvendigt er blevet beklædt med skiffer. Der er etableret nicher i facaderne ved altaner og terrasser, og her skaber en træbeklædning på bagvæggen et varmere udtryk i facaden. Gavlene er blevet skalmuret med mursten i en grålig nuance, og midt i gavlene er der etableret nye vinduespartier for at skabe bedre dagslys i de dybe boliger – og for at skabe mere tryghed i uderummene.

Gårdhusenes nye facader fremtræder dels i brunt træværk og dels i den samme mursten, som er anvendt på boligblokkenes gavle. Dermed har det været intentionen at skabe sammenhæng mellem boligområdets forskelligartede boligtyper. Samtidig har det været et ønske, at Ravnkildevej med den gennemførte renovering skal skille sig ud fra Kildeparkens øvrige boligområder. De ni gårdhuse, der er blevet opdelt i to, har som de eneste af alle afdelingens bygninger ikke et spil af forskellige mursten i murværket. Denne detalje og den særlige markering af dobbelthusene virker ikke overbevisende.

Alle gavle i både gårdhuse og boligblokke er åbnet op med vinduer. Det er blandt andet gjort for at skabe tryghed i uderummene, men det medfører også nye boligkvaliteter i form af bedre udsyn og dagslys i boligerne.

FIGUR 66. Boligblokkene har fået skalmuret gavlene, og de gavlvendte boliger har fået nye vinduer i gavlen. De øvrige facader har været revet helt ned.



Altaner og terrasser: Alle boliger har direkte udgang til det fri – enten til en altan eller til en terrasse.

Boliger: Samtlige boliger på Ravnkildevej har med den aktuelle renovering været strippet helt ind til de bærende betonkonstruktioner, eller de er blevet nedrevet til sokkel og opført på ny. Alle afdelingens boliger fremstår derfor med helt nye overflader og inventar. Det samlede boligareal er blevet reduceret, dels ved at boligblokkenes opgange har fået etableret udgang til begge sider af blokkene, dels fordi nogle af gårdhusene er blevet forkortet. Antallet af boliger er til gengæld vokset fra 247 til 270 ved at nogle af boligblokkenes store boliger er blevet opdelt i to. Nogle af gårdhusene er også blevet opdelt i to, så de fremover fungerer som dobbelthuse. Samlet set er der dermed skabt en betydeligt større palet af boligtyper, og antallet af store (og dyre) boliger er reduceret. I forlængelse af den overordnede vision for Kildeparken er der således arbejdet bevidst med at udvikle forskellige boligtyper og boligstørrelser. Alle etværelses lejligheder er dog blevet afskaffet. I dag er der otte forskellige boligtyper i blokkene – og seks forskellige i gårdhusene. Der var betydelig færre tidligere, hvor der fx kun var en type gårdhuse.

FIGUR 67: Gårdhusene ligger i små klynger med gavlene vendt ud mod et fælles ankomstråde.



Køkkener: Alle boliger har fået nye køkkener. Der har været tilbud om individuelt valg af bordplader og overflader, men muligheden er kun blevet benyttet i begrænset omfang.

Badeværelser: Alle boliger har fået nye badeværelser, og der er etableret tilgængelighed med plads til kørestolsbrugere i mange af dem. Det er værd at bemærke, at flere af boligerne oprindeligt var udstyret med to toilettrum. Disse er bevaret.

Beboernes tilfredshed

De interviewede beboere på Ravnkildevej synes, at deres boligområde er blevet rigtig flot efter renoveringen. Flere af dem beskriver, hvordan bebyggelsen før var grim og nedslidt, og hvordan boligerne var præget af kulde, fugt og skimmelsvamp. I dag finder de både området og boligerne mere attraktive.

Dog mener en del af de interviewede beboere ikke, at renoveringen af deres boliger er helt tilfredsstillende udført. De fortæller om en række ting, der ikke er lavet ordentligt: fodlister som mangler eller skal skiftes, døre der gaber, fuger, der flækker, gulve, der ikke er lagt ordentligt, køkkener med manglende, skæve eller ridsede skabslåger, utætheder ved vinduer og sprækker i vægge, gulvvarme der ikke virker og manglende stik på badeværelset, så tørretumbleren kun kan tilsluttes med forlængerledning.

Ifølge nogle af de interviewede, som har været aktive i beboerdemokratiet handler de mange fejl og mangler dels om, at tidsplanen blev alt for presset, så mange – særligt i gårdhusene – måtte flytte tilbage, før deres boliger var helt færdige. Dels handler det ifølge dem om, at prisen er blevet presset så meget, at det har resulteret i dårligt håndværk. De fortæller, at renoveringen var præget af mange forskellige hold håndværkere, som arbejdede i en rodet og dårlig koordineret proces, hvor de ikke gjorde én ting ordentligt færdig, før de tog fat på den næste.

Desuden klager en del over, at byggepladsperioden har været yderst generende med voldsom larm også sen aften, tidlig morgenen og i weekender. Deres oplevelse er, at Himmerland Boligforening har haft for travlt til at reagere på klager, ligesom flere er utilfredse med at have fået tilbagemeldingen på henvendelser om fejl og mangler så sent, at det måtte vente til 1 års gennemgangen. Dette skal især ses i lyset af, fortæller en beboer, at Himmerland Boligforening selv kan være temmelig skrappe til hurtigt at sende advarsler om, at man kan blive opsagt fra sit lejemål, hvis man eksempelvis har ladet et par poser stå nogle dage på sin terrasse.

De beboere, der har været involverede i processen, fortæller også med beklagelse om de nedjusteringer, som blev foretaget undervejs af hensyn til budgettet. I arkitekternes oprindelige plan var der langt flere variationer, fremspring i facader mv. Det blev sparet væk, ligesom altanerne i stedet for glasværn fik et rækværk monteret på en betonfod, som optager plads på altanen. En billigere, men også mere klodset løsning, mener de, ligesom de er kede af, at nogle ønsker eksempelvis carporte også blev sparet væk. Udeområderne med de nye LAR-løsninger, eller vandhuller – som beboerne kalder dem – er der generelt tilfredshed med, dog savner flere af børnefamilierne en legeplads helt tæt på, ligesom især nogle af de beboere, der har boet der længe, er kede af, at alle området store, gamle egetræer blev fældet, så det i dag fremstår temmelig bart.



FIGUR 68. Gårdhusene fremtræder som helt nye indvendigt, men de største af dem har lidt for lange gangarealer.

FIGUR 69. Generelt er beboerne tilfredse med renoveringen af Ravnkildevej. Der er dog utilfredshed med en række forhold i byggeprocessen.



Bearbejdning af boligområdets omdømme

Inspireret af Gellerupparken og med henblik på at kommunikere med beboere og omverden blev Kildeparken 2020-filmen produceret. Kommunikationen blev anset som vigtig, for Himmerland Boligforening lagde vægt på at have medspillere. "Vi er dybt afhængige af andre aktører – økonomisk, politisk, moralsk," påpeger en af de ansatte. Filmen er udtryk for en bevidst storytelling, der handler om at lave en ny fortælling om Aalborg Øst som et attraktivt bosted.

De fleste af de interviewede beboere oplever da også, at der er sket et væsentligt skift i bydelens omdømme. Aalborg Øst har i mange år haft et dårligt ry og blev forbundet med noget ghettoagtigt, kriminalitet, scooterbander, hashsalg og mange indvandrere, fortæller de. Nogle taler om, at man simpelthen bare boede på "den forkerte side af Budumvej", men også om, at de reelt oplevede stedet som utrygt med hyppige indbrud og containerbrande.

Nu oplever de, at situationen er helt anderledes, og er generelt stolte af deres boligområde. Det er blevet attraktivt og flot med de mange nyrenoverede boliger, Astrupstien og den nye tunnel. Nogle mener, at også folk udefra har lagt mærke til ændringerne, og at holdningen til Aalborg Øst er ved at forandre sig. Én fortæller for eksempel, at man kan se, hvordan forbipasserende sænker farten lidt, når de kører forbi ude på

Smedegårdsvej, hvor jordvoldene nu er borte, så de renoverede boliger står til frit skue. Andre synes dog ikke, at forandringerne for alvor er gået op for folk udefra, da de ikke så ofte har anledning til selv at begive sig ind i området.

Indadtil oplever beboerne til gengæld, at der er sket en mærkbar forandring: Nogle af dem siger, at man taler mere sammen, og de fleste, at der næsten aldrig mere er ballade. Det hænger sammen med en ændret beboersammensætning, lyder forklaringen næsten enstemmigt fra de interviewede. I dag er området mere præget af familier og studerende end tidligere, og flere der selv er opvokset i området har også valgt at flytte tilbage. De mærker tydeligt forandringen og bemærker, at der er blevet væsentligt færre med anden etnisk baggrund. Nogle begræder, at mangfoldigheden i området er forsvundet, og at beboersammensætningen er blevet "lysere i hudfarven", som en udtrykker det. Andre peger på, at boligforeningen har haft en hård kurs over for problematiske beboere, og vurderer at de sociale problemer i dag i højere grad er flyttet til nye områder ved Thulevej eller Nørresundby.

Sociale indsatser

I følge Himmerland Boligforening har der tidligere været en del berigelseskriminalitet og mange indbrud i kvarteret. Det er stort set fraværnet i dag. En ledende medarbejder i boligforeningen begrundet det med en markant indsats fra boligforeningens og kommunens side. Boligforeningen har flere gange sat beboere ud af deres bolig med begrundelse i kriminalitet eller manglende huslejebetaling. Samtidig, fortæller den samme medarbejder, har Aalborg Kommune haft en stram styring af fordelingen af flygtninge.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

I Himmerland Boligforening ser man den fysiske renovering som en oplagt anledning til at skabe sociale forbedringer. Boligforeningen har eksempelvis en læringleklausul, men de mener ikke, at det har resulteret i ansættelse af lokale beboere - sandsynligheden for at der lige er én, der passer ind, er ikke stor, lyder det.

Himmerland Boligforening ser genhusningsprocessen som en mulighed for at få fat på hver eneste husstand og lægger en plan sammen med den enkelte beboer. Omvendt har boligforeningen erfaret, at renoveringen og den tilhørende genhusning kan skævvride beboersammensætningen på en uheldig måde, da flere af de ressourcestærke benyttede muligheden og den betalte flytning til at finde et nyt sted at bo. Man har ikke benyttet sig af redskaber som fleksibel udlejning eller kombineret udlejning.

Vurdering og diskussion

Udfordringerne i Kildeparken peger på de sammenfaldende problemer, der typisk præger udsatte boligområder. I slutningen af 00'erne var der tomgang i Ravnkildevej, og det førte i slutningen af 00'erne til huslejestigninger i afdelingen. Resultatet var, at flere af de beboere, der selv betalte hele deres husleje og som måske havde mulighed for at købe en bolig, fravalgte Ravnkildevej. Dermed blev en negativ spiral igangsat, og for at ændre den udvikling skal de fysiske indsatser skabe omfattende forbedringer og gennemgribende forandringer. Det er sket i boligbebyggelsen på Ravnkildevej.

Himmerland Boligforening peger på, at et hovedproblem i afdelingen på Ravnkildevej har været et for ensartet boligudbud. Der var fx mange store lejligheder, der stod tomme, og problemet blev midlertidigt løst ved at opdele de store lejligheder i enkeltværelser og udleje dem som ungdomsboliger til studerende. Derfor giver det god mening, at antallet af fireværelses lejligheder i boligblokkene er blevet reduceret fra 56 stk. til 48 stk., mens gårdhusenes femværelses boliger er blevet reduceret fra 69 stk. til 33 stk. Til gengæld virker det mindre logisk, at alle boligblokkenes billige etværelses lejligheder er forsvundet, da der netop synes at have været et marked for små ungdomsboliger. En forklaring kan dog være, at Aalborg Kommune sammen med boligorganisationerne igangsætter omfattende byggeri af ungdomsboliger andre steder i Aalborg.

Både udviklingschefen i Himmerland Boligforening og den tilknyttede rådgiver vurderer, at de kunne have lavet en bedre plan for boligområdet og bedre boliger for de samme penge, hvis Landsbyggefondens regler



FIGUR 70. Boligforening og rådgivere peger på, at de kunne have lavet bedre boliger for de samme penge, hvis de ikke skulle have bygget videre på de eksisterende sokler. De oprindelige gårdhuse var fx meget aflange, og det gjorde det svært at lave gode planløsninger.

havde tilladt nedrivning og opførelse af helt nye boliger. I tilfældet med gårdhusene, der i realiteten har været revet helt ned til soklerne, vurderer rådgiveren fx, at det havde været både bedre og billigere at rive bygnin-
gerne helt ned, og opføre nye huse på nye sokler. Blandt andet fordi de oprindelige bygningskroppe var meget smalle og lange, hvilket gjorde det svært at lave gode planløsninger i de renoverede boliger. Især de største af boligerne har således meget lange gangarealer på langs af huset.

Der er blevet arbejdet med at skabe en balance mellem mangfoldig-
hed og homogenitet. Som bekræftet har det eksempelvis været hensigten, at Ravnkildevej skal markere sig som et kvarter for sig selv i Kildepar-
ken. Differentieringen i forhold til naboområderne er primært sket gen-
nem valg af bygningsmaterialer og gennem udformningen af facaderne. Valget af ens mursten i både gårdhuse og etagehuse medvirker således til, at Ravnkildekvarteret opleves som ét kvarter til trods for variationen i bygningstyper. Samtidig er der imidlertid skabt varierende detaljer, fx varierede former for altanbrystninger på boligblokkene og variationer i murværket i gårdhusene. Det sidste virker ikke overbevisende, og vidner om, hvor svær den arkitektoniske balancegang mellem det homogene og det varierede kan være.

Nødvendige økonomiske nedskæringer undervejs i projekteringen førte som beskrevet til mistillid blandt beboerne. I bakspejlet erkender Himmerland Boligforening, at de skulle have været hurtigere til at kvali-
tetstjekke økonomien.

Der har været en overrepræsentation af beboere fra gårdhusene i byggeudvalget. Det har Himmerland Boligforening godt kunne mærke, og det har betydet, at udviklingen af disse huse og ikke mindst tilfredsstillel-
sen af beboerne i disse huse i nogle tilfælde har fået høj prioritet. Der er fx blevet brugt en del kræfter på at garantere, at et antal overdækkede p-
pladser ville blive genetableret. Det peger på en svaghed i beboerdemokratiet og dets vægtning af løsninger, der skal fremtidssikre boligområdet for fremtidig udvikling.

Det er interessant at konstatere, at der fortsat er større søgning til Fyrkildevej end til Ravnkildevej. Himmerland Boligforening forklarer det med Fyrkildevæjs centrale placering i forhold til center og Sundhedshus. Samtidig viser en række tomme boliger i foråret 2019, at det tager et
stykke tid, for de mange tomme boliger, der er blevet etableret til genhus-
ning, igen at blive fyldt op, når renoveringen er færdig.

De gennemførte beboerinterviews peger på, at det med renoveringen af Ravnkildevej – og den større omdannelse af Kildeparken – er lykkedes at give boligområdet et anseeligt løft. Selvom beboerne udtrykker en vis utilfredshed med konkrete fejl og mangler, lange svartider fra boligfor-
eningen og besparelser i processen, er de generelt glade for og stolte over det sted, de bor. Det hænger især sammen med de konkrete forbedringer i deres bolig og boligområde, men samtidig har det tydeligvis

også betydning, at de oplever en forbedring i Aalborg Østs ellers notorisk dårlige omdømme. Her synes den ændrede beboersammensætning imidlertid også at spille en central rolle. Beboernes oplevelse af, at bydelen er blevet "lysere i hudfarven" og at de sociale problemer er rykket videre til andre steder, rejser nogle principielle spørgsmål om, hvorvidt og hvordan renoveringen faktisk har haft en etnisk slagside, samt hvordan udviklingen i Aalborg Øst spiller sammen med udvikling og beboersammensætning i andre boligområder i byen.

FIGUR 71. Det er lykkedes at give Ravnkildevej et markant arkitektonisk løft, og mange beboere udtrykker glæde og stolthed over de nyrenoverede boliger. Det skyldes også, at boligområdet har fået et bedre omdømme.



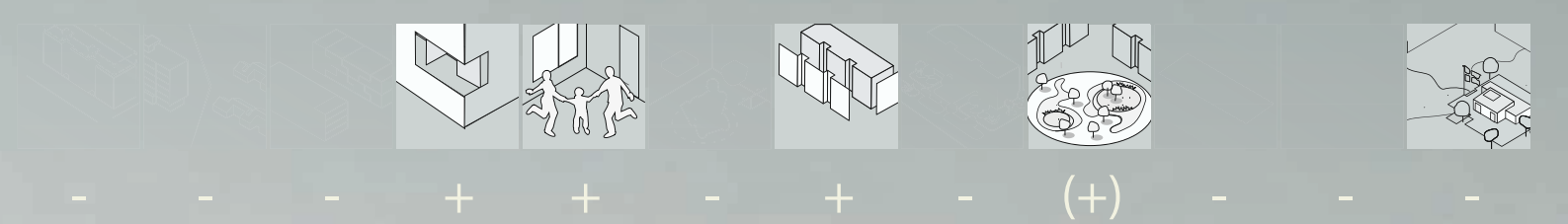
Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale, herunder Helhedsplan Kildeparken 2020. Endvidere interviews gennemført med:

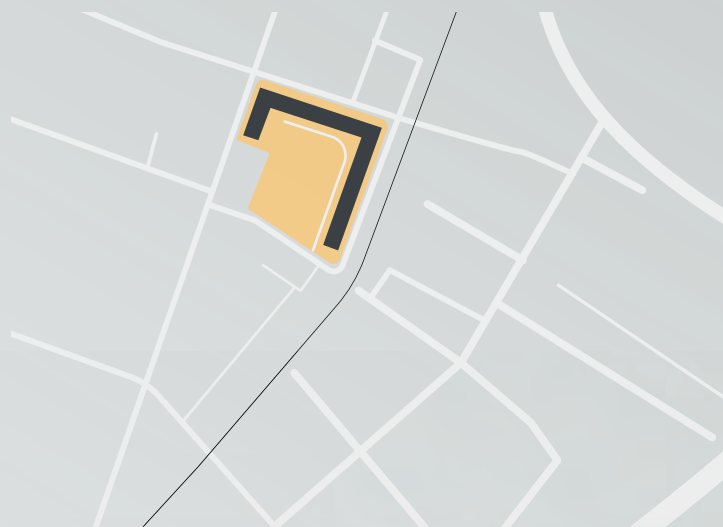
Projektleder, Allan Revsbech, Himmerland Boligforening.

Udviklingschef, Sven Buch, Himmerland Boligforening.

Rådgiver og teamleder, Brian Mumgård, Norconsult KAAI.



4



Bakkegården, Frederikshavn

Navn: Bakkegården
Adresse: Vinkelvej 2-10, Kalkværksvej 9A-H
Emilievej 1A+B, 9900 Frederikshavn

Boligorganisation: Frederikshavn Boligforening
Boligafdeling: 3, Bakkegården
Skæringsdato: 1953

Antal boliger før renovering: 103
Antal boliger efter renovering: 101

Arkitekt for renovering: ARKINORD

BAKKEGÅRDEN, FREDERIKSHAVN

Beskrivelse af boligområdet

Bakkegården er centralt placeret i Frederikshavn umiddelbart sydvest for den historiske bykerne og 10 minutters gang fra havnen. Bebyggelsen er omgivet af lavt etagebyggeri og små byhuse, der ligger ud til fortov, og kvarteret omkring Bakkegården har derfor et urbant præg. Umiddelbart øst for bebyggelsen findes en cykelsti, der forbinder Frederikshavns bymidte med den sydlige del af byen.

