Aalborg Universitet

Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007

Bech-Danielsen, Claus

Publication date:
2008

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

Link to publication from Aalborg University

Citation for published version (APA):
Bech-Danielsen, C. (2008). *Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007*. SBI forlag. SBI Nr. 2008:11

General rights
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from vbn.aau.dk on: August 23, 2025

SBi 2008:11

Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007

Statens Byggeforskningsinstitut
AALBORG UNIVERSITET

Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007

Claus Bech-Danielsen

SBi 2008:11
Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet · 2008

Titel	Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007
Serietitel	SBi 2008:11
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2008
Forfatter	Claus Bech-Danielsen
Sprog	Dansk
Sidetal	84
Litteratur-henvisninger	Side 83-84
Emneord	Almene boligbebyggelser, boligselskaber, arkitektur, friarealer, boligblokke, multietniske boligområder
ISBN	978-87-563-1337-7
Fotos	Hvor intet andet er nævnt: Claus Bech-Danielsen
Omslag	Vejleåparken fotograferet i 2004 og 2007
Tryk	Kolofon
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post sbi@sbi.dk www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2008:11: Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007. (2008)*

Forord

Med Omprioriteringsloven fra 2000 blev der åbnet op for, at almene bebyggelser kan omprioritere indestående lån, så det bliver økonomisk muligt at iværksætte fysiske renoveringer. På den baggrund bad Landsbyggefonden Statens Byggeforskningsinstitut om at evaluere en række af de første renoveringer med henblik på at opsamle erfaringer til brug ved kommende renoveringer. Der blev udvalgt 10 bebyggelser, der blev evalueret i henholdsvis 2004 (før renovering) og i 2007 (efter renovering). Evalueringerne, der har fokuseret på bebyggelsernes arkitektoniske kvaliteter, har dels ført til en præcisering af arkitektoniske problemstillinger i efterkrigstidens almene bebyggelser, dels til en række konkrete anbefalinger for kommende renoveringer af tilsvarende bebyggelser. Problemstillingerne og anbefalingerne præsenteres i denne rapport, mens de konkrete evalueringer af forholdene i de udvalgte bebyggelser før og efter renovering kan læses i bilagsrapporten: Ti renoveringer – evaluering af fysisk renovering i almene bebyggelser (www.sbi.dk).

Erfaringerne fra flere af de evaluerede bebyggelser viser, at det er muligt at kombinere behovet for byggeteknisk renovering med reelle forbedringer af bebyggelsernes oplevelsesmæssige og æstetiske kvaliteter. Det er afgørende i afdelingernes bestræbelse på at forbedre bebyggelsernes image.

Vi vil gerne rette en tak til Peder Duelund Mortensen (Kunstakademiets Arkitektskole) og til Bue Kjems (Arkitektfirmaet Nielsen & Rubow as), der har fungeret som følgegruppe for projektet. Også tak til arkitektstuderende Daniel Nielsen, der har været tilknyttet forskningsprojektet som praktikant.

Det er vores håb, at rapporten kan virke som grundlag og inspiration i forbindelse med kommende renoveringer. De almene bebyggelser skal renoveres og fornyes i takt med tiden – akkurat som det er tilfældet med andre typer af boligbebyggelser. Vores værdier og vores hverdagsliv er under forandring, og dermed stilles der hele tiden nye krav til vores boligområder. I denne rapport gives der bud på, hvordan nødvendige fornyelser kan ske i efterkrigstidens almene bebyggelser.

Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse
Juni 2008,

Thorkild Ærø
Forskningschef

Indhold

Forord ... 3
Om undersøgelsen ... 5
Undersøgelsens formål og metode ... 5
Tiderne skifter ... 7
Oprindelige hensigter ... 8
Ændrede normer ... 11
Øget velstand – ændrede krav ... 13
Tidligere renoveringer ... 14
Aktuelle renoveringer ... 18
Konklusion ... 23
Bebyggelsernes typiske kvaliteter og problemer ... 25
Skala ... 26
En 'by' i byen ... 29
Solorientering ... 32
Gård og gade ... 35
Parkbebyggelse ... 38
Trafikseparering ... 41
Rationelt boligbyggeri ... 44
Konklusion ... 46
Temaer ... 48
Glasinddækning af altaner ... 49
Materialer ... 51
Friarealer – beplantning og møblering ... 54
Drift og vedligehold ... 57
Bæredygtighed ... 60
Konklusion ... 62
Beboernes holdninger ... 65
Om de tre fokusgruppeinterview ... 66
Boligområderne generelt ... 67
Beboernes holdning til renoveringen ... 68
Image ... 69
Tryghed ... 70
Vedligeholdelse og renholdelse ... 71
Friarealer og beplantninger ... 72
Glasudestuer og vinduer ... 74
Materialevalg, formgivning og kunst ... 75
Renoveringens praktiske gennemførelse ... 76
Kommunikation og beboerinddragelse ... 78
Konklusion ... 80
Litteratur ... 83

Om undersøgelsen

Denne undersøgelse har baggrund i de omfattende renoveringsopgaver, der i disse og kommende år pågår i en række af efterkrigstidens almene boligbebyggelser i Danmark. Renoveringerne er resultat af Omprioriteringsloven fra 2000. Med den lov blev det tilladt de almene boligselskaber at omprioritere indestående lån, for derved at skabe økonomisk råderum til at forbedre en række forhold i deres respektive bebyggelser.

Formålet med omprioriteringerne og de efterfølgende indsatser har været at forbedre bebyggelsernes attraktionsværdi og deres konkurrenceevne på boligmarkedet. Midlerne til at opnå dette har dels været huslejenedsættelser, dels fysiske renoveringer. Denne undersøgelse fokuserer alene på de fysiske renoveringer.

De fysiske renoveringer har taget udgangspunkt i behov om at forbedre en række byggetekniske forhold. Det har typisk handlet om udbedring af betonskader, efterisolering, udskiftning af nedslidte rørføringer, etablering af nye varmesystemer etc., og det er et behov for den form for byggetekniske renoveringer, der har udløst støtte fra Landsbyggefonden. Den byggetekniske renovering kædes imidlertid ofte sammen med ønsket om at forbedre bebyggelsernes brugsmæssige og oplevelsesmæssige kvaliteter. Der skabes boligforbedringer (fx udskiftning af køkkener og badeværelser), der skabes bygningsforbedringer (fx bedre dagslysforhold i opgange, nye indgangspartier samt glasinddækning af altaner), og der skabes bedre forhold på friarealerne (fx etablering af legepladser og boldbaner samt reetablering af beplantninger, der har lidt under utilstrækkelig pleje).

Undersøgelsens formål og metode

Undersøgelsen har fokuseret på udvalgte bebyggelser, der i løbet af de sidste tre år har været genstand for en større fysisk renovering. Formålet med undersøgelsen har været at indhente erfaringer og inspiration, der kan bringes i spil i forbindelse med den række renoveringer, der vil blive iværksat i de kommende år. Som led i den bestræbelse belyser undersøgelsen virkningerne af forskellige former for indsatser, og den påpeger en række særlige forhold, der skal overvejes og undersøges inden renoveringen iværksættes. På den baggrund er det hensigten at forbedre beslutningsgrundlaget for kommende renoveringer.

Som undersøgelsens genstandsfelt er udvalgt 10 almene bebyggelser. Udvælgelsen af de 10 bebyggelser er sket i samråd med Landsbyggefonden, og valget er sket med øje for, at forskellige indsatstyper og forskellige bebyggelsestyper er repræsenteret. Der er endvidere lagt vægt på, at de udvalgte bebyggelser rummer en geografisk spredning i Danmark. I realiteten var der dog ikke mange bebyggelser, der forventedes at være færdigrenoveret indenfor dette projekts tidsramme, og udvælgelsen gav derfor stort set sig selv.

Der er blevet fokuseret på følgende 10 bebyggelser:

- Albertslund Nord, Albertslund
- Bispehaven, Århus
- Hedebo, Roskilde
- Isbjergvej, Varde
- Motalavej, Korsør

– Ridderborgparken, Nakskov
– Skovparken, Kolding
– Tingbjerg, København N
– Vejleåparken, Ishøj
– Østre Allé, Skjern.

Alle disse bebyggelser er som led i undersøgelsen blevet besøgt mindst to gange. Første gang i foråret 2004, før de planlagte renoveringer gik i gang, og efterfølgende i efteråret 2007, hvor de fleste renoveringer var ved at være færdige. De fysiske forhold før og efter renoveringerne er registreret, og særlige forbedringer såvel som særligt problematiske forhold i de enkelte bebyggelser er blevet kortlagt. På den baggrund er der gennemført typologiske analyser af bebyggelserne og af de gennemførte renoveringer.

Arkitekter og landskabsarkitekter, der har været involveret i renoveringen af de 10 bebyggelser, er blevet interviewet telefonisk. Det er sket med henblik på at få grundig indsigt i de gennemførte renoveringer samt at spørge ind til særlige forhold, der er blevet registreret. Det har endvidere været formålet med de telefoniske interview at kortlægge de intentioner, der har været lagt til grund for renoveringerne samt at høre om de overvejelser og erfaringer, arkitekterne har gjort sig.

Beboernes holdninger og erfaringer er ligeledes blevet undersøgt. Det er sket i fokusgruppeinterview gennemført i følgende 3 af de udvalgte 10 bebyggelser:

– Bispehaven, Århus
– Skovparken, Kolding
– Vejleåparken, Ishøj.