Bakkegården ligger som en halv boligkarre ud til fortovet langs Vinkelvej og Kalkværksvej. På Emilievej afløses Bakkegårdens bygninger af en række enkeltstående byhuse, der ligeledes ligger ud til fortovet. Mod syd åbner Bakkegårdens centrale gårdrum sig op og giver mulighed for, at gående kan passere gennem bebyggelsens grønne gårdrum, der rummer legeplads, tørrestativer og en græsplæne.

Bebyggelsen er opført i røde mursten, og oprindeligt fremstod den på mange måder som typisk for 1950'ernes etagebyggeri med kvadratiske vinduer uden sprosser. Ud mod Kalkværksvej og Emilievej er bygningerne tre etager høje, mens de langs Vinkelvej er fire etager høje. Der er halvhøje kældre i samtlige bygninger, og stueetagerens vinduer er dermed placeret over øjenhøjde ud mod gaderne.

Gadefacaderne var oprindeligt uden markante arkitektoniske motiver, og de blev alene brudt af små buede overdækninger over indgangspartierne. De buede overdækninger er forsvundet i forbindelse med renoveringen, og de oprindelige teaktræsdøre er blevet udskiftet med nye indgangsdøre med store glaspartier. Langs Vinkelvej er opgangene blevet markeret på en ny måde, idet opgangene er blevet udvidet med en tilbygning, der skyder sig frem i facaden, så der er skabt plads til etablering af elevatorer. Tilbygningerne er indrammet af zink, og store vertikale glaspartier er flankeret af koksgrå mursten.

På gårdfacaderne brydes de røde murstensfacader af altaner, der stikker en smule ud fra facaden mens den hvidpudsede bagmur er en smule tilbager trukket. Bygningerne afsluttes med saddeltage, der er belagt med røde vingetegl, og på tagfladerne er der kviste beklædt med zink. På tagfladerne er der endvidere placeret et antal større solcelleanlæg.

Bakkegårdens boliger fordeler sig i dag på 2-, 3- og 4-værelses lejligheder, og de fleste lejligheder har altaner ind mod gårdrummet. Lejlighederne ud mod Vinkelvej er i forbindelse med den gennemførte renovering blevet omdannet til ældreegnede boliger med tilgængelighed.



FIGUR 72. Den renoverede bebyggelse set fra det centrale gårdrum – her med legepladsen i forgrunden.

Baggrund for renovering

Renoveringen af Bakkegården har udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen. Gennemgangen viste, at vinduerne var nedslidte, at altanerne var gennemtærede, at undertagene trængte til udskiftning, og at boligerne var plaget af fugt og skimmelsvamp som følge af kuldebroer. Varmesystemet var forældet, bygningerne var dårligt lydisolerede, og de mindste lejligheder var ikke gennemlyste.

Flere af byggeskaderne hører ind under almindelig vedligeholdelse. Når Landsbyggefondens kunne yde renoveringsstøtte til en del af renoveringen skyldes det primært kuldebroerne omkring altanerne, gennemtærede armeringer i altanerne samt et antal utidssvarende boliger.

Bebyggelsen ligger relativt centralt i Frederikshavn, og sammenholdt med en lav husleje gør det afdelingens boliger forholdsvis attraktive. Der var derfor ikke problemer med tomgang, beboergruppen var forholdsvis stabil, og bebyggelsen har ikke været tyngt af større sociale udfordringer. Det har dog været et ønske, at øge boligernes tilgængelighed, da 70-80 % af boligerne bebos af ældre mennesker.

Overordnet strategi

Det har været målet at fremtidssikre Bakkegården ved at udbedre bygningernes byggetekniske problemer og samtidig forbedre boligernes kvalitet og tilgængelighed.

Proces

Beboerne er blevet genhuset, men omfattende forsinkelser i byggeriet og de mange ændringer i tidsplanen har givet store udfordringer med genhusningen. Det har blandt andet betydet, at flere beboere blev flyttet med meget kort varsel. Nogle beboere fravalgte tilbud om midlertidig genhusning, for at spare en flytning. De valgte i stedet at flytte direkte over i en af de renoverede lejligheder. Det gjaldt især ældre beboere, der valgte at få en af de tilgængelige boliger. Det gav store udfordringer, når forsinkelserne førte til, at de nye boliger ikke var til rådighed på det planlagte tidspunkt. Principielt har det til gengæld været en god ide at starte med at renovere den boligblok, hvor der skulle etableres tilgængelighed. Det muliggjorde, at ældre beboere kunne nøjes med én flytning og nemt kunne opgradere deres lejlighed til en tilgængelig bolig.

Gennemførte fysiske forandringer

Den fysiske renovering af Bakkegården er delt i to afsnit. Langs Vinkelvej er alle boliger blevet omdannet og moderniseret indvendigt, og der er skabt tilgængelighed med elevatorer i samtlige opgange. I den forbindelse er små lejligheder midt for på hver etage i en af opgangene blevet nedlagt og lagt sammen med naboledigheden. Langs Kalkværksvej er renoveringen mindre omfattende, og her er der ikke blevet etableret elevatorer. En række tagboliger, der blev etableret i midten af 1990'erne, er ikke blevet berørt indvendigt bortset fra, at de har fået tilføjet altaner og i nogle tilfælde en kvist.

Uderum: Der er planer om at renovere gårdrummet. Disse forbedringer var ikke gennemført ved afslutningen af denne evaluering.

Tagflader: Der var lagt nyt tag i 1995, men undertaget var allerede mørnet. De gamle teglsten har i forbindelse med den aktuelle renovering været afmonteret til hanebåndene, og nyt undertag er blevet etableret.

Facader: Der er opført en ny skalmur uden på den oprindelige facade. Facaderne er blevet efterisoleret, og kuldebroer er blevet elimineret. Gamle vinduer er erstattet af nye trelagsruder, og sammen med nye ventilationsanlæg har det ført til store varmebesparelser og betydelige forbedringer af boligernes komfort.

Altaner: Atelierboligerne under taget har fået altaner, og de øvrige boliger har fået nye altaner udført i varmtgalvaniseret stål og med brystninger i hærdet glas. De nye altaner er større end de oprindelige, da de skyder sig en smule ud fra facadelinjen. Det skaber de nødvendige venderadier for kørestole, og gør samtidig altanerne mere brugbare og nemmere at møblere. De nye altaner medfører betydelige forbedringer af boligkvaliteten. En projekteringsfejl har dog ført til, at en altan i stueetagen på hjørnet mellem Vinklevej og Kalkværksvej er utrolig uheldig

placeret. Boligafdelingen forsøger at udbedre problemet ved at stille blomsterkasser på fortovet, så fodgængere ikke går ind i altanen. Det må opfattes som en midlertidig løsning på et problem, der burde være opdaget i projekteringen.

Indgangspartier/elevatorer: Elevatorerne var i første omgang projekteret til at være placeret inde i opgangen. Det krævede imidlertid dispensation, da der ikke var tilstrækkelig frihøjde til service over elevatorskakten. Det blev man først bevidst om efter licitationen, og dispensationen fik man ikke. Boligforeningen vurderer, at det fordyrede de efterfølgende forandringer, da "entreprenøren havde fat i den lange ende". Løsningen blev, at elevatorerne stikker delvist ud af facaden. Måske har den sene ændring af elevatorernes placering været medvirkende til, at de nye elevatortårne/opgange opleves som arkitektoniske fremmedelementer på de røde murstensfacader.

Boliger: Små lejligheder, der var ensidigt belyst og havde meget små køkkener, er blevet nedlagt og langt sammen med naboledigheden. Dermed er antallet af lejemål reduceret med fire. Dette opvejes delvist af, at to erhvervslejemål i stueetagerne er blevet omdannet til boliger. Den samlede reduktion er dermed endt på to boliger. Boligerne langs Vinkelvej er blevet totalt fornyet og omdannet, mens afdelingens øvrige boliger er blevet renoveret i mere begrænset omfang.

Køkkener: Køkkenerne i de boliger, der har fået etableret tilgængelighed, er blevet flyttet. De vendte tidligere mod øst, men kom i de nyindrettede boliger til at vende mod vest. Det har flere beboere kritiseret, ikke kun pga. orienteringen i forhold til solen, men også fordi der mod øst er udsigt ud over vandet. I de nyindrettede lejligheder er det nu værelserne, der vender mod øst, og som dermed har den smukke udsigt.



FIGUR 73. Bakkegårdens altaner er blevet udvidet, og dermed er deres anvendelighed blevet betydeligt forbedret.



Badeværelser: De boliger, hvor der er blevet etableret tilgængelighed, har fået nye og større badeværelser med guldvarme. Det er en væsentlig forbedring af lejlighederne, der er opført med 1950'ernes boligstandard. I de øvrige boliger er badeværelserne ikke blevet berørt.

Ventilationsanlæg: Der er blevet etableret nye individuelle ventilationsanlæg i de renoverede boliger. Al teknik kan tilgås fra trappeopgangen, og dermed undgås de driftsproblemer, der eller typisk er forbundet med individuelle anlæg. Det individuelle anlæg er ikke den billigste løsning, men blev valgt, da boligforeningen gerne ville give beboerne mulighed for selv at kunne styre deres indeklima.

Andet: To erhvervslokaler er bevaret ud mod Kalkværksvej, mens to andre er blevet nedlagt. I de to nedlagte erhvervslejemål er en fodspecialist og en tatovør blevet sagt op, og arealet er blevet lagt til naboledigheden. For mangfoldighedens skyld er det et plus, at to af lokalerne er blevet bevaret.

FIGUR 74. De nye opgange virker som fremmedelementer på de røde murstensfacader. Årsagen er muligvis, at projekteringen måtte laves om efter endt licitation.

Sociale indsatser

Ikke aktuelt.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Ikke aktuelt.

Vurdering og diskussion

Bakkegården har med den gennemførte renovering fået udbedret en række byggetekniske udfordringer, og med afskaffelsen af kuldebroer og med efterisolering af facaderne er indeklimaet og komforten i boligerne blevet forbedret betydeligt. Samtidig er boligkvaliteten blevet løftet, dels i atelierlejlighederne, der har fået altaner, og i boligerne langs Vinkelvej, der er gjort tilgængelige og har fået nye store badeværelser med gulvvarme. Gadefacaderne har dog mistet markante motiver, da de oprindelige teaktræsdøre og de buede overdækninger over indgangspartierne (der er typiske for denne tids bebyggelser) er forsvundet – uden at de er blevet erstattet af nye arkitektoniske motiver. En malplaceret altan må beskrives som en decideret projekteringsfejl. Boligafdelingens forsøg på at udbedre problemet med opstilling af blomsterkasser på fortovet bør erstattes af en smukkere og mere varig løsning.

FIGUR 75. En altan er placeret i øjenhøjde tæt ved et gadehjørne. Plantekasser er opstillet for at sikre, at fodgængere ikke kommer til skade.



Boligselskabets ansatte er tilfredse med resultatet af renoveringen, men er mere kritiske over for processen. Tidsplanen skred af flere omgange. Det skete blandt andet på grund af de beskrevne ændringer af elevatorernes placering efter licitationen. Det medførte, at boligforeningen ca. 9 gange måtte oplyse beboerne om, at tidsplanen ikke holdt. Det tærede voldsomt på beboernes tålmodighed. Boligforeningen vurderer i dag, at der bør være mere elastisk i tidsplanen vedrørende genhusning, så den er mindre sårbar over for forsinkelser. Den projekterende arkitekt siger samstemmende, at tidsplanerne skal være realistiske og ikke må force-res. Set i bakspejlet mener boligforeningen, at de skulle have genhuset Vinkelvej i ét hug, og ikke lade beboerne bo for tæt på renoveringen.

I forlængelse heraf vurderer boligforeningens tekniske chef, at forundersøgelserne var for få og for overfladiske. Det viste sig, at lejlighedernes mål var langt mere forskellige end ventet, og det besværliggjorde renoveringen betydeligt. Boligforeningen anbefaler derfor, at det i forbindelse med fremtidige renoveringer bør overvejes at foretage mere grundige forundersøgelser. Det kan reducere de fordyrende efterregninger og den fordyrende genhusning, samtidig med at det kan gøre processen mere smidig for entreprenøren. Boligforeningens tekniske chef mener således, at der bør lægges flere penge i starten af byggeriet til forundersøgelser og grundig projektering. Han vurderer, at de penge, der bruges til det, hurtigt kan hentes ind på færre efterregninger. Omvendt mener den projekterende arkitekt, at det vil være svært at gennemføre de nødvendige forundersøgelser grundigt nok, mens beboerne stadig bor i lejlighederne, og han tvivler på, at man vil kunne forudsige alle udfordringer, før arbejdet går i gang. Han anbefaler i stedet, at man ved udbuddet beder om enhedspriser på en række mulige reparationer, der kan vise sig nødvendig i løbet af renoveringen.

Det er værd at bemærke, at boligforeningen peger på, at ejendomsfunktionæren kunne have været bragt bedre på banen i forbindelse med projekteringen. Han kendte på forhånd til mange af de udfordringer, som de projekterende først erfarede i løbet af processen.

De ansatte i boligforeningen svarer bekræftende på spørgsmålet om, hvorvidt etableringen af tilgængelighed er blevet set som en vej til at øge finansieringsmulighederne fra Landsbyggefoden. Etableringen af tilgængelighed og den samtidige sammenlægning af lejligheder (nedlæggelse af små lejligheder) har således gjort det muligt, at få sat boligerne langs Vinkelvej fuldstændigt i stand. Samtidig lægger boligforeningens ansatte vægt på, at der var et reelt behov for etablering af tilgængelige boliger, hvilket de mange ældre beboere i området bevidner. Det er værd at bemærke, at boligforeningen i dag har sværere ved at udleje lejlighederne langs Kalkværksvej end de nyistandsatte boliger langs Vinkelvej til trods for, at huslejen i disse er højere.

Genhusning kan skabe stor utryghed, og det er vigtigt, at der ikke opstår uvished om processen blandt beboerne. Boligselskabet anbefaler derfor, at der så vidt muligt er én gennemgående person i boligselskabet, som taler med beboerne om genhusningen. Boligselskabet anbefaler også, at planen for genhusningen beskrives grundigt og aftales med beboerne tidligt i processen. I den forbindelse understreger de involverede arkitekter imidlertid vigtigheden af, at beboernes indflytningstidspunkt ikke kommunikeres til beboerne før licitationen er gennemført, og alle kontrakter er på plads. Genhusningen kan starte i god tid, men tidspunktet for tilbageflytning kan først bestemmes, når entreprenører og andre involverede kan inddrages.

Boligselskabet har ikke oplevet de store problemer i Bakkegården



FIGUR 76. De oprindelige teaktræsdøre er blevet udskiftet med nye i træ/alu. De er muligvis mere funktionelle, men har ikke samme æstetiske kvalitet. Gadefacaderne har mistet deres markante motiver, bl.a. fordi de buede overdækninger over indgangspartierne er forsvundet.

med beboere, der efter genhusning blev skuffede, fordi omfanget af den indvendige renovering ikke levede op til forventningerne. Det skyldes formentlig, at boligforeningen har gjort meget ud af på forhånd at fortælle om forskellen mellem de totalt renoverede lejligheder på Vinkelvej – der steg i husleje, og lejlighederne på Kalkværksvej, der ikke er blevet fornyet i samme omfang – men til gengæld er billige.

Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Direktør, Kim Madsen, Frederikshavn Boligforening.

Økonomichef, Claus Thomsen, Frederikshavn Boligforening.

Teknisk chef, Jesper Nymark, Frederikshavn Boligforening.

Udlejningschef, Helle Dam Jensen, Frederikshavn Boligforening.

Projektleder, Dennis Thaarup, Frederikshavn Boligforening.

Arkitekt og projektleder, Fransk Svendsen, Arkinord.



Bent Grubbes Vej, Holbæk

Navn: Bent Grubbes Vej
Adresse: Bent Grubbes Vej 3-21 og 4-22, Marievej 33-39,
4300 Holbæk

Boligorganisation: Boligselskabet Sjælland
Boligafdeling: 403, Bent Grubbes

Skæringsdato: 1944
Antal boliger før renovering: 24
Antal boliger efter renovering: 24

Arkitekt for renovering: tnt arkitekter

BENT GRUBBES VEJ, HOLBÆK

Beskrivelse af boligområdet

Boligselskabet Sjællands afdeling 403 ligger i et villakvarter i den sydøstlige del af Holbæk, cirka 15 minutters gang fra den centrale del af byen. Der er tale om en lille boligafdeling med i alt 24 boliger. Tæt på bebyggelsen ligger skoler, sportshal, svømmehal og fodboldbaner.

De 24 boliger er placeret i 12 dobbelthuse med udnyttet tagetage og kælder. Bygningerne har lave sokler, de er opført i røde mursten og har sadeltage. Tagfladerne, der er belagt med vingetegl, har små udhængslags facaderne, og ved gavlene afsluttes de med sternbrædder. Der er fem ens vinduer i facaderne og to i gavlenes overetager. Indgangen til boligerne sker fra hver sin gavl. Husene er simple i deres fremtoning og sparsomt detaljeret, dog med fine murstik over vinduer og døre. To skorstene i kippen er ligeledes med til at give husene markans.

To af dobbelthusene ligger på Marievej, mens de øvrige 10 huse ligger på Bent Grubbes Vej. Alle husene ligger parallelt med vejen med en lille forhøje ud til vejen og private haver på husenes bagside. Baghaverne er delt op i to, og alle boligerne har dermed direkte udgang til private haverum, der er forholdsvis dybe. Parkering kan ske langs vejene eller på små indkørsler langs gavlene.



FIGUR 77. Boligselskabet Sjællands afdeling 403 består af 12 dobbelthuse i den sydøstlige del af Holbæk. Alle boliger har privat have på husets bagside.

Alle 24 boliger er på 75 m² plus kælder. Kældrene har oprindeligt været til depot- og vaskerum, men på et senere tidspunkt er der indrettet badeværelser i kældrene. I stueetagen er der opholdsrum, køkken, entre og bryggers, mens der er to værelser på overetagen. Trappen til overetagen såvel som til kælderen er forholdsvis stejle.

Baggrund for renovering

Udgangspunktet for den gennemførte renovering har været skimmel og fugtproblemer. Problemerne var primært relateret til boligernes badeværelser, der var placeret i kældrene. Kældrene er ikke bygget til at rumme badeværelser, og badeværelsernes placering i kældrene gjorde samtidig boligerne utidssvarende. Badeværelserne blev derfor nedlagt i forbindelse med den aktuelle renovering, og nye badeværelser er blevet etableret i stueplan. Dermed opstod behovet for en mere omfattende om-disponering af stueetagens planløsning. Samtidig var det nødvendigt at udskifte tagfladerne og husenes vinduer.

Overordnet strategi

Formålet med den gennemførte renovering har været at fremtidssikre afdelingen ved at overkomme problemerne med skimmel og fugt og ved at gøre boligerne mere komfortable og tidssvarende.

Proces

Alle beboere har været genhuset i løbet af renoveringen, og det er stort set de samme beboere, der bor i bebyggelsen i dag som før renoveringen. Genhusningen er sket direkte i kvarteret. Fire boliger blev renoveret af gangen, blandt andet for at genhusningen kunne finde sted i afdelingen. Det ene af de huse, der er blevet benyttet til genhusning, blev istandsat i alle rum, også på første sal. Det førte i første etape til skuffelse blandt de beboere, der blev genhuset i disse to boliger, da de efterfølgende vendte tilbage til deres egen bolig, hvor stueetagens opholdsrum og første salen ikke er blevet sat i stand. I de efterfølgende etaper var boligselskabet opmærksomme på behovet for forventningsafstemning, og her opstod der ikke tilsvarende problemer.

Gennemførte fysiske forandringer

Der er tale om en lille afdeling bestående af dobbelthuse, der ligger i et relativt attraktivt forstadskvarter i Holbæk. Renoveringen er gennemført i det omfang, der har været nødvendigt for at bevare husenes brugsværdi. De største synlige forandringer er sket inden for boliger-



FIGUR 78. Skorstene er blevet bevaret og sat i stand, mens facaderne er blevet pletvist repareret. Det vurderes, at facader og sokler har behov for yderligere istandsættelse inden for en overskuelig årrække.

nes fire vægge – i stueetagerne. Følgende fysiske renoveringsindsatser er gennemført:

Haver: Ingen ændring gennemført i forbindelse med renoveringen, da beboerne selv står for at indrette og vedligeholde deres haver.

Tagflader: Tagene er blevet efterisoleret, og der er lagt nye vingetegl svarende til de oprindelige. Der er ikke skabt forbedrede dagslysforhold i tagetagerne med nye kviste eller lign., og tagfladerne er dermed uændrede. Skorstenene er bevaret, idet de er blevet efterisoleret og har fået deres fuger repareret. Bevaringen af skorstenene er en gevinst for husenes arkitektoniske fremtoning.

Facader: Nye termovinduer erstatter de oprindelige et-lags-glas. Der er endvidere gennemført mindre reparationer på facaderne og soklerne, men ikke gennemgribende renovering eller efterisolering. Det vurderes, at fuger og sokler skal repareres yderligere inden for en overskuelig årrække. Renoveringen har ikke ført til arkitektoniske forandringer.

Boliger: I stueetagerne er et bryggers ud til haven blevet nedlagt. Det har givet plads til et nyt badeværelse samt en større entré og et større køkken. Stueetagerens opholdsrum samt alle første etagernes værelser er uændrede, og disse rum er heller ikke blevet istandsat i forbindelse med renoveringen.

Køkkener: Køkkenerne er blevet større, og alle boliger har fået nye køkkenelementer og nye hvidevarer. Beboerne har kunnet vælge mellem tre forskellige modeller. Der er blevet etableret direkte udgang fra køkkenerne til de private baghaver.

Badeværelser. Alle badeværelser i kældrene er blevet nedlagt, og nye er blevet etableret i stueetagerne. Beboerne har selv kunnet vælge materialer i indretningen af deres individuelle badeværelse.

Kældre: I kælderen er kloak og VVS-installationer renoveret, og kælderen er afrenset og skimmelsaneret. De fugtplagede badeværelser er blevet nedlagt, og der er lavet omfangsdræn omkring husene. Dermed er kældrene blevet tørre.

FIGUR 79. Husene på Bent Grubbes Vej er blevet udvendigt istandsat, og indvendigt er boligerne blevet betydeligt forbedret. Haverne er som i ethvert andet villaområde beboernes eget ansvar.



Tekniske installationer: Der er etableret gulvvarme i de "nye" rum – køkken, bad og entre. I de øvrige rum er der ikke lavet ændringer i installationerne.

Sociale indsatser

Ikke aktuelt.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Ikke aktuelt.

Vurdering og diskussion

Boligselskabet Sjællands afdeling 403 på Bent Grubbes Vej er med sine 12 små dobbelthuse en atypisk boligafdeling. Den har en god beliggenhed og består af en attraktiv boligtype med egen have. Renoveringen har primært handlet om at løse byggetekniske udfordringer og gøre de 75 år gamle boliger mere tidssvarende. Begge dele er lykkedes. Det er dog skuffende, at bygningerne efter den gennemførte renovering står tilbage med fuger og sokler, der forventes at skulle repareres inden for en overskuelig årrække. Det ville have været en stor fordel – også for beboerne – at det hele var blevet udført i ét hug.

Boligselskabet har erfaret, at der skulle have været brugt flere kræfter på forundersøgelsen af bebyggelsen. Det gælder i særlig grad kloakerne. Kloaknettet var meget nedslidt, hvilket kom til syne, da rørføringerne fra de nye badeværelser skulle tilkobles stikledningen. Det havde

været en stor fordel at kende til disse problemer før renoveringen blev sat i gang. Det skal dog nævnes, at en kikkertundersøgelse af kloakker er bekosteligt at gennemføre.

Boligselskabet vurderer i dag, at opdelingen af renoveringen i seks etaper med hver 2 huse (4 boliger) har gjort de enkelte etaper for små. Det gav et dårligt flow, og der blev dermed for mange skift mellem de forskellige faggrupper. Det ville have besværliggjort genhusningsprocessen, hvis halvdelen af boligerne skulle have været tømt på en gang. Omvendt ville det praktiske arbejde med renoveringen have været mere effektivt, og den samlede byggetid havde været kortere.

Der var skuffelse blandt de beboere, der i første etape har været genhuset i en bolig, der var istandsat i alle rum og på begge etager. Så omfattende blev de øvrige boliger ikke renoveret, og dermed var der opstået forventninger hos de genhusede beboere i første etape, som renoveringen ikke levede op til. Det peger på behov for grundig information og forventningsafstemning i forhold til beboerne. I de efterfølgende etaper var boligselskabet opmærksomme på behovet for forventningsafstemning, og her opstod der ikke tilsvarende problemer.



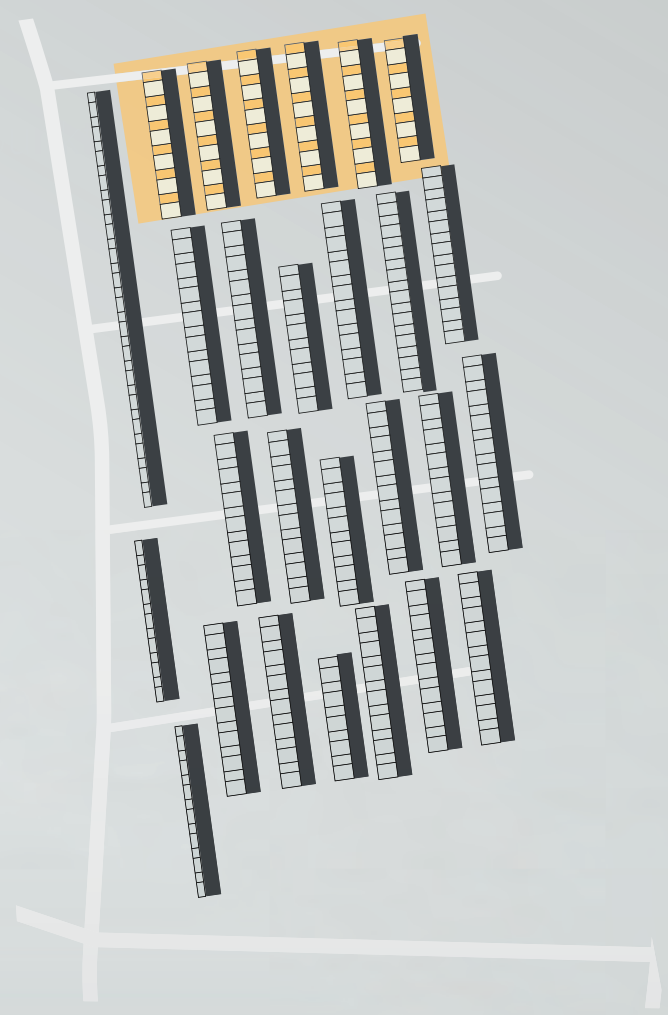
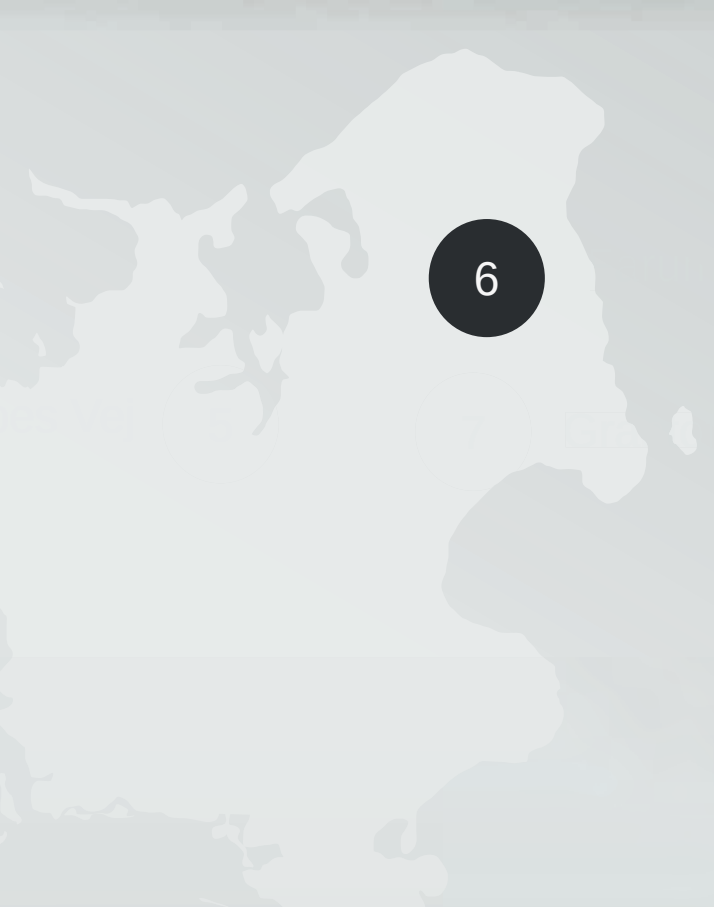
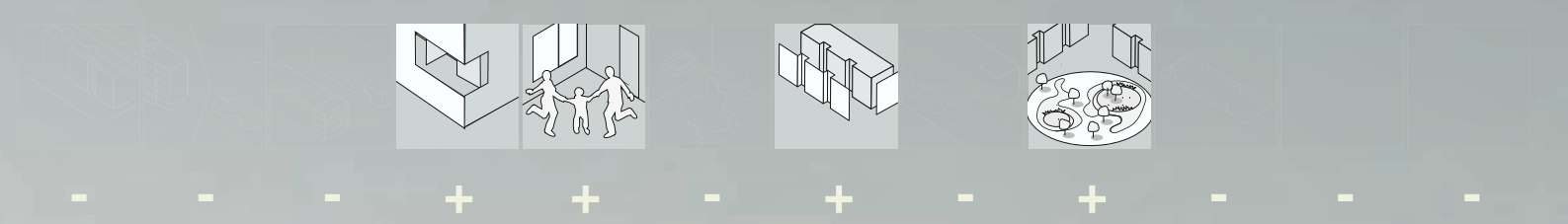
FIGUR 80. Bebyggelsen set fra hjørnet af Bent Grubbes Vej og Marievej.

Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Projektleder, Anders Thomsen, Boligselskabet Sjælland.

Det har ikke været muligt at gennemføre interview med den involverede arkitekt.



Farum Midtpunkt, Farum

Navn: Farum Midtpunkt
Adresse: Birkhøjterrasserne 401A-456F
3520 Farum

Boligorganisation: Furesø Boligselskab
Boligafdeling: Farum Midtpunkt

Skæringsdato: 1975
Antal boliger før renovering: 295
Antal boliger efter renovering: 293

Arkitekt for renovering: Mangor & Nagel
Landskabsarkitekt for renovering: PLAN+LANDSKAB, Mangor & Nagel

FARUM MIDTPUNKT, FARUM

Beskrivelse af boligområdet

Farum Midtpunkt er oprindeligt tegnet af Fællestegnestuen, og med de karakteristiske terrassehuse og de markante facader beklædt med cortenstål, er det et af 1970'ernes mest ikoniske boligområder. Med placering lige nord for Bytorvet og Palholmvej er boligområdet – som navnet også antyder – centralt placeret i Farum. Indrammet af fire befærdede vejføringer opleves Farum Midtpunkt imidlertid som værende afsondret fra den øvrige by.

Farum Midtpunkt er opdelt i fire delområder, hvoraf Birkhøjterrasserne er det nordligste. Nord og øst for området er der store grønne områder, og ud mod Frederiksborgvej afskærmes området af lange boligblokke, der har mindre butikker og klublokaler i stueetagerne. Syd for Farum Midtpunkt ligger sportshal, ungdomsskole og andre funktioner på den store Bybækgrund, der for få år siden var central i en konkurrence om forstadsudvikling i Farum.

Ankomsten til Farum Midtpunkt sker fra Frederiksborgvej, hvorfra tre stikveje fører ind til parkering direkte under boligblokkene. De kælderliggende parkeringsarealer er bebyggelsens oplevelsesmæssige akilleshæl. Når man kommer op fra dem, er der til gengæld adgang til frodige uderum, der både rummer store åbne sportspladser og mere intime opholdsmuligheder. Boligområdet er et meget avanceret eksempel på efterkrigstidens idealer om trafikseparering.

Birkhøjterrasserne rummer seks af Farum Midtpunkts i alt 27 boligblokke. Boligblokkene i Birkhøjterrasserne ligger parallelt i nord-sydlig retning med markante forskydninger i facaden både horisontalt og vertikalt, og med en intelligent udnyttelse af grundens topografi adskiller bebyggelsen sig markant fra 1970'ernes typiske montagebyggerier.

Ideen med Farum Midtpunkt var at kombinere enfamiliehusets privathed med de store boligområders sociale fællesskab. Boligerne er rummelige og veldisponerede, og de har på mange måder været forud for deres tid, da de blev opført i midten af 1970'erne. Hovedparten af boligerne er store familieboliger med et velfungerende køkkenalrum og to badeværelser, og de har alle adgang til private terrasser med god plads til både grill og havemøbler. Nogle af boligerne er i to plan, andre er etplans boliger i vinkel, og de lever til fulde op til nutidig boligstandard.

FIGUR 81. Farum Midtpunkt med de karakteristiske terrassehuse beklædt med cortenstål og uderum med plads til leg og ophold.



Baggrund for renovering

Der er mange bygningsmæssige omdannelser på spil i Farum Midtpunkt i disse år, men denne evaluering har alene fokus på den fysiske renovering af Birkhøjterrasserne. Baggrunden for denne renovering er et højt indhold af PCB i bygningerne; materialeprøver og luftprøver viste et stort indhold af PCB, og beslutningen om genhusning og renovering blev taget på baggrund af vejledning fra Sundhedsstyrelsen og embedslægen. Renoveringen har således primært haft til formål at rette op på boligernes indeklima. Samtidigt er der skabt forbedringer i bygningernes fællesrum og ankomstarealer, der har præg af slitage og som ifølge flere kilder har været hjemsted for hashsalg, bålafbrænding og kriminelle aktiviteter.

Overordnet strategi

Det overordnede mål med renoveringen af Birkhøjterrasserne har været at komme PCB-forureningen i boligerne til livs. Der er indledningsvist eksperimenteret med forskellige måder at komme problemet til livs på. Gennem et samarbejde med forskere og i tæt rådslagning med embedslægen og Sundhedsstyrelsen er der blevet udviklet en metode. Den har bestået i at skære alt bygningsmateriale væk fem centimeter rundt om alle døre, fjerne alt inventar inklusiv gulve samt at sandblæse alle vægge og lofter og derefter opvarme boligerne til 70°–80° i en periode.

Indsatsen for at afskaffe PCB-forureningen er samtidig blevet brugt som anledning til at forbedre forholdene og øge trygheden i boligblokkenes ankomstarealer og fællesarealer. Det er blandt andet sket ved at skabe bedre dagslys og mere transparens.



FIGUR 82. Al bygningsmateriale er skåret væk fem centimeter rundt omkring dørpartier, vægge og lofter er blevet sandblæst, og alle gulve er udskiftet. Foto: Marie Frederiksen.

Proces

Der blev indledningsvist gennemført en generel screening af alle KAB's bebyggelser med henblik på at kortlægge, hvilke bebyggelser der kunne være i risiko for at rumme PCB. Farum Midtpunkt var blandt dem, og der blev efterfølgende registreret et højt indhold i Birkhøjterrassernes boliger. De øvrige boligblokke i Farum Midtpunkt var ikke plaget af samme problemer; Birkhøjterrasserne var de første boligblokke, der blev opført i Farum Midtpunkt, og i de resterende er der brugt andre fugematerialer.

Furesø Kommune pålagde Furesø Boligselskab, at alle beboere skulle fraflytte Birkhøjterrasserne, og der blev sat tid af til at finde en byggeteknisk løsning på problemet. Da beslutningen om at gennemføre PCB-renovering i Birkhøjterrasserne blev truffet, var der nemlig ikke mange erfaringer at trække på, og kun få metoder til fjernelse af PCB i eksisterende boliger var afprøvet i praksis. Det blev derfor besluttet at fortage en række forsøg i én af Birkhøjterrassernes boligblokke (Blok 46), for at finde frem til en passende metode. Forsøgene omhandlede forskellige metoder til fjernelse af forureningskilden såvel som forskellige ventilations- og udluftningsmetoder.

For at mindske utrygheden blandt beboere var embedslægen tilknyttet i hele forløbet, og beboerne blev løbende informeret med anvisninger fra Sundhedsstyrelsen, som forklarede, at der ikke var akut fare for deres sundhed. Der er endvidere gennemført undersøgelser af Arbejdsmedicinsk Klinik, der har taget blodprøver af beboere i både Birkhøjterrasserne og i det øvrige område som reference. Efterfølgende gennemføres der målinger af PCB-indholdet i luften i boligerne i 5 år efter renoveringen. Målingerne er blevet gennemført i Blok 46 i 5 år, og PCB-indholdet er i dag under Sundhedsstyrelsens grænseværdier.

Metoden, der blev udviklet i Blok 46, er efterfølgende blevet benyttet i Birkhøjterrassernes øvrige boligblokke.

Gennemførte fysiske forandringer

Der er i disse år flere fysiske omdannelser på spil i Farum Midtpunkts boliger, bygninger og uderum. Her fokuseres alene på den fysiske renovering af Birkhøjterrasserne.

Uderum: Uderummene i Birkhøjterrasserne er blevet renoveret primært som følge af de ødelæggelser, som renoveringsarbejdet medførte. I den forbindelse har der været fokus på at genetablere de oprindelige biotoper og på at skabe kvaliteter svarende til de oprindelige. Der er endvidere etableret en sti i kælderniveau, der kæder bebyggelsen sammen på tværs. Nye legepladser, en sansehave, klatrevæg og multibane anlægges som led i den overordnede renovering, men har ikke været del af den aktuelle byggesag.

Tagflader: Tagfladerne var flere steder utætte. De er blevet efterisoleret og udskiftet.

Facader: Der er gennemført begrænsede ændringer af boligblokkenes klimaskærm, og bebyggelsens arkitektoniske udtryk er intakt. Der er dog foretaget en udskiftning af alle vinduer som følge af, at fugematerialer og rammer skulle fjernes på grund af PCB-forureningen. Nye vinduer er trelags termovinduer.

FIGUR 83. Arealerne mellem Farum Midtpunkts terrassehuse er flettet sammen at et hierarkisk system af stier. I Birkhøjterrasserne er stisystemet i forbindelse med renoveringen blevet genetableret og udvidet med nye tværgående stiforbindelser.