Disse tre bebyggelser er ligeledes udvalgt i samarbejde med Landsbyggefonden, og kriterierne har været de samme som ved udvælgelsen af de øvrige 10. Hensigten med de gennemførte fokusgruppeinterview med beboere i de tre bebyggelser har været at spørge ind til beboernes vurdering af resultaterne af de gennemførte fysiske renoveringer samt til deres oplevelse af planlægningsfasen og af den praktiske byggeproces.

De fysiske renoveringer har haft som erklæret mål, at skabe arkitektoniske kvaliteter i bebyggelserne. Dermed har det været hensigten, at forbedre bebyggelsernes renommé. Mange af de almene bebyggelser har en høj koncentration af ressourcesvage beboere, og blandt de involverede boligselskaber er det forhåbningen, at de gennemførte renoveringer vil øge bebyggelsernes attraktionsværdi, så de bliver i stand til at tiltrække en bredere gruppe af beboere. Hvorvidt dette mere langsigtede mål vil lykkes, ligger udenfor denne undersøgelses rækkevidde.

Tiderne skifter

I dette afsnit beskrives de intentioner, der oprindeligt lå bag de store almene boligbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne. Det beskrives, hvilke problemer bebyggelserne efterfølgende stødte på, dels af byggetekniske årsager, dels af sociale årsager. Der peges på, at bebyggelserne endvidere er blevet kritiseret, da de kriterier, som bebyggelserne vurderes ud fra, har ændret sig over tid. Og endelig beskrives det, hvad der tidligere er gjort for at rette op på bebyggelsernes renommé. På den baggrund kommenteres den aktuelle indsats.

Oprindelige hensigter

Størstedelen af danske almene boligbebyggelser er opført i 1960'erne og 1970'erne. Bebyggelserne er således opført som led i efterkrigstidens store byggeboom, hvor velstanden kom til Danmark, og hvor det industrialiserede montagebyggeri for alvor kom til udfoldelse. De systematiserede produktionsformer med en øget grad af præfabrikation og rationelle arbejdsgange langs kranspor var en vision, der var skabt i begyndelsen af det 20. århundrede. I efterkrigstidens boligbyggeri (1960-1979) blev visionen realiseret.

Da ambitionen om industrialisering af byggeriet blev udviklet i begyndelsen af det 20. århundrede var det som led i en social bestræbelse på at komme de kummerlige levekår i de tætte midtbyer til livs. En alt for stor del af befolkningen boede på det tidspunkt under sundhedstruende forhold i de industrialiserede byer, og de modernistiske arkitekter så det som en mulighed at udnytte industrialiseringen og de nye produktionsformer til at masseproducere gode og velfungerende boliger, der kunne betales af enhver. Samtidig blev problemerne i de overbefolkede midtbyer afhjulpet ved, at byplanlægningen rettede blikket ud mod byernes periferi. Efterkrigstidens boligområder blev udviklet i forstæderne, hvor der var lys, luft og rekreative muligheder i grønne omgivelser.

På en lang række punkter lykkedes efterkrigstidens byggeri. Det traditionelle byggeri blev omlagt til industrialiserede produktionsformer, og der blev skabt en masseproduktion af boliger, der ikke var set tilsvarende nogen sinde tidligere. I løbet af tyve år fra 1960-1979 blev der opført ca. 600.000 boliger. Det svarer den dag i dag til 37 % af alle danske boliger,[1] og datidens boligbyggeri er således en væsentlig årsag til, at boligmanglen stort set er afskaffet. De almene boliger udgør ca. 20 % af den danske boligmasse, og de er derved en væsentlig del af denne bedrift.

I de almene boliger fik boligstandarden et betydeligt løft i den samme periode. Lejlighedsplanerne i de almene bebyggelser blev gennemarbejdet minutiøst, så de svarede til de krav, datidens familier havde til en bolig. Faktisk blev boligkvaliteten i mange almene boligbebyggelser udviklet til et niveau, så de den dag i dag stadig kan opfylde vores krav. Der blev således udviklet masser af gode og velfungerende boliger, og boligområderne blev udstyret med faciliteter som butikker, trafiksikre stisystemer, skoler og børneinstitutioner. At flytte fra en overbefolket spekulationsejendom i industrialismens usunde byer til et af disse nye boligområder var en drøm for mange af datidens familier.

I det lys var opførelsen af de mange almene boliger en kæmpe bedrift, og en resultatmæssig succes. Samtidig med, at efterkrigstidens boligbyggeri opfyldte sine målsætninger, viste der sig imidlertid en række bivirkninger. I flere af datidens almene boligbebyggelser opstod der dels en række byggetekniske problemer, dels en række sociale problemer. Det førte til en voksende kritik af bebyggelserne.

De byggetekniske problemer opstod blandt andet omkring flade tage. Mange af datidens boligbebyggelser blev opført med flade tage, idet arkitekter gennem forbilleder som Le Corbusier, Gropius og Rudolf fandt inspiration i Middelhavsområdets arkitektur. De formmæssige idealer var enkle linjer og kubiske former, og de 'historieløse' facader og de flade tage blev en fast del af det arkitektoniske vokabularium. Snart vidnede problemer med utætte tage imidlertid om, at middelhavets byggeskik ikke nødvendigvis lod sig oversætte direkte til danske forhold.

Betonskader var et andet problem, der efterfølgende har kostet enorme summer at renovere. Datidens beton var af for dårlig kvalitet, og da armeringen ofte lå for yderligt, opstod der skader i facader og på gavle. Da den ubehandlede beton tilmed blev misfarvet af algevækst og af luftens urenheder, blev betonen efterhånden symbol på en byggeform, hvor systematisering og

[1] Statisktisk Årbog 2003, Danmarks Statistik, side 315.

effektivisering blev skabt på bekostning af beboernes farveglæde og ønske om variation. Da også indeklimaet viste sig at være dårligt i mange af efterkrigstidens almene boliger, var det svært at bevare begejstringen over de bygningsmæssige frembringelser langs kransporerne. Grunden var lagt til kritikken af de store montagebyggerier.

De sociale problemer opstod i løbet af 1980'erne, da de almene boligbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne af forskellige årsager blev hjemsted for folk på overførelsesindkomst, indvandregrupper, flygtninge og andre ressourcesvage befolkningsgrupper. Store sociale programmer blev sat i værk med henblik på at forbedre de sociale forhold i det, der først blev betegnet 'problemramte boligområder', dernæst 'samspilsramte boligområder' og senest 'ghettoer' og 'etniske enklaver'.

I denne rapport, der fokuserer på de fysiske forhold i bebyggelserne, er det værd at minde om, at det ikke er arkitekturen og byplanen, der alene er bestemmende for det sociale liv i en boligbebyggelse. Fx er Tingbjerg, der er en af denne rapports cases, opført med stor omhu af nogen af det 20. århundredes største danske arkitekter og planlæggere, og der var i den forbindelse en tillid til, at den gode arkitektur kunne være styrende for udviklingen af områdets sociale liv. Kenn Schoop gør opmærksom på det i en artikel om Tingbjerg: *"Sten Eiler Rasmussen, Rasmus Nielsen og mange kulturradikale arkitekter har i det spørgsmål* [om arkitekturens betydning for det sociale liv] *nok overvurderet boligens betydning".*[2] Beboernes sociale, økonomiske, fysiske og psykiske ressourcer er nok så afgørende – Tingbjerg har udviklet sig til et område med svære sociale problemer.

Tingbjerg er skabt i samarbejde mellem Sten Eiler Rasmussen og C. TH. Sørensen, og bebyggelsen rummer mange fine kvaliteter. Det har dog ikke kunnet forhindre, at bebyggelsen i dag præges af omfattende sociale problemer.

De byggetekniske og sociale problemer førte til kritik af de almene boligbebyggelser, og den fik hurtigt følge af en anden kritik, der var rettet mod bebyggelsernes *oplevelsesmæssige kvaliteter* – eller mangel på samme.

[2] Kenn Schoop: At Bygge Boliger. FSBs historie 1933-1994. Foreningen Socialt Boligbyggeri, 1994, side 95.

Målsætningerne i efterkrigstidens systembyggeri havde primært været af kvantitativ karakter. Som beskrevet handlede det først og fremmest om hurtigt at skaffe mange boliger af en vis størrelse. Da det var lykkedes, voksede interessen i de sidste tiår af det 20. århundrede for byggeriets æstetiske og oplevelsesmæssige kvaliteter. I det lys blev systembyggeriet dømt kedeligt og monotont.

Ikke mindst bebyggelsernes skala slog i øjnene. Det store byggebehov i begyndelsen af 1970'erne havde fristet til overdreven repetition, og dermed blev bebyggelsernes skala et grundlæggende problem. Danmarksrekorden blev nået i Værløse (Vesterbo), hvor der blev opført en 450 m lang retlinet boligblok, og i Tåstrupgård, hvor der blev opført en 600 m lang boligblok, der dog havde små forskydninger i facaden. Kun de færreste kvaliteter tåler at blive gentaget i det uendelige, og til trods for at der i mange af de store bebyggelser blev ofret megen omhu i detaljeringen af de enkelte facader, forblev det ubemærket i forhold til bygningernes enorme udstrækning.

Tåstrupgård med den 600 meter lange boligblok, der kun har små forskydninger i facaden. (Foto: Michael Varming).

Et eksempel er Vejleåparken, der er en af denne undersøgelses cases. Der blev ved opførelsen af den store bebyggelse, der rummer over 2000 boliger, gjort meget ud af facadeelementernes tekstur og farve. Det var bestræbelsen at tilføre bebyggelsen en mildhed og en variation, og forsøg med indfarvet beton med indstøbte reliefmønstre medførte virkelig mange kvaliteter. Også skodder, der kunne skydes for vinduerne, var med til at skabe variation på de enkelte facader. Disse bygningselementer blev imidlertid gentaget igen og igen i 54 bygninger, og dermed forblev det overordnede indtryk ensformigt og monotont.