Altaner/terrasser: Ingen ændringer foretaget

Boligblokkenes fælles gangarealer: Boligblokkenes indre gangarealer er blevet fornyet. Det skete efter at rådgiverne som led i den beboerdemokratiske proces undersøgte, hvor beboerne fandt behov for forbedringer. De pegede på de indre gangstrøg, der trængte til forbedrede lysforhold og øget tryghed. Fornyelsen er gennemført i en fin balance mellem fornyelse og bevaring. Vægge er blevet sandblæst og pudset op, og nedslidte overflader er blevet udskiftet med slidstærke materialer. Den originale farvepalet er genanvendt, og en ny gummibelægning på gulvet har store cirkler, der skaber referencer til 1970'ernes formgivning. Rundinger lavet af beton er bevaret som et æstetisk træk, den ikoniske skiltning er bibeholdt, og de oprindelige specialdesignede væglamper er ligeledes bevaret. Den oprindelige belysning er blevet suppleret med nye belysningsarmaturer, der er integreret i nye lydabsorberende lofter. Armaturerne er beklædt med plader, som giver et diffust lys samtidig med, at de beskytter lyskilden mod hærværk. Alle armaturer er energibesparende.

De tidligere aflukkede depotrum er åbnet op med glaspartier, der skaber indblik til cykelopbevaringen og lader dagslyset finde ind i gangarealerne. Der er endvidere monteret låse med kode på yderdørene til fællesarealerne for at mindske utrygheden blandt beboerne. Endelig er et lille rum mellem tværgående rør i lofterne, der tidligere blev brugt til at gemme tyvekoster og stoffer, dækket til med plader som led i renoveringen.



FIGUR 84. I de fælles gangarealer er den oprindelige belysning suppleret med nye armaturer i loftet, og en ny gummibelægning på gulvene er med til at forbedre akustikken. Farver, skiltning og detaljer i betonelementerne er oprindelige.

Boliger: Der blev i Blok 46 eksperimenteret med at udvikle nye boligtyper. Baggrunden var, at afdelingens boligudbud oprindeligt var fordelt mellem etværelses boliger på 54 m² og familieboliger på 130 m², mens der er relativt få mellemstore boliger. Fra boligselskabets side var der et ønske om, at sikre flere boliger i mellemstørrelsen for at skabe en mere blandet beboergruppe og en bredere efterspørgsel. I Blok 46 førte det blandt andet til nedlæggelse af en række af de mindre lejligheder. Det blev dog ikke tilfældet i Birkhøjterrassernes øvrige boligblokke. Fjernelsen af PCB-forureningen indebar imidlertid en gennemrenovering af boligernes indre, da alle overflader og al inventar var berørt af forureningen. Den oprindelige boligkvalitet er høj, og der er ikke lavet større ændringer i boligernes organisering eller indretning. De er til gengæld blevet fornyet med nye gulve, køkkener, vinduer, døre og overflader.

Køkkener: Alle boliger har fået nye køkkener som følge af PCB-renoveringen. Indretningen er den samme som tidligere.

Badeværelser: Badeværelser er ikke udskiftet. De er oprindeligt opført af glasfiber, der ikke havde taget imod forureningen.

Ventilationsanlæg: Til trods for de indeklimatiske udfordringer er det ikke vurderet nødvendigt at etablere ny ventilation. Det eksisterende ventilationsanlæg er blevet rensat.

Sociale indsatser

Der har ikke været en egentlig boligsocial helhedsplan i den aktuelle periode.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Ikke relevant.

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Birkhøjterrasserne har vist, at det kan lade sig gøre at komme PCB-forureningen til livs i boligbyggeri fra 1970'erne. Udpegning af en forsøgsblok har gjort det muligt at finde en brugbar løsning, der kunne anvendes i de resterende boliger. PCB-indholdet i boligernes er blevet målt i en fem års periode efter renovering af prøveblokken, og resultatet er tilfredsstillende: Sundhedsstyrelsens laveste aktionsværdier har på intet tidspunkt været overskredet i den femårige periode.

Det gennemførte pilotprojekt (Blok 46) har været lærerigt. Det har været godt, at forskellige løsningsmuligheder kunne afprøves i det konkrete tilfælde. De involverede rådgivere peger på, at den anvendte løsning i Birkhøjterrasserne ikke nødvendigvis er rigtig i andre bebyggelser. Løsningen er afhængig af forureningens omfang og dens placering i bygningskonstruktionen.



FIGUR 85. PCB-renoveringen har ikke ændret væsentligt på Farum Midtpunkts karakteristiske terrassehuse.

Renoveringen har været bekostelig, og udgifterne per bolig har ifølge rådgiverne nærmet sig nybyggeri. Politiske kræfter i Farum ville gerne have benyttet lejligheden til at nedrive boligerne, men en nedrivning af de forurenede boliger ville også have været bekosteligt, da de PCB-holdige materialer også i det tilfælde skulle have været bortskaffet og destrueret. Med til diskussionen om at bevare og renovere boligblokkene hører også det forhold, at Farum Midtpunkt har stor værdi som bygningsarv. Med fjernelsen af PCB'en i Birkhøjterrasserne er boligblokkene igen blevet egnet til beboelse, og dermed er vigtig kulturarv blevet bevaret.

Farum Midtpunkt er arkitektonisk arvesølv, og bydelens boliger er af høj kvalitet. Det er der taget højde for i den aktuelle renovering. Boligblokkenes ydre fremtoning er stort set uændret, og også renoveringen af boligerne har medført meget få arkitektoniske forandringer. Rådgiverne har vurderet, at bebyggelsen rummer meget store kvaliteter både ude og inde, og de mener derfor ikke, at der har været behov for at skabe store arkitektoniske forandringer.

Den mest omfattende fornyelse er sket i boligblokkenes fælles gangarealer. Her er renoveringen sket i respekt for bebyggelsens oprindelige kvaliteter og med en eksemplarisk balance mellem fornyelse og bevaring. Balancen er dels blevet til i form af genbrug af oprindelige farver, skiltninger og bygningsdele, dels i tilføjelse af elementer, der i højere grad kan ses som nyfortolkning af 1970'ernes oprindelige formgivning. Resultatet er overbevisende, og det er ikke alene udtryk for fagpersoners begejstring for områdets kvaliteter. Alle involverede giver således udtryk for, at der blandt mange af områdets beboere er en imponerende bevidsthed om bebyggelsens kvaliteter.

Renoveringen af uderummene er sket ud fra en tilsvarende intention om at skabe balance mellem fornyelse og bevaring. Oprindelige biotoper er blevet

genetableret samtidig med, at nye stiforløb skaber nye tidssvarende kvaliteter. Den ansvarlige landskabsarkitekt peger i den forbindelse på behovet for at lave grundige registreringer af landskabet før renoveringsarbejdet går i gang. En sådan registrering skal dels udpege eksisterende beplantning af særlige betydning, der så kan bevares, dels skal den skabe en forståelse for brugen af udeområdet i dagligdagen, så den kan genetableres efterfølgende.

Forsøgsblokken i Birkhøjterrasserne rummede forsøg med at udvikle nye boligtyper. Det er dels sket ved at opdele store familieboliger, dels ved at sammenlægge små boliger. I begge tilfælde har det været intentionen at etablere mellemstore lejligheder, som der ikke er mange af i Farum Midtpunkt. Bestræbelsen giver umiddelbart mest mening i de tilfælde, hvor store lejligheder er blevet opdelt, da de store familieboliger til tider har været svære at udleje. Tankerne om at nedlægge helt små boliger havde ifølge de involverede rådgivere karakter af social ingeniørkunst, der handler om at komme af med udsatte beboere. Det er positivt, at det ikke er blevet realiseret i de efterfølgende boligblokke. Her er boligerne stort set kun blevet genskabt, som de oprindeligt så ud.

Renoveringen har sammen med boligselskabets bestræbelser på at genfortælle historien om Farum Midtpunkts boligkvaliteter ført til, at afdelingen ikke længere har udlejningsproblemer. Der er i dag venteliste til en bolig i Farum Midtpunkt.



Kilder

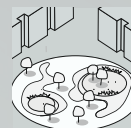
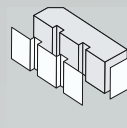
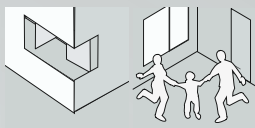
Diverse projektbeskrivelser, rapporter og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Projektleder, Bente Heltberg, Furesø Boligselskab, afd. 4106.

Arkitekt, Christian Dige Pedersen, Mangor & Nagel.

Arkitekt, Jacques Duelund Mortensen, Mangor & Nagel.

Arkitekt, Søren Stoustrup, Mangor & Nagel.



- - - + + - + - + - - -

7

Grantoften Ballerup

Navn: Grantoften
Adresse: Baltorpevej 187-217 og 221 og 221A+B og 223-277,
Grantofteparken 2-912+916, Grantoftestræde 5+11,
Platanbuen 8-12 og 3-19, 2750 Ballerup

Boligorganisation: Ballerup Almennyttige Boligselskab
Boligafdeling: Grantoften
Skæringsdato: 1969

Antal boliger før renovering: 870
Antal boliger efter renovering: 870

Arkitekt for renovering: Paludan & Ramsager Arkitektfirma aps
Landskabsarkitekt for renovering: D.A.B.'s Landskabsgruppe

GRANTOFTEN, BALLERUP

Beskrivelse af boligområdet

Grantoften er et stort boligområde fra slutningen af 1960'erne. Boligområdet er placeret i den vestlige del af Ballerup og er afgrænset af Skebjergvej, Vestbuen og Ågerupvej mod henholdsvis nord, øst og syd, mens det mod vest støder op til et stort grønt område med mose og vandløb. Ud mod Vestbuen ligger Grantofteskolen og et centerområde med butikker, institutioner, kirke og en tankstation.

Grantoften består af boligblokke i forskellige højder, og både arkitektonisk og funktionelt er området opdelt i tre kvarterer. Mod nord ligger tre store boligblokke, der rummer 870 boliger fordelt på otte etager. Boligblokkene er placeret parallelt men forskudt i forhold til hinanden. Nord for boligblokkene er der store parkeringsarealer ud mod Skebjergvej, mens arealerne syd for blokkene er grønne og beregnet til ophold. Facaderne er præget af vandrette vinduesbånd mod nord og tilsvarende vandrette bånd med altaner mod syd. Altanerne er blevet inddækket med glas i forbindelse med en tidligere renovering. Boligerne fordeler sig på et-, to-, tre- og fire-værelsesboliger.

Midt i området ligger et mere blandet kvarter, der rummer et butikscenter samt klubber og kommunale institutioner. Bygningerne er af blandet arkitektonisk karakter. Bygningshøjderne varierer fra en til tre etager og blandt institutionerne er en børnehave, en folkeskole, en fritidsklub og et plejecenter. Ved siden af plejecenteret ligger kirken.

I den sydlige del af området ligger Grantofteparken, et stort boligkvarter med 456 boliger. Adgangen til kvarteret sker fra Ågerupvej mod syd, hvor store asfalterede parkeringsarealer sørger for at friholde Grantofteparken for kørende trafik. Kvarteret består af 24 boligblokke i to etager, og centralt i kvarteret er en grøn kile med legepladser og indhegnede boldbaner. På hver side af den grønne kile ligger der 12 boligblokke. De er placeret to og to omkring et aflangt gårdrum, hvorfra der er adgang til boligerne. Alle boligerne er i to plan, og de har dermed egen indgang direkte ud til gårdrummet. På boligblokkenes modstående side har alle boligerne adgang til en lille privat baghave, der støder op til – og har udgang til – en smal sti på langs af blokkene.

Rækkehusene er blevet renoveret for cirka 15 år siden. Den aktuelle renovering – og dermed også denne evaluering – omfatter derfor alene de tre boligblokke i den nordlige del af Grantoften.



FIGUR 86. Grantoften er en del af et større bolig-område med flere funktioner og forskellige typer af boligblokke. Den aktuelle evaluering har fokus på Grantoftens tre høje boligblokke mod nord.

Baggrund for renovering

Udgangspunktet for renoveringen af de tre boligblokke er en række byggetekniske udfordringer. Dels var der problemer med revnedannelser og nedbrydning af facadernes beton som følge af, at armeringen var placeret for yderligt. Dels var der problemer med utætheder i de flade tage, der ellers er blevet repareret gentagne gange tidligere. Det har endvidere været ønskeligt at forbedre boligernes indeklima og komfort. Der var problemer med skimmelvækst på de nordvendte ydermure i nogle lejligheder, hvor der var kuldebroer og kolde vægge. Her var vinduerne også stærkt nedslidte.

Overordnet strategi

Det har været det overordnede mål at rette op på fysiske og byggetekniske udfordringer, så bebyggelsen også fremover er levedygtig og kan tilbyde boliger med tilfredsstillende komfort og indeklima.

Proces

Der har ikke været gennemført nogen form for genhusning af beboerne i forbindelse med den aktuelle renovering. Det primære arbejde er blevet gennemført på facader og på tagfladerne, og det har været muligt at lave vinduesudskiftningerne uden store forstyrrelser for beboerne: Vinduerne i en lejlighed blev udskiftet på én dag, og dagen efter blev arbejdet færdiggjort indvendigt. Mere omfattende og længerevarende var arbejdet dog med installation af ventilation i de enkelte lejligheder. Arbejdsprocessen blev dog optimeret betydeligt i løbet af byggeperioden. Der blev således optimeret en del på byggeprocessen efter de erfaringer, man havde gjort sig i de første opgange. Her var man inde i de enkelte boliger i seks uger, mens man i de sidste opgange var nede på kun 14 dage.

Gennemførte fysiske forandringer

Den gennemførte renovering har været byggeteknisk begrundet, og den har primært været rettet mod facader og tagflader.

Uderum: Der er lagt nye belægninger på gangarealerne omkring boligblokkene, lavet ny belysning i uderummene og tyndet ud i beplantningen. Der er endvidere skabt ny beplantning omkring parkeringsarealerne. Den nye belysning og uddyndingen i beplantningen er blandt andet sket med henblik på at skabe øget tryk.



FIGUR 87. Gangarealerne omkring boligblokkene og beplantningen på parkeringsarealerne er blevet forbedret i forbindelse med renoveringen. Den landskabelige bearbejdning er dog sparsomt berørt, og store arealer opleves fortsat som nedslidte og oplevelsestomme.

Tagflader: En ny tagkonstruktion med hældning er rejst oven på de flade tage, og de nye sadeltage er blevet beklædt med grå stålplader. I de nye tagrum er der tekniske installationer bl.a. nye ventilationsanlæg. Udvendigt er tagfladerne enkle i deres udtryk, hvilket også understreges af minimale tagudhæng. De enkle tagflader svarer fint til facadernes øvrige arkitektur, og mødet mellem facader og tagfod er løst fint.

Facader: De oprindelige betonelementer er blevet boltet fast, og facader og gavle er blevet efterisoleret og beklædt med keramiske plader. De høje kældre er blevet efterisoleret, pudset og malet grå. De pudsede underetager er ikke af samme styrke som de keramiske plader, og deres holdbarhed over lang tid er usikker. Det afhjælpes dog af, at deres placering bag beplantning o.lign. gør, at de ikke udsættes for megen slitage.

De nye facader er enkle i deres udtryk og er en markant arkitektonisk forandring i forhold til tidligere, hvor det ydre var præget af store gavlmalier. Malerierne er i dag gemt væk bag den nye facadebeklædning, og det samlede indtryk er mere gedigent og harmonisk.

Alle nordvendte vinduer i de tre boligblokke er blevet udskiftet. Der er anvendt støjdæmpende ruder, da især den østligste blok har været plaget af trafikstøj. Vinduerne mod syd har været godt beskyttet, da de er gemt væk bag glasinddækkede altaner. De er derfor ikke blevet udskiftet.

FIGUR 88. Boligblokkenes facader er blevet efterisoleret og beklædt med keramiske plader, og øverst er der kommet nye tage med hældning. Det vigtige møde mellem facader og tagflader er enkelt og veludført.



Altaner: Ingen forandringer gennemført.

Boliger: Boligerne er kun blevet ændret i et lille omfang, og også de helt små et-værelsesboliger er bevaret. Ny mekanisk ventilation har dog ført til, at lofterne er blevet nedsænket i boligernes entre, og nye emhætter er blevet installeret. Boligerne er ikke blevet yderligere istandsat. Boligkomforten er dog blevet forbedret af facadernes efterisolering og af de nye vinduespartier på lejlighedernes nordside.

Køkkener: Nogle lejligheder har tidligere fået udskiftet køkkenen over råderetten, mens andre stadig står med det oprindelige køkkeninventar. Køkkenerne er ikke blevet berørt af den aktuelle renovering – den eneste fornyelse er etablering af emhætte og et tilhørende overskab.



Badeværelser: Badeværelserne er ikke blevet renoveret som led i den aktuelle renovering. Nogle lejligheder har tidligere fået lavet nye badeværelser individuelt over råderetten, mens andre stadig står med de originale indretninger.

Ventilation: Der er installeret nye ventilationssystemer, der er centralt styrede og har varmegenindvinding. Anlæggene er blevet installeret i tagrummene under de nye sadeltage. Der er adgang til tagrummene via en trappestige og en loftlem i de enkelte opgange. Ventilationssystemernes centrale rørføringer er trukket gennem opgangenes affaldsskakter, der dermed er blevet nedlagt.

Andet: Faldstammer er ikke blevet udskiftet til trods for, at de står til at blive udskiftet. Der er blevet etableret solcelleanlæg på boligblokkenes sydvendte tagflader. Anlægget er i alt 4.600 m², og det dækker afdelingens fællesforbrug af strøm. Ifølge boligselskabets projektleder har anlægget en overproduktion på ca. 70 % ved maksimal produktion på sommerdage.

FIGUR 89. I forbindelse med renoveringen er der etableret solcelleanlæg på boligblokkenes sydvendte tagflader. Anlægget har en overproduktion på ca. 70 % om sommeren, hvilket dog ikke er en helt så god forretning som planlagt.

Sociale indsatser

Grantoften er ikke forbundet med store sociale udfordringer, og der gennemføres ikke sociale helhedsplaner i afdelingen. Der er ventelister til afdelingen. Som led i den fysiske omdannelse har der dog været fokus på at øge trygheden, blandt andet med ny udendørsbelysning samt nye ankomstarealer.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Ikke aktuelt.

Vurdering og diskussion

Renoveringen af de tre boligblokke i Grantoften har primært haft til formål at rette op på byggetekniske udfordringer, og disse er blevet løst. Samtidig er boligkomforten blevet øget med den gennemførte efterisolering og med udskiftning af vinduer på de nordvendte facader. Nogle beboere har tidligere haft svært ved at opvarme deres boliger til over 20 grader. Med renoveringen er der rette op på dette forhold, og dermed er der ingen tvivl om, at boligkomforten er blevet betydeligt forbedret. Acontobeløbet til varme har endvidere kunnet sættes ned med nogle hundrede kroner om måneden per lejlighed. De reelle varmebesparelser er dog ikke blevet gjort op.

Ønsket om solceller kom fra byggeudvalget, og på et tidspunkt har der også været tale om at etablere en vindmølle på tagfladerne. Der har således været interesse blandt beboerne for at forbedre afdelingens bæredygtige profil, og flere beboere bryster sig i dag over de store solcelleanlæg. Anlægget har en overkapacitet ved maksimal produktion. I den forbindelse advarer en af de involverede rådgivere mod de lange behandlingstider hos både Landsbyggefonden og kommunen. Det kan have den uheldige effekt, at nogle af de valgte løsninger kan nå at blive forældede, før de er færdigopført. I det konkrete tilfælde har det haft den uheldige resultat, at solcellerne ikke længere var rentable, da prisen for overskudsproduktion af elektricitet faldt i ventetiden.