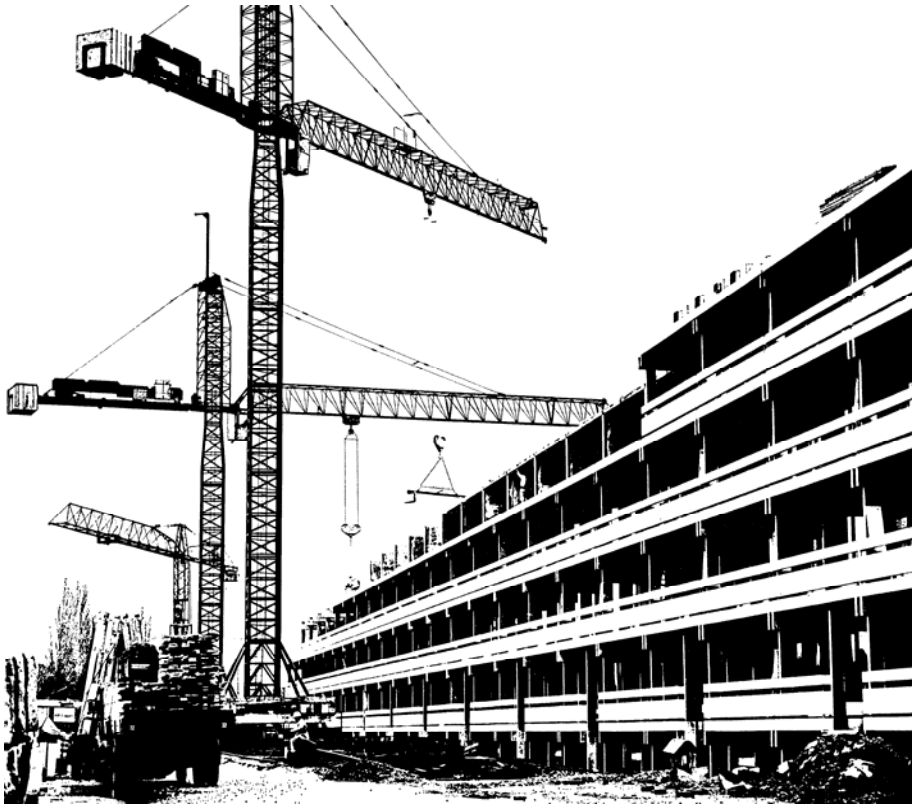
I de rationelle betragtningsformer, der lå bag opførelsen af efterkrigstidens store bebyggelser, blev beboernes oplevelsesmæssige behov således ofte glemt. Mange arkitekter blev opmærksomme på problemet, men forsøgene på at skabe identitetsskabende kvaliteter begrænsede sig som regel til symbolske effekter omkring indgangsdørene eller til at give de enkelte boligblokke forskellige navne.

Ændrede normer

Helt afgørende for kritikken af bebyggelsernes oplevelsesmæssige mangler var det, at de kriterier, som bebyggelserne blev vurderet ud fra, ændredes. Der opstod en række samfundsmæssige og kulturelle forandringer, der førte nye normer og nye værdier med sig. I lyset af de nye værdier tog bebyggelserne sig anderledes ud.

Normerne for familiemønstre og boformer var fx under forandring. I kølvandet på ungdomsoprøret i 1968 blev der eksperimenteret med alternative livsformer, og dermed var det ikke længere alle og enhver, der drømte om forstadslivet i en kernefamilie. Nye boligidealer blev udviklet af datidens kollektivister, og der indsneg sig en forståelse for, at ikke alle nødvendigvis ønskede at bo ens.

Den tendens fik yderligere næring, da klassesamfundets idealer løbende blev erstattet af de forestillinger, der hørte til i et individualiseret samfund: Det enkelte menneske fik i stigende grad behov for at manifestere sig selv og sin personlige identitet frem for sit tilhørsforhold til en bestemt socialklasse. Dermed blev 1970'enes homogene og ensartede facader, der hidtil var blevet anset som et positivt udtryk for social lighed, pludselig opfattet som en fængslende ramme, der gjorde det umuligt for det enkelte individ at komme til udtryk.



I 1960'erne og 1970'erne handlede det om at skaffe folk tag over hovedet, og som det fremgår af dette julekort fra Boligministeriet i 1972, var der stolthed over resultaterne. Få år senere blev det samme byggeri kritiseret for at være kedeligt og oplevelsesforladt. Byggeriet var det samme, men øjnene der betragtede det, havde flyttet sig.

De arkitektoniske idealer om lighed og homogenitet afløstes af idealer om forskellighed og mangfoldighed. Dermed kom der yderligere næring til den kritik, der var rettet mod systembyggeriets gentagelse af ensartede elementer. Ud fra idealet om lighed var bebyggelserne opført med fokus på menneskers universelle behov. Arkitekturen blev lavet i 'metermål', i lange stænger, der kunne afskæres og repeteres efter behov. Det kom til udtryk på de afskårne gavle – mulighederne for at tilføre gavllejlighederne særlige kvaliteter ved at have vinduer eller altaner på gavlene blev ikke udnyttet. Ligeledes kom mulighederne for at etablere lejligheder med særlige kvaliteter i de

øverste etager ikke i spil, lige som muligheden for at lade stueetagens lejligheder have direkte adgang til de grønne arealer kun sjældent blev udnyttet.

Det var denne forenklede og ensartede byggestil, der førte til den kritik, som postmoderne arkitekter fremførte. Postmodernismen var vokset frem i USA siden midten af 1960'erne, men den fik først for alvor indflydelse på den danske debat i 1980'erne. Med postmodernismens banebrydende arkitekt, amerikaneren Robert Venturis omformulering af modernismens 'less is more' til 'less is a bore', blev der for alvor åbnet op for kritikken af efterkrigstidens rationelle byggeformer og reducerende betragtningsform.

Postmodernismen var endvidere udtryk for, at autoriteterne stod for fald. Der blev gjort op med forestillingen om, at der findes én universel sandhed, og dermed kom også arkitektens rolle som eksperten, der definerer 'god arkitektur' på vegne af beboerne, under pres. Beboerne skulle være herre over deres egen virkelighed, de blev i stigende grad bevidste om egne muligheder og behov, og krav om beboerdeltagelse og beboerdemokrati blev formuleret. I dag er beboernes deltagelse i forbindelse med renovering således et fast krav i alle almene boligbebyggelser.

Postmoderne formidealer kom til udtryk i forbindelse med 1980'ernes og 1990'ernes renoveringer. Her Rønnebærparken i Roskilde.

En anden væsentlig kritik af efterkrigstidens rationelle byggeform stod nordmanden Christian Norberg-Schulz for. Han påpegede, at standardiseringstanken og fokuseringen på problemer af universel karakter førte til glemsel af kvaliteter hjemhørende lokale kulturer og konkrete lokaliteter. Det resulterede i følge Norberg-Schulz i et 'stedstab': Alle steder blev behandlet ens, og dermed tabte vi den stedsidentitet, der ifølge Norberg-Schulz er afgørende for vores skabelse af personlige identitet.

Manglende mulighed for at kunne identificere sig med sin bolig har været et tilbagevendende kritikpunkt i de store almene bebyggelser. De lange rækker af ensartede boligblokke, hvor det kan være svært at kende forskel på de enkelte opgange, giver ikke beboerne mange chancer for at skabe tilknytning og personlig identifikation i deres boligområder. Også dette problem er vokset med tiden, da ønsket om individuel prægning af boliger er stigende. Nyere forskning har peget på, at det er af stor betydning for mange mennesker, at de har mulighed for at sætte personligt præg på deres bolig. Boligen fungerer som et æstetisk 'visitkort', hvormed beboerne fortæller omgivelserne, hvem de er. Samtidig fører den personlige prægning til, at beboerne i stigende grad knytter sig til deres bolig. Gennem en lang række byggeprojekter og med gør-det-selv arbejde slår beboerne således rødder i deres bolig, og boligen forvandler sig til et 'hjem'. Det stiller store udfordringer til udlejningsbyggeriet,

der sjældent rummer de samme muligheder for personlig prægning i form af bygningsmæssige forandringer som andels- og ejerboliger.

Endelig kan det nævnes, at de fleste almene bebyggelser er opført umiddelbart før energikrisen i 1973. Umiddelbart efter deres opførelse førte stigende energipriser og voksende krav om omstilling til bæredygtighed til krav om bedre isolering af vores bygninger. Der opstod således et behov for efterisolering af de almene boligbebyggelser. Den øgede bevidsthed om miljøproblemer medførte også andre konkrete krav til bebyggelserne. Behov for kildesortering af affald førte eksempelvis til, at de oprindelige affaldssystemer ikke længere var tilstrækkelige, og i flere bebyggelser opstod der blandt beboerne et ønske om at kunne kompostere det organiske affald fra husholdningen.

De miljømæssige problemstillinger førte endvidere til, at der blev stillet spørgsmålstegn ved det værdigrundlag, som bebyggelserne var baseret på. I følge den tyske sociolog Ulrik Beck stiller miljøproblemerne således spørgsmålstegn ved, *"om vi kan fortsætte med at drive rovdrift på naturen (vores egen natur indbefattet); og om vores begreber om 'fremskridt', 'velstand', 'økonomisk vækst' og 'videnskabelig rationalitet' stadigvæk har gyldighed".*[3] 'Fremskridt', 'velstand' og 'videnskabelig rationalitet' er essentielle begreber i det synssæt, der lå bag efterkrigstidens montagebyggeri.

Øget velstand – ændrede krav

Dét, der samlet set har ført til de største forandringer i vores syn på de almene bebyggelser, er dog den stadigt voksende velstand. Det var velstandsbølgen, der oprindeligt muliggjorde opførelsen af det almene boligbyggeri, men velstanden har efterfølgende nået et omfang, der har en tendens til at tage grundlaget væk under det selv samme byggeri. Med lån fra et politisk postulat, kan det overvejes, om velfærdssamfundets boligbyggeri har sejret sig selv ihjel?

Eksempelvis er boligerne i Tingbjerg godt gennemtænkte og fornuftigt udformede. Da de blev opført (1955-1971) udgjorde de enkelte boliger gode bud på en moderne familiebolig: Der var private børneværelser og som noget nyt var der gjort plads til en lille spiseplads i køkkenerne. I lyset af nutidens boligstandard virker de enkelte rum imidlertid små, og den lille spiseplads i køkkenet er nøjsom i lyset af aktuelle køkkenfirmaers annoncer om livsstilskøkkener på enorme arealer. Tiden er løbet fra bebyggelsen, og forholdene i de ellers velindrettede lejligheder kommer til at virke spartanske.

De små boliger henvender sig primært til ressourceknappe beboere, og dermed spænder de ben for boligselskabernes bestræber på at lokke ressourcestærke beboergrupper til bebyggelserne. Små boliger findes primært i almene boligbebyggelser fra perioden før 1959, men problemet kendes også i bebyggelser fra perioden efter 1975, der rummer en forholdsvis stor andel etværelseslejligheder.

Ikke mindst de små lejligheder fra perioden før 1959 er oprindelig skabt til børnefamilier, men børnefamiliernes krav er i dag helt anderledes end de var tidligere. Det er baggrunden for, at mange mindre lejligheder i disse år sammenlægges til større familieboliger. Det er dog værd at minde om, at 1/3 af beboerne i almene boligbebyggelser er over 60 år, og at denne andel vil vokse yderligere i de kommende år. Uanset om boligforeningerne forsøger at tiltrække unge børnefamilier, vil det altså blive yderligere vanskeligt i de kommende år. Der findes ganske enkelt ikke børnefamilier nok til at flytte ind i alle de bebyggelser, der appellerer til dem i disse år. Den voksende andel af ældre vil føre til øgede krav om ældreegnede boliger med adgang fra elevator og plejeboliger indrettet med omtanke for folk med fysiske handicap. Aktuelt har kun 10 % af almene bebyggelser mulighed for adgang via elevator (Witraz 2006).

---

[3] Ulrich Beck: Risikosamfundet - på vej mod en ny modernitet. København, Hans Reitzels Forlag, 1997, side 54.

På Motalavej i Korsør er en del af boligerne ombygget til boliger for ældre. Det har ført til dette smukke anlæg, hvor beboerne har udsigt til det grønne gårdrum.

Med efterkrigstidens succesfulde afskaffelse af bolignød og boligmangel, blev der overskud til at stille nye krav til boligerne, og byggeriets oplevelsesmæssige kvaliteter kom på dagsordenen. Det fik betydning for vores vurdering af bebyggelserne. Store parkeringsarealer dækket med asfalt, ankomstarealer belagt med betonfliser, og opgange med dårlige dagslysforhold kom i fokus.

Også friarealerne i de almene boligbebyggelser blev betragtet i nyt lys, da euforien over de åbne arealer havde fortaget sig. Behov for læ og for rummelige oplevelser på friarealerne blev stadig mere presserende. Samtidig blev idealet om bolignære friarealer skærpet. I slutningen af det 20. århundrede blev der således i stigende grad lagt vægt på, at grønne områder stod i direkte kontakt til boligen. Som det vil fremgå senere i rapporten, er det ønske langt fra opfyldt i mange af de almene boligbebyggelser.

Endelig er det værd at pege på de forandringer, der er sket som følge af en demografisk omfordeling af den danske befolkning. Som led i den øgede urbanisering har en voksende del af befolkningen bosat sig omkring vækstcentrene, mens boligefterspørgslen i udkantsområderne er faldende. Det har skabt markante forskelle på boligmarkedet i forskellige egne af landet. Omkring vækstcentrene er der boligmangel, priserne på ejerboliger er høje, og ventelisterne i de almene boligselskaber er lange. I udkantsområderne er det omvendt. Her er priserne på ejerboliger betydeligt lavere, og dermed forsvinder de almene boligers relativt lave husleje som en afgørende konkurrenceparameter. Det indebærer, at der i udkantsområderne ofte er ledige lejemål i almene boligselskaber.

Tidligere renoveringer

Mange almene boligbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne måtte allerede renoveres og ombygges i 1980'erne og 1990'erne, og de gennemførte renoveringer havde rod i de problemer, der er nævnt i foregående afsnit. Renoveringerne omhandlede især reparation af de utætte tagflader, udskiftning af vinduespartier og installationer samt efterisolering og betonrenovering. En del af efterisoleringerne og betonrenoveringerne blev gennemført ved at inddække altanfacader med glas. Endelig blev der gennemført en række renoveringer af bebyggelsernes friarealer og udvidelser af fælles faciliteter.

I flere tilfælde blev det byggetekniske behov for renovering slået sammen med ønsker om at skabe oplevelsesmæssige og æstetiske forbedringer i bebyggelserne. I forbindelse med renoveringen af de flade tage skete der

eksempelvis ofte en udskiftning af hele tagkonstruktionen, idet de flade tage blev udskiftet med tage med fald. Det skete blandt andet på baggrund af de dårlige erfaringer med utætheder i de flade tage, men nok så vigtigt var arkitekternes formgivningsmæssige ønske om, at facaderne skulle afsluttes foroven, og beboernes opfattelse af, at 'rigtige huse har et rigtigt tag'.

Der har således gennem flere år været et ønske om at forbedre bebyggelsernes image gennem fysiske forandringer. Som led i de bestræbelser blev de grå facader, der ofte var anløbne, belagt med alger og præget af misfarvninger, i forbindelse med efterisoleringer i 1980'erne og 1990'erne beklædt med forskellige plademateriale, malet i kulørte nuancer og dekoreret med postmoderne detaljer.

I lyset af postmodernismen blev der lagt vægt på, at renoveringerne skulle skabe større oplevelsesrigdom. Pastelfarver, pavilloner, buede markeringer af indgangspartier og andre postmoderne former kom til at præge mange af datidens renoveringer. Umiddelbart skete der store forandringer.

Bispehaven før og efter renovering i 1988. Altanfacadernes grå beton blev malet i lyse nuancer, og friarealernes betonbelægninger blev brudt op og erstattet af beplantninger med små postmoderne pavilloner. (Fotos: Michael Varming).

Til trods for at de grå bebyggelser pludselig fremstod i kulørte nuancer, blev der dog ikke altid gjort grundlæggende op med bebyggelsernes problemer. I de fleste tilfælde holdt forandringerne sig på overfladen – ægte postmoder-

nisme. Tilsvarende gik det de steder, hvor der blev arbejdet med at give beboerne bedre mulighed for at identificere sig med deres bolig. De endeløse stier langs ankomstfacaderne blev bevaret, blot blev der skabt en smule forskellighed, idet de enkelte dørpartier og opgange blev malet i forskellige farver.

I en evaluering af datidens renoveringer (Bech-Danielsen & Varming, 1997) blev der således stillet spørgsmålstegn ved, om der kan gøres noget ved problemer, der har rod i bebyggelsesplanernes store skala, ved at tilføre en mangfoldighed af variationer på de enkelte facader. Tendensen var, at det resulterede i bebyggelser med et væld af arkitektoniske effekter, og at de mange effekter – når de blev gentaget bygning efter bygning – endte i ny monotoni.

Den tankegang og den holdning til materialer, der havde præget opførelsen af bebyggelserne i 1970'erne, gik igen i forbindelse med renoveringerne. I den omtalte forskningsrapport blev der således advaret om, at arbejdet med renoveringerne gik for stærkt – ligesom det havde gjort i 1960'erne og 1970'erne. Det blev endvidere kritiseret, at gamle, mangelfulde bygningselementer blev erstattet af nye, hvis levetid om muligt var endnu kortere end de oprindelige. Der blev anvendt materialer, der ikke patinerede smukt, og der blev anvendt facadebeklædninger, der var mindst lige så stofligt fattige, som de oprindelige materialer. Der var endda eksempler på, at oprindelige teglstensfacader, der var smukt patineret og ikke krævede nogen form for vedligeholdelse, blev beklædt med metalplader med tvivlsom holdbarhed – både fysisk og æstetisk.

Axelborg før og efter renovering i 1995. De oprindelige facader opført i gode materialer blev gemt væk bag stålplader. (Fotos: Michael Varming).

Rapporten (Bech-Danielsen & Varming, 1997) konkluderede, at holdbarheden i de gennemførte renoveringer i mange tilfælde var så tvivlsom, at der hurtigt ville opstå behov for nye renoveringer i de samme bebyggelser. Den forudsigelse holdt desværre stik. En del af de bebyggelser, der indgår i denne undersøgelse, har allerede gennemgået en fysisk renovering for 10-15 år siden. Og flere af bebyggelserne vidner om de beskrevne fejltrin i 1990'ernes renoveringer.

Et grelt eksempel er bebyggelsen Østre Allé i Skjern, der i 1980'erne var blevet pletvist efterisoleret og beklædt med stålplader i forskellige rødbrune nuancer og med forskellige profileringer. Stålpladerne var opsat usædvanligt klodset, uden hensyntagen til husenes øvrige arkitektur, og de fremstod som fremmedelementer på bygningerne. I forbindelse med den gennemførte renovering er stålpladerne fjernet, og en ny skalmur er opført. Den foregående renovering har været et unødvendigt og fordyrende mellemled, som ingen har kunnet være tjent med.