Der har vist sig et stort potentiale for tidsbesparelse og effektivisering gennem løbende erfaringsopsamling gennem byggesagen. Det sparer penge og har i det konkrete tilfælde også medført langt færre gener for beboerne. Der kan dog være en risiko for, at beboerne i nærmeste fremtid må gennem endnu en renovering, da boligblokkenes faldstammer trænger til at blive renoveret. Det ville have været tidsbesparende og mindre generende for beboerne at have gennemført samtlige forbedringer i ét hug. Et kommende arbejde med at etablere nye faldstammer vil tilmed medføre at gipsvægge, der er blevet etableret i forbindelse med den aktuelle renovering, vil blive ødelagt og skal reetableres. På samme måde kan det ærgre, at der ikke er blevet gennemført mere basale forbedringer i uderummene.



FIGUR 90. Grantoftens høje boligblokke set fra pladsen syd for butikscenteret.

Kilder

Diverse projektbeskrivelser, tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Projektleder, Peter Køhlert Olesen, D.A.B.

Bygningskonstruktør, Troels Andersen, Paludan & Ramsager Aps.

HØRGÅRDEN/FRUELØKKE, AABENRAA

Beskrivelse af boligområdet

Nord for Aabenraa ligger Høje Kolstrup, der er en bydel opført i 1960'erne og 1970'erne med en blanding af almene boligblokke, private parcelhuse og en lokal folkeskole. Bydelen gennemskæres af Camma Larsen-Ledets Vej, og da Afdeling 15's i alt 10 boligblokke ligger på hver side af denne vej – og på hver side af Uglekær, opleves afdelingen som tre forskellige boligkvarterer – Frueløkke, Hørgården og Uglekær. De tre kvarterer knyttes dog trafikalt sammen af to gang- og cykelbroer, der fører over henholdsvis Camma Larsen-Ledets Vej og Uglekær. Det er alene boligerne på Frueløkke og Hørgården, der er omfattet af den aktuelle renovering.

De fire boligblokke på Frueløkke nord for Camma Larsen-Ledets Vej er alle opført som del af Sydjyllandsplanen. Blokkene er opført med flade tage, og de er placeret på langs af Camma Larsen-Ledets Vej, dog afskærmet fra vejen af beplantningsbælter og en betydelig niveauforskel. Ankomsten til boligblokkene sker ad Frueløkke, der fører ind til asfalterede parkeringsarealer på boligblokkenes nordlige side. Alle boligblokkene har ankomstfacader mod nord og altanfacader mod syd, og på boligblokkenes sydlige side er der grønne arealer og en cykelsti, der løber langs Camma Larsen-Ledets Vej. De tre vestlige boligblokke er i forbindelse med den aktuelle omdannelse blevet nedrenoveret, og deres oprindelige 120 boliger er blevet reduceret til 34. De øvrige blokke er blevet gennemgribende renoveret.

Ankomsten til de seks boligblokke på Hørgården syd for Camma Larsen-Ledets Vej sker ad Hørgård, der fører ind til tre ovale parkeringsarealer mellem boligblokkene. Boligblokkene ligger parallelt i to rækker, der er forskudt i forhold til hinanden. Blokkene er tre etager høje med ankomstfacader mod øst og altanfacader mod vest. Der er kældre under boligblokkene, og stuelejlighederne har halvprivate havearealer mod vest. Tidligere var der tre lejligheder per etage i flere opgange, men de små lejligheder midtfor er i forbindelse med den aktuelle renovering blevet nedlagt og slået sammen med nabolejligheden. Dermed får alle de nye lejligheder en stor gennemlyst stue, der i forbindelse med den aktuelle renovering er blevet behandlet som et markant arkitektonisk element i facaderne. Alle opgange har fået indvendig elevator, og samtlige boliger er blevet gennemgribende fornyet.

Boligblokkene på Hørgård og Frueløkke er blevet renoveret i perioden 2010-2018, og samlet set er afdelingen i den forbindelse blevet reduceret fra 393 boliger til 283 boliger. Afdelingens boliger er efter renoveringen fordelt på 86 toværelses, 118 treværelses, 71 fireværelses og 8 femværelses boliger. Samtlige 1½ værelses boliger er blevet nedlagt.



FIGUR 91. Den ene boligblok på Frueløkke er blevet renoveret, og på taget er der opført et fælleshus for hele afdelingen. I baggrunden skimtes nye rækkehuse, der er opstået som følge af ned-drosling af de tre andre boligblokke.

Baggrund for renovering

Der lå forskellige udfordringer til grund for beslutningen om at renovere Kolstrup Boligforenings afdeling 15. Et afgørende problem var, at afdelingen var plaget af omfattende tomgang. Der var før renoveringen i alt 110 ledige boliger. De mange ledige lejligheder var dels et økonomisk problem, da det medførte at afdelingen i realiteten var teknisk insolvent, dels gjorde det boligområdet ubehageligt at bo i og mindre attraktivt på boligmarkedet.

En anden udfordring var omfattende boligsociale udfordringer. Afdelingen var på ghettolisten i 2013, og der har været gennemført boligsociale helhedsplaner af flere omgange. Siden 2013 har bebyggelsen ikke været på ghettolisten. Det skyldes ifølge Kolstrup Boligforening dels den boligsociale helhedsplan, dels at det med den fysiske omdannelse er lykkedes at skabe en anden beboersammensætning i bydelen.

I følge ansatte i Kolstrup Boligforening var det ikke de store tekniske problemer i afdelingen, der førte til den gennemførte renovering. Afdelingen var blevet renoveret i starten af 1990'erne, og boligblokkenes

byggetekniske udfordringer var blevet klaret dengang. Med renoveringen var boligblokkene blevet beklædt med steniplader, som det var typisk på daværende tidspunkt, og boligblokkene havde siden da været uden væsentlige arkitektoniske kvaliteter.

Med den aktuelle renovering har det været et ønske at gøre boligerne mere ældreegnede. Tilgængeligheden er derfor blevet forbedret i samtlige boliger, og der er kommet elevatorer i samtlige opgange.

Overordnet strategi

Det har været det overordnede mål at reducere antallet af lejeboliger i afdelingen for at komme de økonomiske og boligmæssige problemer med tomgang til livs. Derudover har det været hensigten, at gøre bydelen og dens boliger mere attraktiv, så mere ressourcestærke beboere kan tiltrækkes og fastholdes.

Proces

Renoveringen har været delt op i etaper. Første etape, der omfattede renovering af to ud af seks boligblokke i Hørgård, stod færdig til indflytning i 2011. Den sidste boligblok (Blok 7) stod klar til indflytning 1. maj 2018. Der har således været tale om en lang proces. Processen blev blandt andet forlænget på grund af ønsket om at nedskalere tre boligblokke til rækkehuse. Ansøgningen til denne omdannelse blev skrevet samtidig med flygtningekrisen, hvor store mængder af syriske flygtninge ankom til Danmark. Det forsinkede Indenrigsministeriets tilladelse til den delvise nedrivning. Også sagsbehandlingen i Landsbyggefonden og hos kommunen finder Kolstrup Boligforening problematisk lang.

Umiddelbart efter at sidste etape stod færdig og lige før indflytningen i den sidste boligblok afholdt Kolstrup Boligforening åbent hus i afdelingen. Der var stor tilstrømning, ikke kun af boligsøgende men også af andre folk fra Aabenraa, der var nysgerrige for at se udviklingen i bydelen. Det er opfattelsen i Kolstrup Boligforening, at omgivelserne blev imponerede og overraskede over boligernes kvalitet.

I skrivende stund manglede uderummene fortsat at blive renoveret.

Gennemførte fysiske forandringer

Den fysiske omdannelse har tre særligt synlige elementer. Det ene er nedrenoveringen af tre treetagers boligblokke på Frueløkke (1-15) til lave rækkehuse. Det andet er en omfattende renovering af den høje boligblok (Frueløkke 10-16), der har fået tilføjet et spektakulært fælleshuse på det flade tag. Endelig er det den totale omdannelse af de seks boligblokke langs Hørgård.

FIGUR 92. Tre boligblokke på Frueløkke er blevet nedskaleret til mindre rækkehuse. I forbindelse med nedskaleringen er to af boligblokkene blevet delt over på midten, og derved har de nye rækkehuse fået en volumen, der passer fint til deres højde.



Uderum: Boliger på terræn har fået nye store terrasser, der er afskærmet mere end de oprindelige. De øvrige uderum er endnu ikke blevet renoveret, men det planlægges. Der vil dog blive tale om små fornyelser, da der primært satses på at tynde ud i beplantningen med henblik på at få mere lys og luft i området. Kolstrup Boligforening har endvidere et ønske om at få tyndet kraftigt ud i den randbeplantning, der omgiver begge sider af Camma Larsen-Ledets Vej og som afskærmer for indblik til boligblokkene. Det har endnu ikke været muligt at få kommunen med på den ide. En delvis udtynding eller opstamning vil være en markant forbedring af bydelen.

Fælleshus: Oven på boligblokken Frueløkke 10-16 er der tilføjet en markant bygningsmæssig fornyelse, idet et nyt fælleshus på ca. 320 m² er blevet opført på det flade tag. Arkitektonisk skiller fælleshuset sig markant ud fra den kubiske boligblok, men det skaber et markant udtryk, der fortæller en ny historie om boligområdet. Indvendigt er fælleshuset velindrettet og af høj kvalitet, og udsigten er fantastisk.

Tagflader: Boligblokkenes tagflader er fortsat flade, og beklædt med tagpap – dog med undtagelse af det nye fælleshus på toppen af boligblokken på Frueløkke. Her er der taghældning, og tagene er beklædt med metalplader, der er trukket ned langs facaderne omkring indgangspartierne. Rækkehusene har fået tagflader med svag ensidig hældning og fine udhæng. De er beklædt med tagpap.

Facader: Samtlige boligblokke har fået nye facader med nye vinduer, og de nye klimaskærme lever op til de energikrav, der var gældende på tidspunktet for projekteringen. Rækkehusene på Frueløkke fremtræder med facader af sandfarvede mursten. Sorte vinduesrammer kombineret

med hvide vindueskarme og døre giver facaderne en vis karakter, og store glaspartier mod syd giver boligerne god kontakt til de små private havestykker. Det er en stor arkitektonisk gevinst, at to af boligblokkene i forbindelse med nedskaleringen er blevet delt op på midten. Dermed har de nye stænger af rækkehuse fået en volumen, der passer fint til deres lave højde.

Boligblokken på Frueløkke er blevet beklædt med sandfarvede mursten i den nederste etage og på gavlene, mens den øvrige del af facaderne er blevet beklædt med zink. Facaderne vil uden tvivl patinere smukt i fremtiden, men sammenstillingen mellem de oxiderede metalplader langs opgangene og facadernes zinkbeklædning er ikke overbevisende. Den sydvendte blok rummer børneinstitution og kontorlokaler i den nederste etage. Det efter lader en meget trist kantzone, som en organisk formet kantning af græsplænen ikke retter op på.

Facaderne på de seks boligblokke på Hørgård er blevet efterisoleret og pudset op i hvid indfarvet puds. Gavle og enkelte facadepartier er grå, og sammen med de sorte vinduesrammer og enkelte glasfelter i blå, gult og grønt giver de kubiske facader mindelser om Rietveld. Vertikale vinduespartier ved hver opgang skaber en rytmisk opdeling af facaderne og store vinduespartier ved boligernes opholdsrum, skaber flotte kig gennem de gennemlyste boliger.

Altaner/terrasser: Altanerne på boligblokken ved Frueløkke har fortsat indeliggende altaner, der gemmer sig bag facadernes nye zinkbeklædning. Altanerne på boligblokkene langs Hørgård har brystninger i materet glas. Rækkehusene har fået private haver mod syd. De er åbne ud mod fællesarealerne og skaber en fin kantzone langs husene. Det samme gælder kantzonerne langs de vestvendte facader på Hørgård.



FIGUR 93. Nye halvprivate havestykker langs Hørgårds boligblokke, og nyrenoverede facader med et arkitektonisk udtryk, der har mindelser om tidlig hollandsk modernisme.

Boliger: Samtlige boliger er blevet totalt istandsat og fremstår med nye gulve og overflader. Tre boligblokke på Frueløkke er blevet nedskaleret, idet de er blevet nedrevet til sokkel hvorpå nye rækkehuse er opført. Dermed er 120 etageboliger blevet reduceret til 34 rækkehuse. Halvdelen af de nye rækkehuse er i et plan, og er med fuld tilgængelighed, resten er med forskudte planer. Rækkehusene fordeler sig på to- og treværelses boliger. Rækkehusene er meget populære og blev hurtigt udlejet.

De øvrige blokke på Frueløkke er blevet totalt renoveret indvendigt. Der er etableret fuld tilgængelighed i samtlige boliger, og alle opgange er forsynet med indvendig elevator. Dermed er nogle boligers areal blevet reduceret. Med omdannelsen er der endvidere sket en reduktion af antallet af boliger, idet 48 boliger er blevet reduceret til 36. De nederste etager på den ene boligblok benyttes fortsat af institutioner, foreninger o. lign.

Endelig er de seks boligblokke langs Hørgård blevet gennemgribende renoveret. Alle opgange er blevet renoveret, nye vinduespartier sikrer godt udblik og fint dagslys i opgangen, og nye elevatorer sikrer tilgængelighed til boligerne. Alle boligerne er blevet gennemgribende fornyet, og der er skabt tilgængelighed med store badeværelser og åbne køkkener. Boligerne er gennemlyste og med store vinduespartier, der giver godt dagslys, og alle boligerne har endvidere udgang til rummelige altaner eller terrasse i en halvprivat have.



FIGUR 94. Interiør fra ny stor bolig i Hørgården. Boligen er blevet til ved sammenlægning af lejligheder. De store lejligheder har desværre vist sig vanskelige at udleje.

Ved at nedlægge små 1½ værelses lejligheder i opgange med tre lejligheder på hver etage er der blevet etableret 12 meget store familielejligheder på over 150 m². Dermed er antallet af boliger i Kolstrup Boligforening blevet reduceret yderligere. Det har imidlertid vist sig svært at udleje de meget store boliger. Alle boligområdets etværelses lejligheder er nedlagt.

Arkitekten fortæller, at det dels var begrundet i, at efterspørgslen ikke var tilstrækkelig, dels at de tiltrak et klientel, som boligforeningen ikke var interesseret i. Landsbyggefonden melder, at fonden i den senere årrække har ændret praksis, så der ikke sammenlægges til helt så store boliger og så flere små lejemål fastholdes.

Køkkener: Alle boliger har fået nye køkkener.

Badeværelser: Alle boliger har fået nye badeværelser. Der er i den forbindelse skabt plads til vanderadier for kørestolsbrugere, så boligerne er fuldt tilgængelige.

Andet: Sideløbende med renoveringen af Høje Kolstrups boligblokke er der blevet tilført et nyt bydelscenter med aktivitetstorv med scene samt et område med skaterbane og legepladser, og der er samtidig åbnet en ny REMA 1000-butik som erstatning for et nedslidt indkøbscenter.

Sociale indsatser

Der er i en boligsocial helhedsplan op til 2016 blevet arbejdet med at nedbringe kriminaliteten i området. Det lykkedes tilsyneladende, for det vurderes ikke at være et nødvendigt tema, da den seneste helhedsplan blev sat i værk i 2016. Her arbejdes der med tre overordnede temaer:

1) Tryghed og trivsel, 2) Uddannelse og beskæftigelse, 3) Forebyggelse og forældreansvar. Under de 3 overordnede temaer arbejdes der specifikt med 15 konkrete aktiviteter, der understøtter beboernes sociale liv. Arbejdet sker i tæt samarbejde med beboere samt områdets institutioner og frivillige.

Der har ikke været benyttet fleksibel udlejning.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Da der skulle laves en udbudsrunde inviterede Kolstrup Boligforening de interesserede entreprenører til et orienteringsmøde, hvor det blev fortalt, at boligselskabet ønskede "social ansvarlighed", og at de forventede at den store investering i den fysiske renovering kastede praktik- og arbejdspladser af sig til nogle af beboerne i afdelingen. Det førte i alt til 6 praktikpladser samt et par andre ansættelser.

Der er gennemført tryghedsvandring og arbejdet med at skabe øget tryghed med nye stisystemer. Omdannelsen af uderummene lader dog vente på sig.

Vurdering og diskussion

Kolstrup Boligforenings afdeling 15 er et eksempel på de særlige udfordringer, som almene boligafdelinger på afstand af vækstbyerne oplever. Afdelingen har således oplevet en uheldig kombination af tomgang og

boligsociale udfordringer. Afdelingens manglende attraktivitet på det lokale boligmarked hænger således sammen med det dårlige omdømme, som de boligsociale udfordringer medfører, og det understreges yderligere af en omfattende tomgang i afdelingen. Beslutningen om at reducere antallet af lejemål har derfor været rigtig.

Den gennemførte renovering af boligblokkene og den totale istandsættelse af samtlige boliger har været et andet nødvendigt greb til at øge boligområdets attraktivitet. Lejlighederne langs Hørgård og Frueløkke fremstår i dag som tidssvarende boliger, og de store terrasser og altaner øger boligstandarden yderlige. Dermed er der gjort, hvad der kunne gøres for at fremtidssikre boligafdelingen.

Det kan dog undre, at der i forbindelse med de mange lejlighedssammenlægninger ikke i højere grad er satset på mindre lejemål, og etableringen af 12 store familieejligheder på 153-159 m² har været en fejlinvestering. De store lejligheder er endt med at koste over 9.000 kr./mdr. ekskl. forbrug. Det er en høj husleje på boligmarkedet i Aabenraa, og derfor har det ikke været muligt at leje dem ud. Alle 12 lejligheder står tomme i dag.²⁰

FIGUR 95. Tomgangslisten fra afdelingen marts 2019. 12 lejligheder i afdelingen står tomme, og der er i alle tilfælde tale om store 4-5 værelses lejligheder, der har et areal på 153 m² eller derover.

Sel/afld	Adresse	Postnr	Bynavn	Rum	Areal	Tomgang start	Tomgang slut
					0,0		
81-15-1028-003	Hørgaard 12, 2. th.	6200	Aabenraa	5+0	158,0	01-01-2019	
81-15-1030-003	Hørgaard 12, 1. th.	6200	Aabenraa	5+0	158,0	01-08-2016	
81-15-1032-005	Hørgaard 12, st. th.	6200	Aabenraa	5+0	158,0	01-12-2018	
81-15-1036-001	Hørgaard 14, 1. th.	6200	Aabenraa	4+0	153,0	01-02-2016	
81-15-1040-001	Hørgaard 16, 2. th.	6200	Aabenraa	4+0	153,0	01-02-2016	15-05-2019
81-15-1042-001	Hørgaard 16, 1. th.	6200	Aabenraa	4+0	153,0	01-02-2016	
81-15-1044-003	Hørgaard 16, st. th.	6200	Aabenraa	4+0	153,0	01-06-2018	
81-15-1102-007	Hørgaard 30 st.th.	6200	Aabenraa	5+0	156,0	15-02-2018	
81-15-1110-009	Hørgaard 32 st.th.	6200	Aabenraa	4+0	153,0	01-04-2018	
81-15-1118-005	Hørgaard 34 st.th.	6200	Aabenraa	4+0	156,0	15-08-2017	
81-15-1202-005	Hørgaard 36 st.th.	6200	Aabenraa	5+0	159,0	15-09-2017	
81-15-1210-009	Hørgaard 38 st.th.	6200	Aabenraa	5+0	159,0	01-12-2016	
Antal:				12			

De store familieboliger blev etableret ved at nedlægge små 1½ værelses lejligheder i opgange med tre lejligheder på hver etage. Dermed er antallet af boliger i Kolstrup Boligforening blevet reduceret yderligere. Ifølge Kim Winther, der er jobguide i Netværksbasen hos Aabenraa Kommune, er flere af de tidligere beboere i de små boliger blevet hjemløse. Han fortæller, at nogle af de tidligere beboere i dag er på forsorgshjem og bor på Blå Kors' nødherberg, Den blå oase i Aabenraa. Andre er flyttet til Bylderup-Bov, der er et mindre landsbysamfund tæt ved den tyske grænse. Her bor de i følge Kim Winther i privat udlejning af "Låsby Svendsen-typen".