Også Riddersborgparken i Nakskov vidner om tidligere fejltagelser. De materialer, der blev anvendt i forbindelse med renovering i 1990'erne, fremstår i dag som de mest nedslidte. Ankomstfacaderne fremtræder i de oprindelige gule mursten, der er helt upåvirket af vejr og vind, mens de glasinddækkende altanfacader, der blev opført i forbindelse med en renovering for ca. 15 år siden, er stærkt nedslidte og anløbne. Bebyggelsen står således som vidne om, at det kan være dyrt at spare, og at det betaler sig at investere i gode materialer, der patinerer smukt.

I Riddersborgparken fremtræder de facader, der blev tilføjet i forbindelse med den foregående renovering, i dag umådeligt trist og nedslidt. Alger driver ned af de hvide eternitplader.

Sammenfattende om datidens bygningsrenoveringer kan det siges, at reaktionen mod den foregående periodes gentagelse af farveløs kedsomhed førte til et farvestrålende kaos. Det 'over-kedelige' blev erstattet af noget 'overfestligt'. Begge dele blev kedeligt i længden.

Konklusionen i den tidligere gennemførte evaluering var, at der skal skabes langtidsholdbare løsninger – byggeteknisk såvel som funktionelt og æstetisk. De gode eksempler bestod eksempelvis af renoveringer, hvor ønsket om at erstatte flade tage med saddeltage, var kædet sammen med opførelse af nye penthouse-lejligheder. Dermed blev bebyggelsen tilført nye spændende lejligheder, der muligvis kan tiltrække nye beboergrupper samtidig med, at de nye lejligheder kan være med til at finansiere en del af renoveringen.

En anden succeshistorie fra de foregående renoveringer var facaderenoveringer, der tog udgangspunkt i bebyggelsernes oprindelige arkitektur. Eksempelvis blev efterisoleringen og facadebeklædningen af Varbergparken i Haderslev gennemført med tydelige referencer til bebyggelsens oprindelige arkitekturidealer. Resultatet blev af et panel af 'arkitektur-eksperter' vurderet som værende overbevisende. Mindre heldigt gik det, når bygninger, der oprindeligt var tænkt som tunge, lidt grove huse, liggende voluminøst i landskabet, blev pakket ind i lette materialer, der ændrede det arkitektoniske udtryk radikalt. Ekspertpanelet pegede på, at facaderenoveringer bør tage udgangspunkt i facadernes oprindelige karakter.

Varbergparken i Haderslev. Et arkitekturpanel vurderede, at renoveringen af altanfacaderne var vellykket, fordi der var taget udgangspunkt i bebyggelsens oprindelige arkitekturidealer.

Aktuelle renoveringer

Det er et samfundsøkonomisk problem og et problem for både boligselskaber og dets beboere, at boligbebyggelser fra efterkrigstiden trænger til omfattende renoveringer efter 30-40 års brug – ikke mindst i lyset af, at der i mange af de pågældende bebyggelser allerede har fundet renoveringer sted mindst én gang tidligere. Kvaliteten har været for ringe – ikke mindst af de tidligere gennemførte renoveringer.

De gennemførte renoveringer, der er undersøgt som led i denne rapport, er meget forskelligartede. Som det var tilfældet i de foregående renoveringer, kan nogle af de aktuelle renoveringer kritiseres for, at ensartede byggesystemer erstattes af nye byggesystemer, der er præcis ligeså ensartede som de gamle. I andre renoveringer er der imidlertid taget ved lære af fortidens fejltagelser. Der er eksempelvis anvendt materialer, der erfaringsmæssigt patinerer smukt, og som kan modstå det slid, der finder sted i store almene boligbebyggelser. Mursten, mørke træsorter, stål og varierende former for glas er blandt de materialer, der lover godt for bebyggelsernes fremtidige udseende, og som fører nye stoflige kvaliteter ind i bebyggelserne.

Eksempelvis kan nævnes renoveringen af Albertslund Nord. Foreløbig er der kun opført en prøvemodel i 1:1 af et udsnit af den forestående facaderenovering, men det lover godt. Facaderne har hidtil fremstået med grønmalede betonflader i stueetagen, og med grove stålprofiler i de overliggende etager. Med den forestående renovering vil stueetagens facader dels blive beklædt med træpaneler af mahogni, dels vil de blive skalmuret med smukke mørke mursten omkring indgangspartierne. De overliggende etager vil blive efterisoleret, og beklædt med klinkelagte stålplader, og der vil komme vinduesrammer i mahogni. Murstenene er således anvendt de steder, hvor slitagen er særlig stor, mens de mere sarte stålplader er anvendt på overetagerne. Materialernes stoflige kvaliteter er ligeledes størst i øjenhøjde og på de dele af facaden, hvor beboerne ofte færdes og kommer tæt på. Både anvendelsen af træ og mursten er endvidere med til at bløde facaderne op, og tilføre dem et varmere udtryk.

På et udsnit af facaden er der i Albertslund Nord opstillet denne prøvemodel af den forestående renovering.

På et enkelt punkt gennemføres flere af de aktuelle renoveringer i direkte modstrid til de anbefalinger, der blev opstillet i 1990'erne. Dengang blev det som beskrevet anbefalet at tage udgangspunkt i bebyggelsernes oprindelige arkitektur, og bygge videre på denne. I flere af de vurderede bebyggelser er der sket det stik modsatte, idet de arkitektoniske forandringer har sløret sporene efter datidens modernistiske idealer og industrielle byggeform.

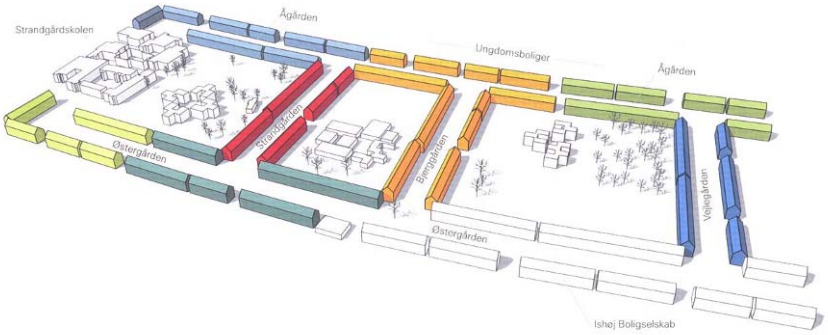
Eksempelvis kan Vejleåparken nævnes. Med skalmuringen omkring de oprindelige facader er renoveringen gennemført med traditionelle byggematerialer, og de vandrette vinduesbånd, der var et klart modernistisk træk, er gemt væk. Også de gennemførte kunstprojekter omkring indgangspartierne er med til at sløre bebyggelsens modernistiske præg. Med varierende typer af mursten er der således skabt organiske mønstre på de nye murflader, og der er derved etableret et modbillede til bebyggelsens oprindelige kubiske former. Andre steder er ornamenteringen af facaderne sket ved, at bånd af mursten er rykket frem i murfladen, så der opstår et reliefmønster i næsten klassisk stil. Mursten, ornamentik, organiske former og klassisk stil – alt det, der var bandlyst i efterkrigstidens industrialiserede byggeri, er bragt i spil. Det store viskelæder har været fremme, modernismens former er blevet fjernet.

Vejleåparken – bygningerne efterisoleres, og et 'tapet' af mursten rulles ud og dækker sporene efter fortidens byggestil.

Renoveringen af Vejleåparken har udgangspunkt i omfattende betonskader. Alligevel er der grund til at diskutere det rimelige i at opføre en skalmur uden på en oprindelig betonfacade. I tilfældet med Vejleåparken er det ikke utænkeligt, at bebyggelsen med de oprindelige facader kunne være blevet genstand for en fredning om 10-20 år. Der er tale om en tidstypisk bebyggelse, der ud fra en ren arkitektfaglig vurdering rummer mange kvaliteter. Det kan konstateres, at bygningerne i forbindelse med den gennemførte renovering har mistet en del af deres styrke og spændstighed, og at de ikke længere er helt så karakterfulde.

Ikke desto mindre virker bebyggelsen efter renoveringen samlet set mere venlig og imødekommende end tidligere. De grå-brune nuancer er erstattet af murstenenes naturlige farver, og bebyggelsen fremtræder i dag i materialer, der fremover vil patinere tilfredsstillende. Ikke mindst landskabsarkitektens behandling af gadestrøgene, der tidligere fremstod som livløse områder, præget af alt for store flader med betonfliser og et væld af falmede pavilloner af glasfiber, har været tiltrængt. Sammen med behandlingen af facaderne har de nye uderum blødt bebyggelsen op, og tilført den en stor portion af den mildhed, der var tiltænkt fra starten.

Også bebyggelsens store skala er der i Vejleåparken gjort forsøg på at sløre. Bebyggelsen er i forbindelse med renoveringen delt op i mindre afsnit (se figur side 21), der hver i sær er blevet behandlet forskelligt. Der er brugt mursten med varierende farve i hvert afsnit, der er tilbygget en overetage i enkelte afsnit, og som beskrevet er der inddraget kunstnere, der har behandlet alle indgangspartierne forskelligt. Der er således gået mere grundlæggende til værks, end i 1980'ernes og 1990'ernes renoveringer, hvor forsøget på at gøre op med den store skala primært førte til forskellige bemalinger af indgangspartier. Det er dog stadig tvivlsomt, om det vil lykkes at gøre op med den store skala – i hvert fald giver interviewpersoner i Vejleåparken udtryk for, at de ikke kan få øje på den bestræbelse. En vis forskellighed er der dog etableret, og som nævnt – en opblødning af området er der sket.



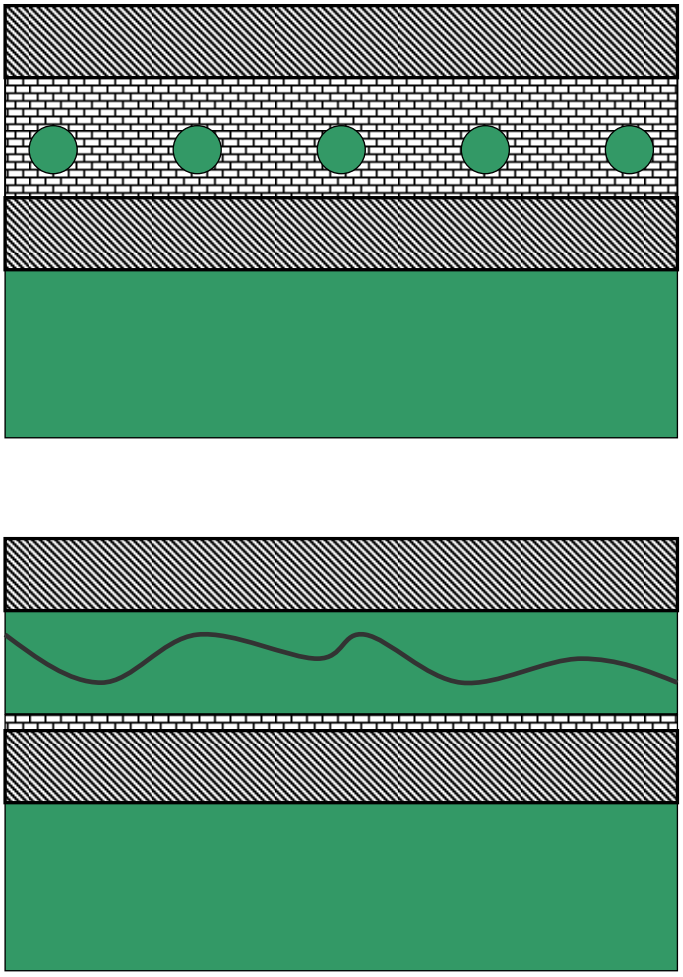
Opdelingen af Vejleåparken i mindre afsnit, der i forbindelse med den forestående renovering får hver sin arkitektoniske behandling.

Den mest grundlæggende forandring, der er foretaget i Vejleåparken, er, at der er gjort op med bebyggelsens overordnede struktur. Bebyggelsen er oprindeligt tænkt som en karrébebyggelse med gadestrøg (for gående) og ankomstfacader til den ene side af bygningerne og grønne gårdrum med rekreative kvaliteter til den anden. Bebyggelsen er således et af de første danske eksempler på, at urbane strukturer og idealer om byliv har præget forstadens udvikling.
Senere i århundredet kom der flere af den slags eksempler, fx i Egebjerggård i Ballerup og i kvarteret omkring Høje Tåstrup Station. Her fandt bebyggelserne inspiration i historiske byer, og de blev udformet med bymæssige gaderum, pladser med statuer og arkader med forretninger i bygningernes underetager. Trods den bymæssige klædedragt er de nye 'bydele' dog i bund og grund forstadsbebyggelser placeret i byens periferi, og da forstæderne er opført med en væsentlig mindre tæthedsgrad end midtbyerne, vil de aldrig kunne fylde uderummene op med det eftertragtede byliv. Bebyggelserne vil derfor nemt komme til at forekomme mennesketomme. De er dog næppe mere mennesketomme end enhver anden dansk forstadsbebyggelse, men på baggrund af den bymæssige kulisse, virker de livløse og søvnige.

Det var netop tilfældet i Vejleåparken, hvor de store gadestrøg var alt for overdimensionerede i forhold til antallet af fodgængere og i forhold til det liv, der udspillede sig i gaderummene. Det førte allerede i 1976 til kritik i fagbladet Arkitekten: *"Der er ikke det liv og den afveksling, som man finder i den provinshovedgade, som man nok har tænkt på, da planen blev tegnet"*,[4] stod der. På den baggrund er det velbegrundet, at arkitekter og landskabsarkitekter har ført 'gårdrummenes' grønne kvaliteter ind i gaderummene.

[4] Arkitekten DK, 1976, side 14.

Et af de gadestrøg, der før renoveringen var præget af store flisebelægninger, er i forbindelse med den gennemførte renovering blevet omdannet til et grønt uderum med rekreative kvaliteter.



Diagram, der viser princippet i Vejleåparkens omdannelse.

I Vejleåparken er der således gjort op med bebyggelsens grundlæggende struktur. Den form for bearbejdning kunne med held være udført i flere af de andre bebyggelser. Fx er der i Bispehaven gjort forsøg på at ændre det kedelige indtryk i rummene mellem bygningerne, men det er alene sket ved at størrelsen af de flisebelagte arealer er reduceret, så der er blevet plads til

flere beplantninger. Grundlæggende fremtræder arealerne mellem husene stadig som store parkeringsarealer uden rekreative kvaliteter.

I en del af de undersøgte bebyggelser er der som beskrevet gennemført reelle arkitektoniske forbedringer. Det vil ikke umiddelbart føre til de sociale forbedringer, der har været målsætningen i flere bebyggelser. Men hvis de gennemførte forbedringer fremover følges op med tilstrækkelig vedligeholdelse, kan renoveringerne være med til at stoppe den udvikling, hvor ressourcestærke beboere fraflytter bebyggelserne, mens de svagere bliver tilbage – og banen er kridtet op for en aktiv indsats for at få nye ressourcestærke beboere til at flytte ind

Hvis der med det mål for øje skal bruges penge på renovering, skal det gøres ordentligt og med en indsats, der tager fat i bebyggelsens reelle problemer. At satse på halve løsninger er kortsigtet og vil i sidste ende føre til fordyrelse af den samlede indsats.

Konklusion

- De almene boligbebyggelser er resultat af danmarkshistoriens største byggebedrift og led i udviklingen af det danske velfærdssamfund. Til trods for, at der skete fejl, da byggeriet på kort tid blev omstillet fra traditionelle til industrielle byggeformer, må bebyggelsernes flotte forhistorie ikke glemmes. Den kan bruges aktivt i bestræbelsen på at brande bebyggelserne og som led i de aktuelle bestræbelser på at udvikle bebyggelsernes renommé.
- Det er i den forbindelse værd at bemærke, at der i andre europæiske lande eksisterer en helt anden holdning til lignende boligbebyggelser. I Østrig er der således stor national stolthed over landets sociale boligbebyggelser, hvor der altid har været tradition for, at landets bedste arkitekter beskæftigede sig med denne del af boligbyggeriet. Det bør overvejes, hvordan den tradition kan overføres til Danmark.
- Der er grund til at prioritere renoveringen af de almene boligområder, der huser en stor del af den danske befolkning, som en vigtig arkitektonisk opgave. Boligselskaber og bygherrer skal vælge arkitekterne med omhu og på baggrund af kendskab til arkitekternes evner. Der er endvidere behov for at iværksætte prisopgaver, konkurrencer og andre initiativer, der kan få en ny generation af arkitekter til at interessere sig for de store byggeopgaver, der gemmer sig i de almene boligområder.
- Erfaringen fra tidligere renoveringer viser, at det er dyrt at spare. Der er adskillige eksempler på bebyggelser, der er blevet renoveret flere gange siden de blev opført for blot 30-40 år siden. Dårligt gennemtænkte løsninger i første omgang har ført til nye krav om forbedringer, og samlet set ville det have været billigere – og langt bedre for bebyggelsernes renommé – hvis arbejdet var blevet lavet tilfredsstillende i første omgang. Hvis der skal bruges penge på renovering, skal det derfor gøres ordentligt 'i første hug'.
- I den forbindelse er det nødvendigt at gentage erfaringerne fra tidligere renoveringer: Der skal udarbejdes løsninger, der er fysisk og æstetisk langtidsholdbare. Det indebærer, at der skal anvendes materialer, der patinerer smukt. Der skal endvidere anvendes materialer og udarbejdes detaljer, der kan klare slitagen i en stor almen boligbebyggelse.
- Det er muligt at skabe gennemgribende arkitektoniske forbedringer, også i bebyggelser, hvor udgangspunktet er meget problematisk. Den foreslåede renovering i Albertslund Nord og den gennemførte renovering af Vejleåparken vidner begge om, at det er muligt at gøre op med helt grundlæggende problemer.
- Hvis renoveringen ikke gennemføres med tilstrækkelig kvalitet, vil tingene hurtigt falde tilbage til en tilstand, der herskede før renoveringen. Der er

imidlertid flere ting, der tyder på, at en gennemgribende fysisk forbedring kan få beboerne til at passe bedre på deres boligområde.

– I den forbindelse er det vigtigt, at der sættes tilstrækkelige midler af til den fremtidige vedligeholdelse af bygninger og friarealer. Der skal holdes fast i den opnåede kvalitet, dels til glæde for beboerne, dels for at holde fast i investeringen, og endelig for, at den ønskede effekt – et forbedret image og en tilflytning af ressourcestærke beboere – har mulighed for at komme i gang.