Det er én af årsagerne til, at det er lykkedes at få afdelingen af ghettolisten. En anden årsag finder ansatte i boligafdelingen er, at der er sket en sortering af beboere over tid, da huslejerne er steget i forbindelse med renoveringen.



FIGUR 96. Hørgårdens nye facader, og gennemlyse lejligheder.

Samtidig slår boligselskabets ansatte fast, at det er af betydning, at det med den fysiske omdannelse er lykkedes at gøre boligområdet attraktivt. Samtidig har afdelingen gjort meget ud af at tage sig godt af boligsøgende og nye beboere. Det sker med et ambassadørkorps, der viser boliger frem til interesserede og som indgår i markedsføringen af området. Kolstrup Boligforening har endvidere haft god erfaring med at afholde åbent hus lige før indflytningen i den sidste boligblok. Der var stor tilstrømning, ikke kun af boligsøgende, men også af andre folk fra Aabenraa, der var nysgerrige for at se udviklingen i denne del af Aabenraa.

Boligselskabets ønske om at få tyndet ud i randbeplantningen på begge sider af Camma Larsen Ledets Vej vil her udgøre en klar forbedring af området. Camma Larsen Ledets Vej opleves som en lukket slugt, hvor det er svært at orientere sig i forhold til de omkringliggende boligkvarterer. Synlighed på tværs af vejen vil endvidere gøre det synligt for den øvrige by, at bydelens almene boliger har fået et markant fysisk løft, og dermed vil bebyggelsens omdømme kunne forbedres yderligere.

Fælleshuset på overetagen af boligblokken på Frueløkke var oprindeligt tænkt som et hus, som beboerne kunne benytte dagligt. Afdelingsbestyrelsen har dog efterfølgende været bekymret for, om huset kunne klare den daglige slitage. I dag benyttes huset derfor primært til fester, møder og afdelingsmøder. Beboerne kan leje det for et døgn. Det bekostelige fælleshus har således ikke den optimale virkning på boligområdets fællesskab.

De involverede har oplevet, at processen har været unødvendig lang. Den blev trukket yderligere i langdrag på grund af behandlingstiden i forbindelse med ønsker om nedrivning og reduktion. Også behandlingstiden hos kommune og Landsbyggefonden kritiseres af boligselskabet.

Endelig er det værd at bemærke, at udfordringerne i Kolstrup Boligforenings afdeling 15 er kontekstafhængig. Dels hænger afdelingens udfordringer med tomgang sammen med den generelle afmatning på boligmarkedet i Aabenraa, dels hænger det sammen med den generelle udvikling i bydelen Høje Kolstrup. Bydelen rummede tidligere et velfungerende center syd for afdelingens boligblokke med bank, frisør, tøjbutikker og supermarked, men udviklingen i Aabenraas handelsliv betød, at butikkerne lukkede. Til sidst lå centeret øde hen, flere af områderne blev indhegnet med pigtråd, og butiksvinduerne blev smadret. Omdannelsen af centerområdet og opførelsen af det nye Rema 1000 er derfor en vigtig del af bydelens samlede udvikling.

FIGUR 97. Interiør fra det nye fælleshus, der har en meget smuk udsigt. Huset benyttes primært til fester, møder og afdelingsmøder.



Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

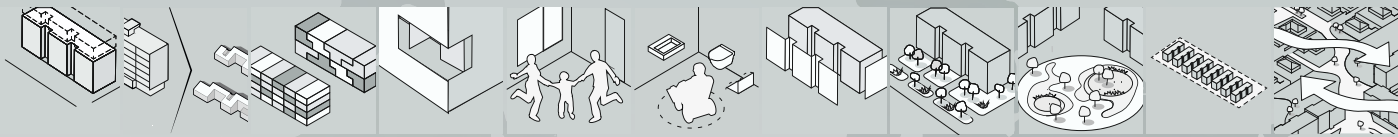
Formand for Kolstrup Boligforening, Ove Stahl Schmidt.

Teknisk chef, Brian Skou Juhler Larsen, Salus Boligadministration.

Jobguide, Kim Winther, Netværksbasen i Aabenraa Kommune.

Intern Byggekoordinator, Mathilde L. Mørch, Salus Boligadministration.

Arkitekt, Anders Paullin Pedersen, Arkitekttegnestuen Aabenraa ApS.



+ + + + + + + + + + -

9



Margrethehusene Maribo

Navn: Margrethehusene
Adresse: Margrethehusene 1-33 og 2-48, 4930 Maribo
Boligorganisation: Lolland Almennyttige Boligselskab
Boligafdeling: Margrethehusene
Skæringsdato: 1972

Antal boliger før renovering: 111
Antal boliger efter renovering: 37

Arkitekt for renovering: Friis Andersen Arkitekter
Ingeniør for renovering: Wissenberg

MARGRETHEHUSENE, MARIBO

Beskrivelse af boligområdet

Margrethehusene ligger i den nordøstlige udkant af Maribo. Mod nordøst grænser bebyggelsen op til åbne marker, sydøst for bebyggelsen ligger der et parcelhuskvarter, og sydvest for den ligger en anden almen bebyggelse, der består af 3-etagers boligblokke. Blæsenborgskolen kan nås ad et lukket stisystem og en børneinstitution ligger lige ved siden af afdelingen. Der er indkøbsmuligheder tæt ved Margrethehusene, og der er også et gymnasium i umiddelbar nærhed.

Med den aktuelle byggesag er der gennemført en betydelig reduktion af afdelingen. Inden byggesagen bestod Margrethehusene således af fire treetagers boligblokke opført i starten af 1970. De er blevet revet ned til soklerne, og 111 lejligheder er blevet erstattet af 37 rækkehuse i et plan. Der var indflytning i de ny rækkehuse i efteråret 2017, og samtidig blev de ændrede boligforhold understreget ved, at bebyggelsen fik navneforandring, fra Margrethevænget til Margrethehusene.

De nye rækkehuse er opført oven på etageblokkenes oprindelige kældervægge. Det betyder, at rækkehusene er fordelt på fire stænger, tre af dem ligger parallelt med Østre Boulevard, mens den fjerde ligger parallelt med Ved Stadion. Hver bolig har egen for- og baghave med tilhørende udhus og overdækket terrasse, og mellem rækkehusene er der grønne fællesarealer med legepladser, parkeringspladser og et internt stisystem. Ud mod Maribovej er der opført et nyt driftshus til boligselskabets ansatte.

Rækkehusene fremstår med hvide facader, der på særlige steder er beklædt med lette træpaneler. Taget er dækket med sedum oven på pap. Boligerne er på henholdsvis 52 m², 65 m² og 85 m². De er alle opført som DGNB-certificeret lavenergibyggeri med et sundt indeklima og niveaufri adgang.

Lolland Almennyttige Boligselskab oplyser, at den samlede pris for den fysiske omdannelse inkl. neddrosling og bortskaffelse af byggematerialer er cirka 66 mio. kr. Dertil kommer 40 mio. kroner til dækning af projektering, tomgangsleje både før og under omdannelse, byggelån m.m.



FIGUR 98. Rækkehusene ud mod Ved Stadion. Den lille niche med en terrasse mellem hver bolig skaber en fin rytme i den lange række. Her koster et 3-værelses rækkehus på 85 m² 6.000 kr./mdr. inkl. forbrug af vand og varme.

Baggrund for renovering

Der havde gennem flere år udviklet sig en stor ophobning af tomme boliger i Margrethevængets boligblokke, og på et tidspunkt var andelen af tomme boliger helt oppe på omkring 60 %. Problemet var blevet mindre umiddelbart før den aktuelle renovering gik i gang, da en hel del syriske flygtninge var blevet bosat i Margrethevænget. Kommunen, boligselskabet og Landsbyggefondens var imidlertid enige om, at en fremtidssikring af Margrethevænget krævede, at antallet af lejemål blev reduceret.

Frem mod den aktuelle renovering havde afdelingen en høj koncentration af beboere med sociale udfordringer. Tidligere var der mange beboere fra bl.a. eks-Jugoslavien, og før den aktuelle renovering boede der en del romafamilier samt en del syriske flygtninge i bebyggelsen. Mange af beboerne var på overførselsindkomst, og boligforeningen fortæller, at kun få beboere i bebyggelsen var på arbejdsmarkedet. Afdelingen var endvidere præget af en høj flyttefrekvens, og ifølge boligselskabet er der ingen tvivl om, at Margrethevænget havde været på ghettolisten, hvis der havde været over 1000 beboere i afdelingen.

Margrethevænget har gennem flere år haft et dårligt omdømme i lokalområdet. Bebyggelsen blev forbundet med problemer som fx knivstikkeri, og der var salg af narkotika i kvarteret. I de lokale medier blev der også ofte vist billeder fra Margrethevænget, når emnet var manglende integration.

Overordnet strategi

Det har været målsætningen at komme afdelingens tomgang til livs og at ændre beboersammensætningen, så den kom i bedre social balance. Det er sket dels ved at reducere antallet af lejemål, dels ved at skabe attraktive boliger af høj kvalitet. Bebyggelsens stigmatisering er blandt andet søgt ændret ved at skabe basale arkitektoniske forandringer, ved at ændre bebyggelsens navn og ved at etablere nye boligtyper. Det sidste er blandt andet sket ved at omdanne etagelejligheder til rækkehuse i et plan og med private uderum til begge sider. Rækkehusene har stor rumhøjde og store vinduespartier.

Proces

Ifølge Lolland Almennyttige Boligselskab blev der gjort en del ud af at informere beboerne godt i forbindelse med indsendelsen af Skema A. Der blev afholdt informationsmøder, hvor Røde Kors' ungdomsafdeling stod for at passe børn, og hvor tolke sørgede for, at alle kunne følge med i diskussionerne. Beboerne blev i den forbindelse gjort opmærksom på, at der ville blive gennemført fleksibel udlejning efter renoveringen. De blev endvidere gjort opmærksom på, at genhusningen i princippet kunne betragtes som permanent, da den var meget langvarig. Det betød, at de oprindelige beboere kun kunne regne med at flytte tilbage til deres boligområde efter den fysiske omdannelse, hvis de opfyldte kravene i den fleksible udlejning. Det har reelt betydet, at hovedparten af beboerne



FIGUR 99. Margrethevængets boligblokke har været revet helt ned til soklen, og ovenpå soklerne er der opført nye rækkehuse.
Foto: Peter Køhlert Olesen.

i den beboerdemokratiske proces har skullet beslutte, at de selv skulle fraflytte bebyggelsen og bo et andet sted. Det lod sig blandt andet gøre, da de blev oplyst om, at en renovering af etageblokkene ville føre til en husleje-forhøjelse på cirka 50 %. Stort set alle beboere er derfor blevet genhuset permanent, og boligselskabet har betalt for beboernes flytninger.

Gennemførte fysiske forandringer

Omdannelsen af Margrethehusene har været radikal og til trods for, at de nye rækkehuse er opført på etageblokkenes gamle sokler, at kvarteret totalt forandret. Det gælder både uderum, bygninger og boliger.

Uderum: På arealerne mellem bygningerne er der etableret tre asfalterede parkeringspladser, der sikrer, at rækkehusenes beboere kan parkere relativt tæt på deres bolig. Mellem parkeringspladserne er der store grønne fællesarealer, der i samarbejde med de nye beboere er indrettet med legepladser, grønne områder med opsamling af regnvand og internt stisystem. På de grønne fællesarealer er der bevaret et antal større træer. Til gengæld er beplantningen ud mod Østre Landevej blevet ryddet, idet hensigten har været at skabe tryghed i området ved at åbne området op i forhold til omgivelserne og få nabolagets beboere til at sive ind gennem området.

På de bolignære arealer har hver bolig sin egen for- og baghave med tilhørende udhus og overdækket terrasse. De mellemliggende terrasser er placeret i små nicher, som skaber fine halvprivate uderum med direkte adgang fra boligen.

Tagflader: Taget har svagt fald, og er dækket med sedum oven på tagpap. De beplantede tagflader er med til at give bebyggelsen karakter, og de er samtidig med til at understrege Margrethehusenes grønne profil. Den grønne profil kommer også til udtryk med de solceller, der er placeret på de skrå tagflader mod syd. Endelig medfører tagbeklædningens variation mellem zink og sedum, at de lange bygningskroppe får en tiltrængt synsmæssig opdeling.

Facader: De nye bygningskonstruktioner består af træ og porebeton, og yderst fremstår facaderne med hvide facadeplader, der på udvalgte steder er beklædt med træpaneler. Træpanelerne er typisk opsat de steder, hvor brugerne kommer tæt på facaden, og hvor de kan være med til at skabe en mere varm stemning fx ved terrassen og ved indgangspartiet. Sammen med døre og vinduesrammer i egetræ samt fine skodder omkring de store vinduespartier er det med til at løfte det samlede indtryk af bebyggelsen.

Terrasser: Hver bolig har en privat terrasse, der er i direkte forbindelse til køkken og stue. Terrasserne er læfulde og delvist overdækkede, og et stort vinduesparti ind mod stuen skaber god kontakt mellem boligens indre og ydre opholdsrum.



FIGUR 100. De små nicher skaber et fint uderum, der har en privat karakter og som er i tæt forbindelse med boligens interiør.

Boliger: De nye lejemål fordeler sig primært på 2-værelses rækkehuse på 52 m² og 65 m² samt 3-værelses rækkehuse på 85 m². Rækkehusenes ydre afgrænsning og naboskel har været bestemt af etagehusenes oprindelige fundamenter, der dog er blevet sløret af små indhak i facadelinjen i de nye rækkehuse. De små indhak i facaderne har gjort det muligt at justere rækkehusenes arealer i forhold til reglerne om boligsikring, og de skaber samtidig en fin rytme og en underdeling af bygningernes lange facadelinje. De små indhak skaber endvidere et intimt rum og en naturlig afskærmning af de private terrasser, der er placeret mellem hver bolig. Til boligernes ene side vender køkken og stue, der har stor loftshøjde og et generøst dagslys. Til den anden side er entre, badeværelse og værelse(r). Alle boliger er opført med niveaufri adgang og er indrettet med tanke for tilgængelighed.

Køkkener: Boligerne er forsynet med åbne vinkelkøkkener, der er fornuftigt placeret i bunden af stuen tæt ved entre og terrasse.

Badeværelser: I 33 af Margrethehusenes rækkehuse opfylder badeværelset bygningsreglementets tilgængelighedskrav niveau C. Der er dog tænkt i fleksible løsninger, så ikke alle behøver at indrette sig med fx de nødvendige venderadier på badeværelserne. Der er eksempelvis lavet plads til en vaskesøjle i badeværelset, der kan flyttes ud i et skab i gangen, hvis en kørestolsbruger flytter ind.

Sociale indsatser

Det er ikke behov for boligsociale indsatser efter den aktuelle renovering, da Margrethehusene ikke længere huser udsatte beboere. Det skyldes, at der ved indflytningen efter den gennemførte renovering var

fleksibel udlejning i afdelingen. De udsatte beboere, der tidligere var bosat i Margrethevænget er dermed fraflyttet. Kriterierne for den fleksible udlejning i de nye Margrethehuse slog blandt andet fast, at boligsøgende på arbejdsmarkedet (min 25 timer/uge) havde første prioritet. Dernæst kom boligsøgende, der ville sælge en ejerbolig. Hvis man ikke opfyldte et af disse to kriterier, skulle man være mindst 55 år. Der var yderligere kriterier, men alle de nuværende beboere er stort set kommet ind på baggrund af de tre nævnte kriterier. Det er dermed et helt andet klientel, der findes i de nuværende rækkehuse end i de tidligere boligblokke.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Ikke relevant.

Vurdering og diskussion

Lolland Almennyttige Boligselskab er tilfredse med resultatet og ville gøre det samme igen i dag, hvis de skulle starte forfra. Målt på målsætningen om at komme afdelingens tomgang til livs og at øge bebyggelsens attraktivitet har den gennemførte renovering og nedskalering af Margrethehusene da også været en succes. Tidligere tomgang er blevet forvandlet til lange ventelister,²¹ og også målsætningen om at ændre beboersammensætningen er lykkedes. Kun en enkelt af de oprindelige husstande er flyttet tilbage til afdelingen, og den fleksible udlejning har resulteret i, at ingen af de nuværende beboere er på overførselsindkomst. Ingen af fortidens sociale udfordringer er i dag til stede i Margrethehusene.²²



FIGUR 101. Margrethehusene har en grøn profil med bl.a. solcelleanlæg på tagene. Det styrker billedet af et tidssvarende og fremtidssikret boligområde. Samtidig reducerer solcellerne beboernes driftsudgifter, der i tyndt befolkede områder kan udgøre en betydelig del af boligudgiften.



FIGUR 102. I randzonen ud mod Østre Landevej er beplantningen fældet, for at åbne området op og skabe tryghed i Margrethehusene. Det virker ikke oplagt på denne lokalitet. Det lille hus er afdelingens nye driftshus.

Den fleksible udlejning har været det redskab, der har sikret indflytning af ressourcestærke beboere – og som samtidig har holdt udsatte beboere væk fra boligområdet. Høj boligkvalitet og udvikling af en ny boligtypologi har samtidig været et væsentligt redskab, der har gjort det muligt at tiltrække nye og mere ressourcestærke beboergrupper.²³ Der er ingen tvivl om, at de lave rækkehuse med private uderum har en høj attraktionsværdi og appellerer til den ønskede målgruppe. Samtidig har den arkitektoniske omdannelse været så omfattende og gennemgribende, at den oprindelige bebyggelses stigmatisering forsvandt sammen med omdannelsen. Margrethevænget er kommet af med sit dårlige omdømme, og i følge Lolland Almennyttige Boligselskab er det primært sket på grund af de fysiske forbedringer. Der er dog ingen tvivl om, at udflytningen af de oprindelige beboere har virket sammen med nedrivningen af etageblokkenes facader i den proces.

Lolland Almennyttige Boligselskab oplever, at de nye beboere er glade og tilfredse med de nye rækkehuse. Boligselskabet fortæller imidlertid, at der efter den gennemførte renovering er opstået boligsociale udfordringer i andre boligbebyggelser i Maribo. På spørgsmålet, om det er nogen af Margrethevængets beboere, der nu skaber udfordringer i andre bebyggelser, svarer nøglepersoner i boligafdelingen bekræftende. Det gælder blandt andet to andre almene boligbebyggelser i Maribo, på Nørregade og på Østervang. I følge de interviewede i Lolland Almennyttige Boligselskab blev beboerne på Østervang utrygge, da de skulle modtage beboere fra Margrethevænget, og kvarterets villaejere blev nervøse for, om det ville gå ud over værdien af deres ejendomme. Kilder i DAB giver dog udtryk for, at udfordringerne i de områder, som de tidligere beboere fra

Margrethevænget er flyttet til, ikke kan karakteriseres som boligsociale problemer, men at der alene har været tilpasningsudfordringer, som nu skulle være løst.