Bebyggelsernes typiske kvaliteter og problemer

De undersøgte almene bebyggelser er alle bygget som led i efterkrigstidens store byggeboom. De har baggrund i de samme boligidealer og er opført med de produktionsformer og materialer, der hørte datidens montagebyggeri til. Dermed er der også mange kvaliteter og problemer, som byggerierne har tilfælles. I dette afsnit analyseres kvaliteter og problemer af typologisk karakter. Tilsvarende forhold vil ofte være at finde i lignende bebyggelser, og dette afsnit kan dermed virke som vejledning og inspiration for kommende renoveringer.

Skala

Type

I efterkrigstiden blev der udviklet et produktionsapparat, der muliggjorde boligbyggeri i en helt ny skala. Ud fra et ønske om at billiggøre byggeriet gennem repetition og masseproduktion, blev forstædernes almene boligbebyggelser udviklet i en skala, der var langt større end tidligere set. Med den store skala så datidens arkitekter og planlæggere endvidere en mulighed for at skabe bymæssige enheder, der kunne danne grundlag for sociale fællesskaber i boligområdet og butikker og andre faciliteter i nærområdet.

Baggrund

Med efterkrigstidens alvorlige boligproblemer og store boligmangel blev det en altoverskyggende ambition at skabe gode og sunde boliger, der kunne betales af 'almindelige mennesker'. Industrialisering og masseproduktion blev midlet til at realisere de mange boliger i en fart, og økonomiske kalkuler var argumentet, der favoriserede de store enheder. Ud fra en økonomisk betragtning kunne der ikke argumenteres imod anlæggelsen af boligbebyggelser i stor skala – skulle datidens boligproblemer løses, skulle det ske ved at opføre store enheder, hvor de enkelte komponenter kunne gentages, og hvor byggeriet kunne opføres langs kranspor.

I det lys har intentionerne båret frugt. Det lykkedes at afskaffe fortidens boligproblemer, og de almene bebyggelser, hvoraf de fleste er opført fra 1965-1975, udgør i dag 20 % af de danske boliger.

Kvaliteter

Der ligger i driften af de store enheder en række økonomiske besparelser, og de store enheder rummer en række andre ressourcer, der giver dem særlige potentialer. De store friarealer er eksempelvis blandt bebyggelsernes væsentligste aktiver, og de kan sammen med de muligheder, der ligger i at være den største samlede boligbebyggelse i en bydel, udnyttes positivt. Store bebyggelser har således muligheden for at fungere som sociale kraftcentre for de omkringliggende byområder. Ved afholdelse af festivaler, grillfester, sportsarrangementer og andre begivenheder kan en stor boligbebyggelse tilføre bebyggelsens egne beboere en række særlige oplevelser, og ved at invitere beboere fra det omgivende lokalområde kan det stigmatiserede billede, der ofte er skabt af dårlig omtale i medierne, nedbrydes.

Også den fleksibilitet, der ligger i at bo i en stor boligbebyggelse med flere forskellige lejlighedstyper, er en kvalitet. Flere af de interviewede beboere i de gennemførte fokusgruppeinterview nævner det således som en kvalitet, at de har kunnet flytte indenfor bebyggelsen i takt med ændrede forhold i deres familie.

Problemer

Til trods for at de store bebyggelser ofte rummer arkitektoniske kvaliteter på de enkelte facader og i de enkelte boliger, drukner oplevelsen af kvaliteterne under indtrykket af den enorme skala. I Vejleåparken var de oprindelige facader eksempelvis flotte, og de rummede mange stoflige kvaliteter, og med skodder, private forhaver og indfarvet beton var der skabt variation på de enkelte bygninger. Til trods for at de enkelte facader var udført med arkitektonisk omhu, blev helhedsindtrykket af bebyggelsen kedeligt og monotont. Den store skala er et grundlæggende problem.

Eksempel 1

I Vejleåparken er der gjort mange anstrengelser for at nedbryde indtrykket af bebyggelsens store skala. Arkitekterne har eksempelvis forsøgt at dele bebyggelsen op i mindre afsnit, blandt andet ved at benytte forskellige mursten i skalmuringen af de enkelte afsnit. Langt mere afgørende er imidlertid landskabsarkitektens bearbejdning af rummet mellem boligblokkene. Med den nye beplantningsplan er der introduceret en *'mellemskala'* i bebyggelsen. De åbne rum mellem de store bygningsvoluminer fyldes ud, og der er dermed etableret en 'forgrund' for oplevelsen af de store bygningskroppe. Med den nye mellemskala formidles den store skala på en ny måde.

Eksempel 2

Til trods for at Tingbjergs bygninger hver for sig virker overkommelige i deres skala, er det samlede boligområde meget stort. Det har SLA Landskabsarkitekter udviklet som en kvalitet i deres plan for renoveringen af friarealerne. Hvert enkelt 'gårdrum' skal i den forestående renovering udformes, så det rummer særlige brugs- og oplevelsesmæssige muligheder. Det er således hensigten, at bebyggelsen vil komme til at rumme et bredt spekter af forskellige kvaliteter.

Eksempel 3

I bebyggelsen på Isbjergvej i Varde blev firmaet Vestmedia hyret til at stå for en kampagne, der skulle medvirke til at give bebyggelsen et bedre image. I den forbindelse blev der arrangeret en række aktiviteter, der ikke blot henvendte sig til bebyggelsens egne beboere, men som også trak andre besøgende til området. Målet var, at omgivelserne ved selvsyn skulle se områdets fysiske forvandling, så der på den måde kunne gøres op med nedgroede forestillinger om bebyggelsen, som mange kun kendte udefra – fra aviser og andre medier. Den slags arrangementer kræver ressourcer, som kun store boligbebyggelser råder over.

Løsningsmuligheder

- I det store arbejde med at forbedre bebyggelsernes image er det værd at spille på de særlige kvaliteter, som den store skala medfører. De store sammenhængende friarealer er blandt disse. Også bebyggelsernes fælles faciliteter og muligheden for at gennemføre fællesaktiviteter i bebyggelsen er væsentlige kvaliteter.
- Ved at invitere beboere fra det omgivende lokalområde med ved afholdelse af større aktiviteter i en bebyggelse kan det stigmatiserede billede, der ofte klæber sig til bebyggelserne, forbedres. Store bebyggelser har potentialet til at fungere som socialt kraftcenter for det omkringliggende byområde.
- Der kan til en vis grad gøres op med den store skala, ved at skabe en visuel opdeling af de store bebyggelser. I Vejleåparken er forskellige afsnit i bebyggelsen eksempelvis skalmuret med mursten i forskellige nuancer, og forskellige kunstnere er blevet bedt om at dekorere indgangspartierne.
- Den store skala opleves mindre voldsom, hvis der lægges en 'mellemskala' ind i bebyggelsen. Bearbejdningen af rummene mellem de store bygningsvoluminer er i den forbindelse helt afgørende. Træer og andre store elementer i den landskabelige bearbejdning af friarealerne kan skabe en forgrund, hvorpå de store bygningskroppe formidles mere nænsomt.
- Også kvalitet i den lille skala og den helt nære oplevelse indvirker afgørende på oplevelsen af den store skala. I oplevelsen af mange ensartede bygninger er det eksempelvis vigtigt, at detaljer er gennemarbejdede, og at der anvendes materialer, der patinerer smukt og som rummer stoflige kvaliteter. I andre typer af boligkvarterer, der rummer kvaliteter i den lille skala (fx murermesterhuse), ses et stort antal af ensartede bygninger således som en kvalitet.

En 'by' i byen

Type

Flere af efterkrigstidens bebyggelser er opført med inspiration fra engelske byplanidealer om ”new towns”, og flere af de store almene boligområder er tænkt som selvstændige byenheder, der rummer alle dagligdagens nødvendige funktioner – skole, plejehjem, bibliotek, socialkontor, kirke, daginstitutioner, dagligvarebutikker, og sportsklubber. Lewis Mumfords idealer om at opdele byen i mindre ”neighborhood units”, der skal danne udgangspunkt for fællesskab og godt naboskab, har endvidere været drivkraften bag beboerlokaler og andre fælles faciliteter i bebyggelserne.

Baggrund

I modsætning til Athen Charterets anbefalinger om zoneopdelte byer med byens funktioner placeret hver for sig i afgrænsede områder, handlede de engelske byplanidealer om at skabe bydele, der rummede flere af byens funktioner side om side. Udgangspunktet var Camillo Sittes studier af middelalderbyer samt Ebenezer Howards ideal om havebyer, der skulle fungere som selvforsynende enheder. På den baggrund opstod der en øget interesse for at studere byens sociale liv. Den interesse blev videreført med Mumford, der påpegede menneskers behov for at etablere sociale fællesskaber i deres by, og hans idealer om lokale fællesskaber og ’neighbourhoods’ har efterfølgende haft stor betydning for det 20. århundredes danske byplanlægning. Der stilles imidlertid spørgsmålstegn ved idealernes aktuelle gyldighed. Med den samfundsmæssige omstilling fra industrisamfund til kommunikationssamfund menes mennesket at blive frigjort fra geografiens begrænsninger, da kommunikation og social kontakt i dag kan etableres øjeblikkeligt, selv over store afstande (Bauman, 2002). Dermed er sociale netværk ikke længere nødvendigvis bundet til nærmiljøet i et boligområde, lyder argumentet.