Det er lykkedes at opføre arkitektonisk vellykkede rækkehuse på sokler, der oprindeligt har været anlagt med en helt anden og større bygningstype (etageblokke) for øje. Medvirkende hertil er i høj grad de små indhak i facaderne, der er etableret på begge sider af husene. De skaber fine niches, der værner om beboernes privathed på blandt andet terrasserne, og de sørger for en underopdeling af de meget lange bygningskroppe og tilføje dem en fin struktur og rytme.

Fældningen af randbeplantningen ud mod Østre Landevej er som beskrevet sket med henblik på at skabe tryghed i området og invitere nabolagets beboere ind i området. Denne strategi kan diskuteres på denne lokalitet. Der er tale om et fysisk greb, der ofte benyttes i forbindelse med bystrategiske indsatser i større udsatte boligområder. Med omdannelsen af Margrethevængets boligblokke til små rækkehuse er utrygheden i kvarteret imidlertid ikke længere en udfordring, og en beplantning langs vejen, der skabte beskyttelse for vind samt distance til den befærdede vej, kunne give mening på dette sted. Det har formentlig haft en positiv effekt i forhold til afdelingens omdømme og omgivelsernes syn på Margrethehusene, at den omdannede bebyggelse ligger synligt fra vejen. Det kunne dog også have været muligt med en partiel uddykning eller opstamning af randbeplantningen.

En fysisk omdannelse af et alment boligområde skal tage form i forhold til den lokale kontekst. Wissenberg har eksempelvis bemærket, at almene rækkehuse er en sjælden vare i området, og projektet har vist, at efterspørgslen på denne særlige boligtype er stor. Med til konteksten hører også det lokale boligmarked og boligpriserne, der i en by som Maribo er forholdsvis lave. Det har været den primære begrundelse for, at en del store boliger i de oprindelige boligblokke er blevet nedlagt. Hvis de store

FIGUR 103. På den ene side af rækkehusene er der skabt små haver i forbindelse med boligernes terrasser. På den anden side er der ligeledes plads til ophold ved boligernes ankomstarealer.



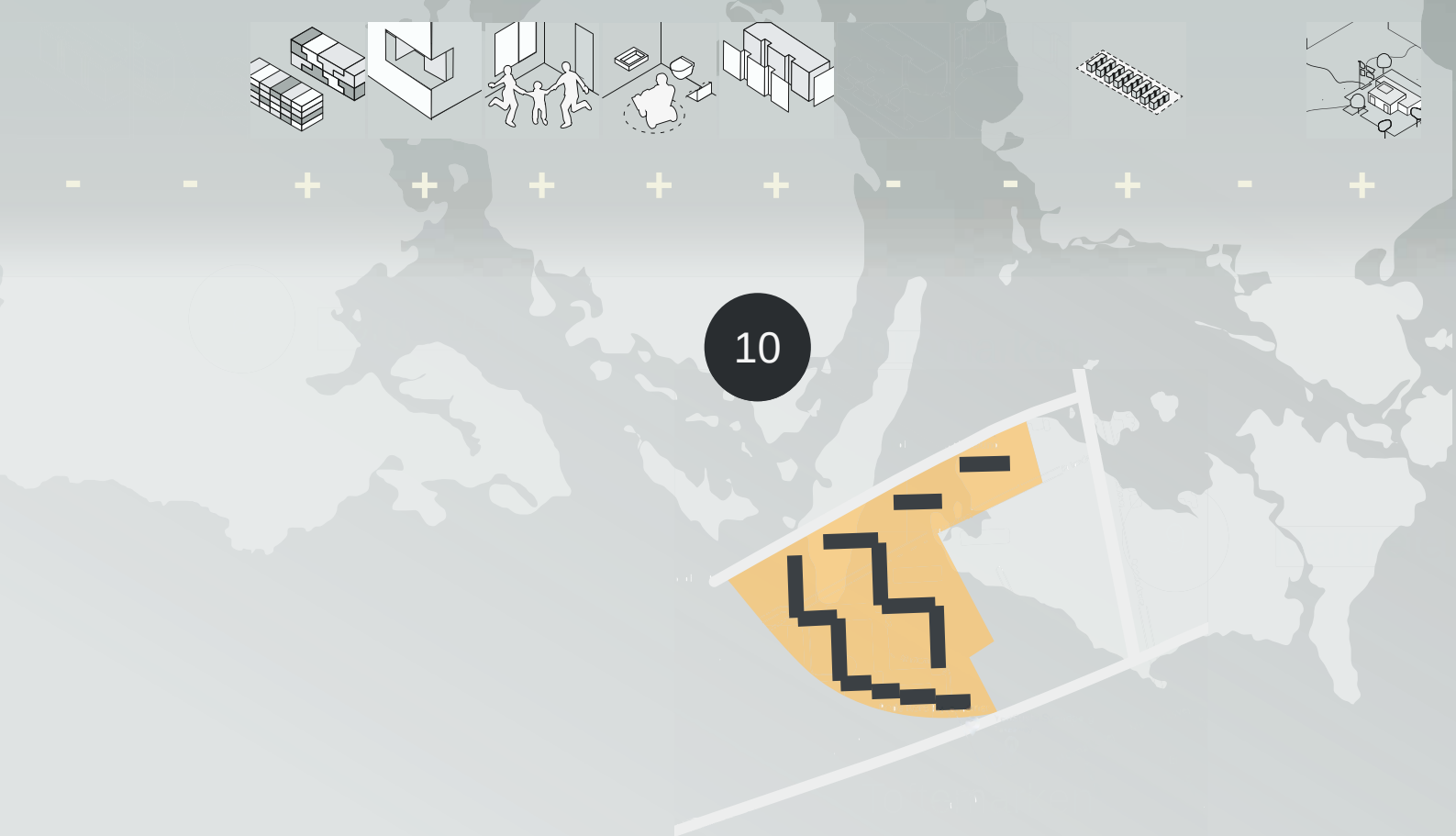
boliger var blevet renoveret var de blevet for dyre til at kunne konkurrere med prisen på en ejerbolig i Maribo. En ansat i Lolland Almennyttige Boligselskab tilføjer: *"Og så er der også det ved det, at ved at gå ned så der kun er 2- og 3-rums boliger, så minimerer man også problemerne med de store familier. Der er ikke boliger til dem."*

Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Projektleder, Peter Køhlert Olesen m.fl., D.A.B.

Byggeherrerådgiver, Helle Mosen Bjerg, Wissenberg.



Toftemarken/Klintemarken, Svendborg

Navn: Toftemarken/Klintemarken
Adresse: Toftemarken 2 og 6-10 og 9-39, Klintemarken 3-27,
Frilandsvej 21-35 5700 Svendborg

Boligorganisation: Boligselskabet BSB Svendborg
Boligafdeling: 75/02, Toftemarken/Klintemarken
Skæringsdato: 1959

Antal boliger før renovering: 275
Antal boliger efter renovering: 250

Totalrådgiver: Rambøll
Underrådgiver: C & W Arkitekter a/s

TOFTEMARKEN/KLINTEMARKEN, SVENDBORG

Beskrivelse af boligområdet

Toftemarken/Klintemarken er placeret i den nordvestlige udkant af Svendborg i et blandet boligområde med etageboliger, rækkehuse, enfamiliehuse og kolonihaver. Bebyggelsen ligger 20 minutters gang fra den centrale del af Svendborg, og nord for bebyggelsen er der et mindre skovområde. Mod vest grænser bebyggelsen op til Jægermarken, en anden boligafdeling under Boligselskabet BSB Svendborg, der driftsmæssigt er slået sammen med Toftemarken/Klintemarken. De to boligafdelinger har visse bygningsmæssige fællestræk og kan derfor opleves som ét område. Oprindeligt var de dog adskilt af beplantning.

Boligområdet består af 13 boligblokke i tre til fire etager. Blokkene er bygget sammen i gavlene, dels på langs og dels vinkelret, og de skaber dermed sammenhængende kæder langs interne gadeforløb. Der er parkering langs gaderne i mindre nicher og i lave garagebygninger nord for Klintemarken. Centralt i bebyggelsen ligger et fælles vaskehus, og på hver side af vaskeriet er der grønne friarealer med legepladser.

Der er indgang til boligerne fra fortovene langs Toftemarken og Klintemarken på boligblokkenes nordlige eller østlige side. Indgangsfacaderne fremtræder i røde mursten, der afbrydes af lodrette bånd af vinduer. Vinduerne har sorte rammer, og under vinduerne er der brystninger i profileret hvidmalet beton. Tilsvarende brystninger går igen på boligblokkenes anden side, hvor alle boliger har adgang til en indeliggende altan.

Gavlene fremtræder i rødt murværk, og øverst afsluttes blokkene med helhvalmede sadeltage belagt med røde teglsten. Tagrummene er udnyttet til beboelse, og her har boligerne indeliggende altaner i de syd- og vestvendte tagflader.

Toftemarken/Klintemarken rummede oprindeligt 275 boliger. De var før omdannelsen fordelt på lejligheder varierende fra to til fem værelser, og i kældrene var der opmagasinering, tørrerum, cykelparkering mm. Typisk for 1950'ernes byggeri var boligernes rum relativt små, og køkkener og badeværelser var utidssvarende. Det er i stort omfang blevet ændret i forbindelse med den aktuelle renovering, det har reduceret antallet af boliger med 25.



FIGUR 104. Toftemarkens boligblokke langs en intern ankomstvej. Til venstre et lille fælles vaskerhus.

Baggrund for renovering

Afdelingen var fysisk nedslidt. Ud over udskiftning af vinduer for cirka 20 år siden var der ikke blevet gennemført større fysiske forbedringer i afdelingen siden opførelsen i slutningen af 1950'erne. Boligerne var ikke tilstrækkeligt vedligeholdte, og de var utidssvarende: Mange køkkener og badeværelser stod stadig med det originale inventar, og pladsforholdene i både køkkener og badeværelser var trange. Med udsigten til et kommende generationsskifte i afdelingen, så man sig derfor nødsaget til at fremtidssikre boligerne ved at løfte boligstandarden.

Afdelingen havde problemer med skimmelsvamp. Problemerne var især kommet til syne i de senere år hos nye beboere, der ikke luftede tilstrækkeligt ud. Problemerne er relateret til kuldebroer omkring faste murbindere og altaner.

Afdelingen huser mange ældre beboere, der har boet i boligområdet i mange år. Afdelingen er ikke kendetegnet af store sociale udfordringer.

Overordnet strategi

Den fysiske renovering har haft til formål at fremtidssikre afdelingen. Det er sket ved at rette op på byggetekniske mangler, ved at forbedre boligerens indeklima og ved at øge boligstandarden generelt. Der er endvidere etableret tilgængelighed for at kunne holde på de ældre beboere.

Proces

Genhusning er primært sket internt i Boligselskabet BSB Svendborgs to afdelinger Jægermarken og Toftemarken. Tre opgange med hver otte boliger er blevet tømt af gangen, og genhusningen har været af 4-5 måneders varighed for hver husstand.

Nogle beboere har valgt at flytte til en anden af Boligselskabet BSB Svendborgs afdelinger. De har fået dækket deres flytteomkostninger og fået deres fulde depositum med sig. Boligselskabet BSB Svendborg vurderer, at kun lidt over halvdelen af beboerne er flyttet tilbage til deres oprindelige bolig. Mange beboere foretrak, at flytte direkte over i en renoveret bolig, så de sparede en flytning, mens en del ældre beboere valgte at flytte over i de boliger, der var blevet gjort tilgængelige.

Gennemførte fysiske forandringer

Bebyggelsen er af Svendborg Kommune vurderet at have værdi som kulturarv, da området udgør et vidnesbyrd om 1950'ernes arkitektur og byudvikling i byen. Det er ifølge en ansat i Boligselskabet BSB en af årsagerne til, at facaderne ikke er blevet efterisoleret, og at udfordringerne med de registrerede kuldebroer derfor kun er delvist løst. Det er vurderet, at det nye ventilationsanlæg vil afhjælpe de resterende udfordringer.



FIGUR 105. Der har været omfattende renoveringsarbejde inde i de enkelte boliger, og omfattende genhusning har derfor været påkrævet.

Uderum: Uderummene er blevet reetableret efter den omfattende byggesag, og beplantningsbæltet ind mod boligafdelingen Jægermarken er blevet fældet. Intentionen hermed er, at de to naboafdelinger skal knyttes tættere sammen, så de fremstår som én samlet bebyggelse. Driftsmæs-

sigt kan der opnås besparelser ved at samtænke driften af de to afdelinger. Langs Toftemarken er der skabt nye adgangsforhold til de boligblokke, der har fået tilgængelige boliger, idet en rampe sørger for niveaufri adgang til opgangen og dens elevator.

Fælleshus: Et nyt stort fælleshus er opført på grænsen mellem de to afdelinger Toftemarken/Klintemarken og Jægermarken. Fælleshuset rummer køkken og et stort fællesrum, der primært benyttes til afdelingsmøder, orienteringsmøder og til beboernes private fester. Der er ikke nogen rum til mindre arrangementer eller møder, dog kan det store fællesrum opdeles med en lydtæt foldevæg.

Tagflader: Tagfladerne er blevet efterisoleret, og der er lagt nye teglsten på tagene. En del nye åbninger og vinduer i tagfladen skaber betydelige forbedringer af boligkvaliteten i tagetagens boliger. Tagfladerne fremstår fortsat som rolige og sammenhængende teglflader, og udgør fortsat en betydelig del af bygningernes arkitektoniske karakter.

Facader: Det er ikke gennemført udvendig efterisolering, og facaderne står derfor stort set uberørte. Der er derfor stadig kuldebroer i store dele af bebyggelsen, dog er gennemgående betondragere på de øverste etager blevet isoleret som led i ændringen af tagkonstruktionen. Der er mindre ændringer i facaderne som følge af de vinduer, der er blevet afblændet ved elevatorer samt på de boligblokke, der har fået udvidet altanerne.

Altaner: I de tilgængelige boliger er alle altaner blevet udvidet, så de opfylder kravene til venderadier. Dermed er altanerne også blevet betydeligt mere anvendelige og nemmere at møblere. I de øvrige boliger er altanerne uændrede.



FIGUR 106. Nyt indgangsparti med dør til trappe-
rum og ny elevator.

Boliger: Boligkvaliteten er generelt blevet betydeligt forbedret. 78 lejligheder er gjort tilgængelige for beboere med fysiske funktionsnedsættelser. 60 lejligheder er blevet omdannet gennem sammenlægninger. De resterende 112 lejligheder har været genstand for en generel istandsættelse og modernisering – gennemført som u-støttet arbejde. Den samlede omdannelse indebærer, at de oprindelige 275 boliger er blevet reduceret til 250.

Alle opgange, der har fået tilgængelige boliger, er blevet forsynet med en indvendig elevator. Pladsen til elevatorerne er opnået ved at tage et værelse fra en af lejlighederne på hver etage. Elevatorerne kører ikke helt op til tagboligerne, da de dermed var kommet op gennem tagfladerne. Beslutningen er fornuftig, da det ville have skabt ødelæggende arkitektoniske forandringer på tagfladerne. Indvendigt er de tilgængelige boliger blevet sat fuldstændigt i stand og forsynet med større og mere tidssvarende badeværelser og køkkener (i åben sammenhæng med stuen). De tilgængelige boliger varierer fra 65 m² til 85 m². Adgangsarealer er blevet forbedret, gangarealer gjort mere rumlige, og små og aflange kamre er blevet afløst af mere rummelige – men færre – soveværelser.

De sammenlagte boliger er opstået ved at sløjfe 25 boliger og lægge boliger sammen på tværs af opgangene. De sammenlagte boliger er fra 70 m² til 100 m² store. Også her er boligerne blevet sat fuldstændigt i stand indvendigt, og de er blevet forsynet med større og mere tidssvarende badeværelser og køkkener.

De øvrige moderniserede boliger har fået nye køkkener og badeværelser, mens de øvrige rum ikke er blevet berørt.

Køkkener: I de boliger, der er blevet totalt omdannet som følge af bolig-sammenlægninger og etablering af tilgængelighed, er der lavet nye åbne køkkener i direkte forbindelse med stuerne. I de moderniserede lejligheder er køkkener udskiftet og istandsat inden for de oprindelige rammer.

Badeværelser: Badeværelserne er blevet udvidet og i flere tilfælde flyttet i de boliger, der er blevet omdannet ved sammenlægninger og ved etablering af tilgængelighed. I de moderniserede lejligheder er badeværelserne istandsat inden for de oprindelige rammer. For at undgå problemer med fugt i forbindelse med kuldebroer er der indvendigt i badeværelserne blevet opført en ny væg i gasbeton, der afskærmer ydermuren.

Ventilationsanlæg: Der er lavet et nyt ventilationsanlæg, der skal skabe godt indeklima og afhjælpe problemet med skimmelsvamp. Anlægget er centralt styret. Anlægget er placeret i kældrene. Det er driftspersonalet i Boligselskabet BSB Svendborgs opfattelse, at den centrale styring er nødvendig, da de til tider har meget svært ved at få adgang til nogle af boligerne. Det gælder særligt i boliger, der bebos af psykisk sårbare beboere. Der har været visse problemer med, at nogle beboere har spændt ben for den mekaniske ventilation ved at stoppe indblæsningen til. Det forventes afhjulpeth, da afdelingen er del af et forsøg med "dynamisk varmeafregning", hvor IC-Meter målere gør det muligt at lade udluftningsgraden spille ind på varmeafregningen.

FIGUR 107. Til trods for meget store forandringer i boligernes indretning og organisering er hverken facader eller tagflader blevet væsentligt ændret. Tagfladerne har bevaret deres arkitektoniske betydning.



Sociale indsatser

Beboerne har i 2019 besluttet at tilslutte sig den boligsociale helhedsplan, der allerede var iværksat i Jægermarken. Beboerne i Toftemarken/Klintemarken har allerede tidligere fået tilbudt at blive del af den boligsociale helhedsplan, men har gentagne gange takket nej. Ifølge Boligselskabet BSB er der en intern rivalisering mellem de to afdelinger, og flere af Toftemarkens og Klintemarkens beboere har ikke ønsket at blive set som del af de udfordringer, som de mener alene er et anliggende for Jægermarken.

Sammenhænge mellem fysiske og sociale indsatser

Ikke relevant.

Vurdering og diskussion

Den generelle boligstandard er blevet højnet betydeligt med den gennemførte renovering. Det gælder især de boliger, der er blevet totalt ombygget i forbindelse med henholdsvis sammenlægning og etablering af tilgængelighed. Det har gjort det økonomisk muligt at ændre lejlighedernes indretning og organisering fuldstændigt: Trange kamre, smalle gange og små køkkener og badeværelser er omdannet. Ønsket om at fremtidssikre bebyggelsen ved at gøre boligerne mere attraktive, er på den måde lykkedes. Det er dog beklageligt, at man efter den omfattende og bekostelige byggesag stadig står tilbage med en bebyggelse med kuldebroer i konstruktionen.

Fra rådgivers side peges der på, at beboerdemokratiet kan være problematisk, når ønsket er at fremtidssikre en boligbebyggelse. Hvis eksempelvis afgørelserne domineres af en gammel garde af ældre beboere, der er tilfreds med deres boligområde som det er, vil det være svært at få gennemført radikale fornyelser. Rådgiveren giver som eksempel, at et forslag om at udvide altanerne i de sammenlagte boliger (på samme måde som det blev gjort i de tilgængelige boliger), blev manet til jorden af beboerne i byggeudvalget. De boede selv i en af de moderniserede boliger, der ikke fik større altaner og kunne ikke se formålet med at gøre det i de sammenlagte boliger.

Et tilsvarende forhold har gjort sig gældende i indretningen og brugen af fælleshuset. Fælleshuset benyttes primært til store møder og til beboernes private fester, og der er ikke indrette rum til mindre møder og aktiviteter. Årsagen skal ifølge rådgiveren findes i beboerdemokratiet; på samme måde som beboerne i Toftemarken/Klintemarken ikke tidligere ønskede at blive en del af en social helhedsplan sammen med Jægermarken, har der ifølge rådgiveren heller ikke været den store tilslutning til at skabe yderligere liv i fælleshuset. Rådgiveren vurderer, at der kunne komme langt mere liv i fælleshuset, hvis det blev givet fri til flere former for aktiviteter. "Det bliver i hvert fald ikke slidt", som han siger. Fra boligselskabets talsmand lyder det dog, at der er bedring på vej, idet den boligsociale helhedsplan har sat aktiviteter i gang i huset.

Omvendt kan der stilles spørgsmålstegn ved bestræbelsen på at kæde de to boligafdelinger Toftemarken/Klintemarken og Jægermarken sammen. Beplantningsbæltet mellem de to afdelinger er blevet fældet og sammen med fælleshusets placering på grænsen mellem de to afdelinger, afspejler det tydeligt intentionen om, at de to naboafdelinger skal fremstå som én samlet bebyggelse. Et af argumenterne er, at der kan opnås økonomiske besparelser ved at samtænke driften i de to afdelinger, men det kunne nemt ske uden at de blev knyttet fysisk sammen. I en tid, hvor man andre steder arbejder hårdt på at nedbryde store almene bebyggelser i mindre afsnit, kan det undre, at man i Toftemarken/Jægermarken lægger to mindre boligområder sammen til ét stort.

Indførelsen af tilgængelighed har ført til, at mange opgange er blevet forsynet med elevatorer. Det er sket, uden at det har ført til store ændringer i facaderne og uden at det er gået ud over den arkitektoniske rytme og struktur. Ifølge boligselskabet har det været et krav fra Landsbyggefondens side, at elevatorerne er blevet placeret indvendigt. Den indvendige løsning har reduceret boligarealet i nogle boliger, men den er til gengæld en arkitektonisk gevinst for området. Det var også arkitektoniske overvejelser, der førte til, at elevatorerne ikke kører helt op til tagboligerne. Dermed dækker elevatorerne kun seks ud af otte boliger i



FIGUR 108. Det nye fælleshus som det så ud på arkitekternes rendering. Det er placeret på grænsen mellem Toftemarken og Jægermarken, og er tænkt som et fælles mødested på tværs af de to afdelinger. Det kunne imidlertid bruges langt mere.

hver opgang. Vurderingen af, at det ville have været arkitektonisk ødelæggende at lave udvendige elevatorårne og at føre elevatorerne op gennem tagfladerne er imidlertid rigtig og afgørende for bebyggelsens samlede kvalitet.

Boligforeningen BSB fik af Svendborg Kommune besked på, at der primært er behov for små boliger i byen. Det skyldes blandt andet det lokale boligmarked, hvor huslejen i store udlejningsboliger kommer betænkeligt tæt på prisniveauet for en ejerbolig. Kommunen havde således dårlige erfaringer med etablering af store almene familieboliger fra omdannelsen af en anden almen boligafdeling i Svendborg. Her var der blevet etableret store familieboliger, men de er svære at udleje. På den baggrund kan det undre, at der er gennemført omfattende sammenlægninger af lejligheder, og Boligselskabet BSB Svendborg vurderer da heller ikke, at sammenlægningerne har baggrund i reelle behov og er en nødvendig del af afdelingens fremtidssikring. De fortæller, at der har været tale om "kassetækning". *"Vi får samlet det op vi kan i forhold til vedligehold og manglende vedligehold - får kaldt det nogen ting, der gør at vi kan få noget støtte til det - i samråd med Landsbyggefonden selvfølgelig."* Eller som en af de involverede rådgivere giver udtryk for i hans refleksion over de sammenlagte boliger: *"Så derfor er det jo det finansieringsmæssige, der gør det (at boliger bliver sammenlagt, red), og ikke så meget, at der er et kommunalt behov for det. (:::). Det bliver meget kassetækning"*. Han mener, at man kunne bruge pengene bedre, hvis man i Toftemarken/Klintemarken havde moderniseret og omdannet boligerne inden for deres rammer i stedet for at gennemføre den bekostelige sammenlægning på tværs af lejlighedsskel.



FIGUR 109. Ankomstfacade efter gennemført renovering.

Kilder

Diverse projektbeskrivelser og tegningsmateriale. Endvidere interviews gennemført med:

Projektleder, Hans Sørensen, Domea.dk (bygherrerådgiver for Boligselskabet BSB Svendborg i forbindelse med den aktuelle renovering).

Bygningskonstruktør, Kim Fink, C & W Arkitekter a/s.

LITTERATUR

Andersen, Hans Skifter (2002). *Excluded Places: The Interaction Between Segregation, Urban Decay and Deprived Neighbourhoods*. Housing, Theory and Society, 19:3-4, 153-169.

Arkitektskolen Aarhus (2018). *Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder. Arkitektonisk kulturarv i Gellerupparken & Tovesvej, Aarhus Kommune*. København: Realdania og Arkitektskolen Aarhus.

Arthurson, Kathy et al. (2012). *Social Mix, Reputation and Stigma: Exploring Residents. Perspectives of Neighbourhood Effects*. Neighbourhood Effects Research: New Perspectives. Dordrecht: Springer Netherlands.

Bech-Danielsen, Claus (2008). *Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007*. Hørsholm; Statens Byggeforskningsinstitut.

Bech-Danielsen, Claus (2013). *Kunsten at klinke en forstad. Fremtidens forstæder*. Dirkinck-Holmfeld, K. (redaktør). København: Bogværket, 94-107.

Bech-Danielsen, Claus (2015). Renewal of Postwar Housing Architecture Different Approaches to the Original Tectonic Ideal. *Nordic Journal of Architectural Research*, Issue 1, pp. 9-31

Bech-Danielsen, Claus & Stender, Marie (2017). *Fra ghetto til blandet by: danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder*. København, Gads Forlag.

Bech-Danielsen, Claus; Kirkeby, Inge Mette & Ginnerup, Søren (2014). *Renovering af almene bebyggelser: Evaluering af fysiske indsatser gennemført i perioden 2011-2013*. København, SBI Forlag.

Bergsten, Zara & Holmqvist, Emma (2013). *Possibilities of building a mixed city – evidence from Swedish cities*. International Journal of Housing Policy, 13:3, 288-311

Blokland, Talja (2008). *You Got to Remember you Live in Public Housing: Place-Making in an American Housing Project*. Housing, Theory and Society, 25:1, 31-46.

Boligselskabernes Landsforening (2019). *BL-Analyse: De første resultater af Aalborg-modellen*. København: Boligselskabernes Landsforening.

- Dymitrow, Mirek & Brauer, Rene (2016). *Land or people? On the iatrogenesis of conflation*. Acta Geobalcanica. Volume 2, Issue 2, pp. 63-75.
- Goffman, Erving (1990 (1963)). *Stigma: Notes on the Management of Spoiled Identity* / 12. print. London: Penguin Books.
- Gudmand-Høyer, Sidse (2018). *Værdibaseret udvikling af Danmarks almene boliger*. Aarhus: Arkitektskolen Aarhus.
- Hastings, Annette (2004). *Stigma and social housing estates: Beyond pathological explanations*. Journal of Housing and the Built Environment 19: 233–254.
- Hastings, Annette & Dean, Jo (2003). *Challenging Images: Tackling Stigma through Estate Regeneration*. Policy & Politics vol. 31 no 2, pp. 171–84.
- Haynes, Amanda; Devereux, Eoin & Power, Martin J. (2014). *Media representations, stigma and neighbourhood identity*. M. Norris (ed.): *Social housing, disadvantage and neighbourhood liveability. Ten years of change in social housing neighbourhoods*. New York & London: Routledge.
- Jensen, Sune Qvotrup & Christensen, Ann-Dorte (2012). *Territorial stigmatization and local belonging*. City, 16:1-2, 74-92.
- Kallin, Harnish (2017). *Opening the reputational gap*. Kirkness, Paul, & Andreas Tijé-Dra (ed.): *Negative Neighbourhood Reputation and Place Attachment: The Production and Contestation of Territorial Stigma*. 1st ed. Routledge.
- Kearns, Ade & Parkes, Alison (2003). *Living in and Leaving Poor Neighbourhood Conditions in England*. Housing Studies 18.6: 827–851.
- Kirkness, Paul and Tijé-Dra, Andreas (2017). *Negative Neighbourhood Reputation and Place Attachment: The Production and Contestation of Territorial Stigma*. 1st ed. Routledge.
- Lelevrier, Christine (2013). *Social Mix Neighbourhood Policies and Social Interaction: The Experience of Newcomers in Three New Renewal Developments in France*. Cities 35.
- Melgaard, Bente (2017). *Den planlagte og den levede forstad; En arkitektur-antropologisk søgen efter udveksling mellem forstadens enklaver*. Phd-afhandling. Aalborg Universitetsforlag.
- Musterd, Sako (2008). *"Residents" Views on Social Mix: Social Mix, Social Networks and Stigmatisation in Post-war Housing Estates in Europe*, Urban Studies 45(4), pp. 897–915.

Nygaard, Erik (2002). *Arkitektonisk kvalitet – et forsøg på en kortfattet definition*. Nordisk Arkitekturforskning 2002:1, pp.91-96.

Permentier, Matthieu (2012). *Neighbourhood Reputation*, The Netherlands: Elsevier.

Permentier, Matthieu; Bolt, Gideon & van Ham, Maarten (2011). *Determinants of Neighbourhood Satisfaction and Perception of Neighbourhood Reputation*. Urban Studies 48.5: 977–996.

Permentier, Matthieu; van Ham, Maarten & Bolt, Gideon (2009). *Neighbourhood reputation and the intention to leave the neighbourhood*. Environment and Planning, volume 41, pp. 2162-80.

Rasmussen, Freja Nygaard & Birgisdóttir, Harpa (2015). *Livscyklusvurdering af større bygningsrenoveringer Miljømæssige konsekvenser belyst via casestudier*. SBI 2015:29. København: Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.

Rogers, Dallas; Darcy, Michael & Arthurson, Kathy (2017). *Researching territorial stigma with social housing tenants Tenant-led digital media production about people and place*. Kirkness, Paul, and Andreas Tijé-Dra (ed.). *Negative Neighbourhood Reputation and Place Attachment: The Production and Contestation of Territorial Stigma*. 1st ed. Routledge.

Stender, Marie (2018). *Efter vi er blevet en ghetto ...: Dystopisk stedsbranding i udsatte boligområder*. Tidsskriftet Antropologi, (78), 15-33.

Stender, Marie & Claus Bech-Danielsen (2019). *Bridging social gaps: Transforming disadvantaged areas by linking them to the city*. Nordic Journal of Architectural Research, 31(1).

Wassenberg, Frank (2004). *Renewing stigmatised estates in the Netherlands: A framework for image renewal strategies*. Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 19, No. 3, *Large social housing estates: From stigma to demolition?* pp. 271-292.

Regeringen (2018): <https://www.regeringen.dk/nyheder/bred-aftale-om-opgoer-med-parallelsamfund/>

van Soomeren, Paul; van de Klundert, Willemijn; Aquilué, Inés & de Kleuver, Justin (2016). *High-rise in trouble? Learning from Europe*. Journal of Place Management and Development, 9(2):224-240

Wacquant, L. (2007). *Territorial Stigmatization in the Age of Advanced Marginality*. Thesis Eleven, 91(1), 66–77.

SLUTNOTER

1 Når der i rapporten skrives om arkitektur og arkitektonisk kvalitet, er der tale om en bred forståelse af begrebet, der omfatter både tekniske, funktionelle og æstetiske forhold. Rapporten bygger således på en klassisk forståelse af arkitektur, der stammer helt tilbage fra den romerske arkitekt Vitruvius, der for omkring 2000 år siden skrev arkitekturmanifestet 'De Architectura'. Her definerede han arkitektur som en helhed, der opstår i samspillet mellem firmitas, utilitas og venustas – holdbarhed, brugbarhed og skønhed. I rapporten ses der altså på arkitektur som havende både konstruktive, funktionelle og æstetiske aspekter – et arkitektursyn og en opfattelse af arkitektonisk kvalitet, der er udbredt blandt nordiske arkitekter (Nygaard, 2002), men som indebærer et meget bredspektret fokus. Alle rapportens cases har ganske vist boligformål som funktion, men mange forskellige forhold (fx indeklima, akustik, lysforhold, boligens organisering, indretning, placering, ankomstforhold og parkeringsforhold samt boligområdets bymæssige kontekst) er af betydning for boligens funktionelle duellighed. I de enkelte cases sættes der spot på de forhold, der har særlig betydning i den enkelte renoveringssag, og hvorefter der kan høstes vigtige erfaringer.

2 PCB blev fra halvtredserne og frem til 1977 anvendt i en række byggematerialer som fx fuger, maling og i termoruder. I dag er stoffet optaget på EU's liste over farlige stoffer, det er sundhedsskadeligt, og når PCB overstiger Sundhedsstyrelsens grænseværdier anbefales de PCB-holdige byggematerialer fjernet. Det kan være en dyr omgang, for PCB ophobes i tilgrænsede bygningsmaterialer, og de PCB-holdige stoffer skal bortskaffes efter særlige regler for farligt affald, så det ikke spredes i miljøet.

3 Jf. side 207, hvor det fremgår at en kilde i DAB efterfølgende har givet udtryk for, at der har været tale om 'tilpasningsudfordringer', som er blevet løst.

4 Som tidligere fastslået bygger denne rapport på Vitruvius' klassiske forståelse af arkitektur, og arkitektonisk kvalitet tillægges dermed konstruktive, funktionelle og æstetiske aspekter. Med det udgangspunkt skelnes der her mellem arkitektonisk kvalitet og kulturhistoriske fortællinger. Det sker vel vidende, at arkitekturens æstetiske aspekter er med til at give den et narrativt indhold, og at postmoderne og poststrukturalistiske arkitekturteorier i de seneste årtier har analyseret arkitektur som sprog og tekst – og at arkitektur i stigende grad vurderes efter sin fortællerværdi.

5 Der er tale om i alt 15 rapporter udgivet af Arkitektskolen Aarhus i 2018.

6 I traditionel bygningsbevaring etableres ægtheden og oprindeligheden gennem opretholdelse af materiel, strukturel og kommunikativ autenticitet. Materiel autenticitet har at gøre med tilstedeværelsen af originale bygningsmaterialer og originalt håndværk, der fungerer som historisk dokumentation. Strukturel auten-

ticitet har at gøre med bygningens konstruktive logik og rationale og ideen bag den. Kommunikativ autenticitet har derimod at gøre med bygningens narrative værdi og dermed til dens evne til at formidle bygningens oprindelige betingelser såvel som dens udvikling gennem tiden. Det indebærer, at nyere tilføjelser skal kunne identificeres. Hvis alle tre egenskaber er tilstede efter en bygningsrenovering tales der i traditionel bygningsbevaring om en vellykket bevaring (Gudmand-Høyer 2018).

7 Renovering fører til mindre miljøbelastning i forbindelse med fremstilling af materialer, transport, og installation – helt ned til, hvad der svarer til en femtedel af den forventede miljøpåvirkning ved nybyggeri. Det skyldes primært, at en lang række af de eksisterende konstruktioner genbruges i den renoverede bygning, og at der i mindre grad er behov for at fremskaffe nye materialer.

8 Dette ser dog ud til at være under forandring, idet en nyligt gennemført mediananalyse viser, at Gellerup sammenlignet med andre udsatte boligområder har fået en forholdsvis høj andel positivt vinklede historier relateret til de aktuelle omdannelser. Se også note 6.

9 Kildeparken 2020 filmen kan ses på <http://www.kildeparken2020.dk/>

10 Filmen om Gellerupparken ligger på <https://vimeo.com/74190724>

11 Denne film kan ses på <https://lbf.dk/projekter/gellerup-toveshoej-i-aarhus/>

12 Mediananalysen er gennemført i forbindelse med BUILD'S (tidligere SBI's) igangværende følgeevaluering af omdannelserne i 15 udsatte boligområder og baserer sig på infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Analysens metode og resultater er nærmere beskrevet i Claus Bech-Danielsen, Marie Stender, Mette Mechlenborg: GELLERUPPARKEN. Arbejdsrapport – baselineundersøgelse 2019.

13 BL-Analyse: De første resultater af Aalborg-modellen. November 2019.

14 Her trækker vi dels på de interviews, der er lavet i forbindelse med denne evaluering, men også på de langt flere interviews, der er lavet i forbindelse med den 10-årige følgeevaluering af omdannelserne i Gellerup og andre såkaldt "hårde ghettoområder".

15 Dog bemærker en af de interviewede beboere på Ravnkildevej, at boligforeningen kan være lige lovlig skrappe med at give advarsler: "Himmerland Boligforening er ret emsige med, hvilke tidsfrister de gi'r folk. Fx. da jeg havde holdt et-års fødselsdag for mit barn, så stod der en plasticpose på terrassen med noget juice osv. Og så fik jeg et brev fra dem om, at det skulle væk, ellers kunne jeg blive opsagt fra mit lejemål. Det er måske lige skrap nok, når de selv tager sig så god tid til at få ordnet tingene".

16 Se fx Stockholm, N. (2011) "Boligsocial helhedsplan & Renoveringssamarbejde, Erfaringer fra Gyldenrisparken på Amager", Styregruppen for Den Boligsociale Helhedsplan i Gyldenrisparken, Lejerbo, Danmark.

17 Alle 10 casebeskrivelser har været sendt til faktatjek hos de respektive boligselskaber. Der er kommet kommentarer med faktuelle justeringer fra syv ud af de 10 selskaber: Dianavænget, Ravnkildevej, Bent Grubes Vej, Grantofte, Hørgården, Margrethehusene og Toftemarken.

18 Her som i den følgende beskrivelse betragtes Toveshøj som en del af Gellerupparken.

19 Medieanalysen er gennemført i forbindelse med BUILD'S (tidligere SBI's) igangværende følgeevaluering af omdannelserne i 15 udsatte boligområder og baserer sig på infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Analysemetode og resultater er nærmere beskrevet i Claus Bech-Danielsen, Marie Stender, Mette Mechlenborg: GELLERUPPARKEN. Arbejdsrapport – baselineundersøgelse 2019.

20 Det var ifølge Kolstrup Boligforening et ønske fra kommunens side at etablere de store boliger. Det er dog ikke verificeret.

21 I dag er der mellem 200 og 300 på venteliste til Margrethehusene. Boligselskabet kan dog ikke oplyse om den reelle ventetid, for der har ikke i skrivende stund været nogen af de nye beboere, der har opsagt deres lejemål.

22 Der er i dag kun én tilbageværende husstand, der oprindeligt boede i Margrethevænget. De fraflyttede husstande er primært blevet genhuset i Lolland Kommune, dels i Lolland Almennyttige Boligselskabs egne bebyggelser, dels i andre boligselskabers bebyggelser. Nogle blev genhuset i Nakskov.

23 Her fandt Lolland Almennyttige Boligselskab inspiration i den omdannelse af Ridderborgparken i Nakskov, der ligeledes er blevet nedskaleret til lave rækkehuse – Søhusene.