Kvaliteter

Der er oplagte kvaliteter i at bo i et boligområde, der som en selvforsynende enhed rummer alle dagligdagens vigtigste funktioner. Det gør det nemt for børnefamilier at få en hverdag til at hænge sammen, det gør det nemt for ældre at få ordnet deres indkøb, det skaber grobund for fællesskaber, og det skaber som udgangspunkt en tryg ramme omkring børns liv. Det har endvidere en positiv miljømæssig effekt, da beboernes transportbehov i princippet minimeres. Endelig kan de afgrænsede bebyggelser, der fremtræder arkitektonisk markant, tilføre bebyggelsen identitet og modvirke, at de forsvinder i en udflydende masse af forstadsbyggeri. Og det er værd at bemærke, at beboere fra Vejleåparken, Bispehaven og Skovparken, der blev interviewet som led i denne undersøgelse, alle så det som en stor kvalitet, at de opfattede deres boligbebyggelse som 'en landsby, hvor alle kender hinanden'.

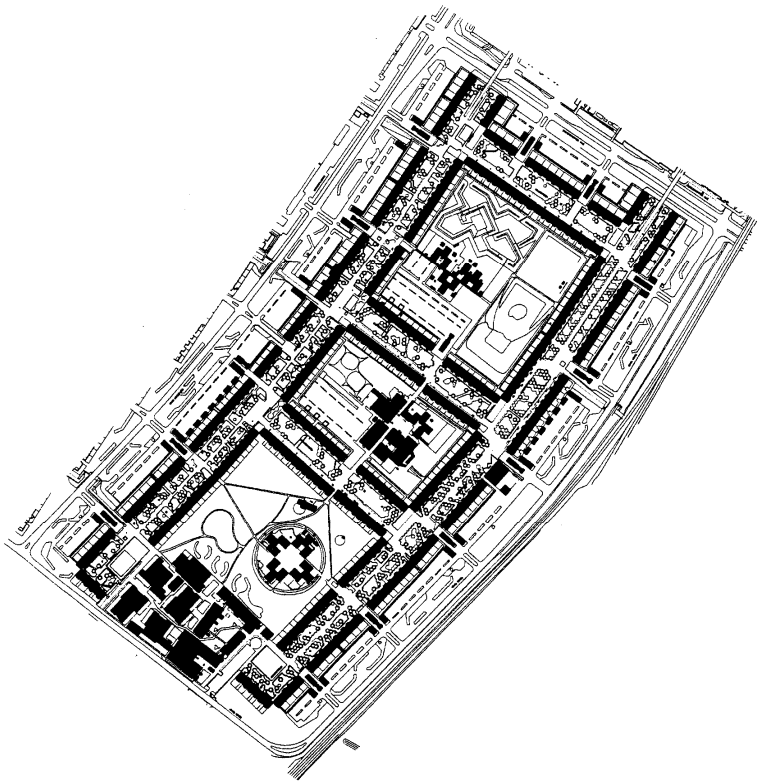
Problemer

Den velafgrænsede bebyggelse, der skiller sig ud fra omgivelserne som en arkitektonisk helhed, viser sin skyggeside, når bebyggelsen løber ind i sociale problemer. Bebyggelsen, der med den klare form og et tydeligt særkende skiller sig ud fra omgivelserne, bliver pludselig et billede af en isoleret ’ghetto’. Bebyggelsens klare afgrænsning, der er tænkt som en samlende kraft og en markering i forhold til omgivelserne, risikerer at blive en fængslende ramme omkring et stigmatiseret billede.

Eksempel 1

I Tingbjerg var området omkring Ruten, der er bebyggelsens centrale butiksstrøg, stærkt nedslidt. Baldakiner var ødelagte, butiksskiltningen var mangelfuld, og butiksvinduer var dækket af falmede gardiner. For en bebyggelse, der som Tingbjerg er planlagt som en samlet enhed med én samlet identitet, er det et problem, når det center, der skal danne centrum for bebyggelse, og som fungerer som vartegn for den, forfalder. Problemet kendes også fra andre bebyggelser, hvor tomme lokaler i butikscentrene står tomme. Det skaber indtryk af en bydel i stagnation, og sender et uheldigt signal til omgivelserne.

Eksempel 2



Vejleåparken er en funktionel enhed, hvor stort set alle dagligdagens behov er dækket. Der er børneinstitutioner, skole og et mindre butikscenter direkte i bebyggelsen, og mod nord fortsætter bebyggelsens to hovedstrøg direkte ind i Ishøj Bycenter. Her er der supermarked, specialbutikker, hotel, apotek, politistation, optiker, rådhus, bibliotek, svømmehal etc. Der er således et rigt udbud af tilbud i gåafstand fra Vejleåparkens boliger. Bebyggelsen er udtænkt som ideel ramme for et hverdagsliv, når travle forældre kom hjem fra deres arbejde. I dag udgør børnefamilierne imidlertid kun en lille del af beboerne. En stor del af bebyggelsens beboere er pensionister og folk på overførselsindkomst, og det er dermed andre adfærdsmønstre og livsformer, der tegner boligbebyggelsen i dag.

Eksempel 3

I Skovparken i Kolding var bebyggelsen før den gennemførte renovering omkranset af en tæt bræmme af træer. I forbindelse med renoveringen blev der tyndet ud i træerne, så der er skabt indblik i bebyggelsen fra de omkransende veje. Landskabsarkitekternes argument for at udtynde træerne var, at der skulle gøres op med bebyggelsens isolerede karakter, der fik bebyggelsen til at fremstå som en afskærmet ghetto. Beboerne selv er også glade for at kunne kigge ind i bebyggelsen, når de kommer kørende på vejen, og de mener, at det vil være med til at fremme bebyggelsens image, når vejens bilister kan se ind på den nyrenoverede bebyggelse.

Løsningsmuligheder

- Det er værd at bemærke, at flere af de beboere, der er blevet interviewet i forbindelse med denne undersøgelse, har lagt vægt på de særlige kvaliteter, der er i at bo i en stor fælles enhed. Flere beboere beskriver således deres almene boligbebyggelse som 'en by i byen', og betragter deres boligområde som en landsby, hvor alle kender hinanden.
- I tilfælde, hvor der er tale om en stærkt stigmatiseret bebyggelse, kan det være en god idé at bearbejde og eventuelt nedbryde bebyggelsens fysiske afgrænsning i forhold til omgivelserne. Ikke mindst i tilfælde, hvor der er investeret store summer i at få bebyggelsen til at fremtræde smukt, er det vigtigt, at omgivelserne får øjnene op for de positive forandringer.
- Beboerdemokratiet og beboernes deltagelse i en renovering kan danne udgangspunkt for en række aktiviteter, der kan skabe grobund for en opblomstring af fællesskaber i bebyggelsen.
- I tilfælde, hvor centrale butikscentre er forfaldne, er det vigtigt at rette op på disse. Der skal gøres en aktiv indsats for at udleje tomme lejemål, og områdets fysiske beskaffenhed – bygningernes fremtoning samt skiltning, belysning og belægninger etc. – skal renoveres og vedligeholdes.
- Der kan i forbindelse med den fysiske renovering etableres muligheder for aktiviteter og rammer for sociale fællesskaber. Det skal ske ud fra et grunddigt kendskab til bebyggelsens aktuelle beboersammensætning. Det skal vurderes, om områdets aktivitetsmuligheder svarer til de behov, som beboersammensætningen danner basis for. På den baggrund kan nye aktiviteter komme på tale.

Solorientering

Type

De fleste af efterkrigstidens almene boligbebyggelser er opført som blokbebyggelser, hvor de enkelte bygninger er opført parallelt med hinanden – med indgang, trappeopgang, soveværelser, køkkener og eventuelt badeværelser til den ene facade, der typisk er orienteret mod øst eller nord, og opholdsrum og altaner til den anden facade, der typisk er orienteret mod syd eller vest.

Baggrund

Som tidligere beskrevet er de almene boligbebyggelser fra perioden 1960-1975 opført på baggrund af modernismens arkitekturidealer. Udgangspunktet var de usunde forhold i industrialismens voksende byer, og på den baggrund opstod ønsket om at flytte byudviklingen ud i den bymæssige periferi, i forstæder med masser af lys og luft til alle.

Det fik også betydning for indretningen af de enkelte boliger. Det skulle ikke være hensynet til udformningen af en formel gadefacade, der styrede den rumlige organisering og vinduernes placering i de enkelte lejligheder. Indretningen af de enkelte boliger skulle ske med øje for, at alle boliger blev orienteret ens, så de opnår optimale dagslysforhold.

Kvaliteter

De 'primære' opholdsrum med tilhørende altaner er typisk vendt ud mod den facade, der har udsigt til grønne friarealer, og som har glæde af direkte sollys. Soveværelser er omvendt forskånet for direkte sollys og medfølgende opvarmning sidst på dagen.

Problemer

Orienteringen af lejlighedernes opholdsrum og altaner mod syd/vest og de mere sekundære rums orientering mod nord/øst indebærer, at de syd/vestvendte facader ofte er præget af store vinduespartier og brede altaner, mens ankomstfacaderne står mere tillukkede tilbage, uden altaner og med mindre vinduer. Ankomstfacaderne lever dermed sjældent op til nutidige krav og forventninger om, at beboerne skal kunne identificere sig med deres bolig.

Det kan endvidere være et problem i en række bebyggelser, at de med deres bebyggelsesplan er havnet 'mellem to stole'. Eksempelvis er der flere bebyggelser, hvor indretningen af boligerne er sket ud fra ønsket om solorientering, samtidig med at man har ønsket at trække nogle af karrestrukturens kvaliteter ind i bebyggelsen – fx skabelse af læ og en rumlig opdeling af friarealerne. Det medfører, at friarealernes indretning er uklar, med tilknappede ankomstfacader og ankomstveje til den ene side af friarealerne og altanfacader og arrangementer til ophold på en anden side (se eksempel 2).

Eksempel 1

Bispehaven er oprindeligt opført med små kamre og soveværelser ud mod de nordøstvendte ankomstfacader. Ved en tidligere ombygning af store lejligheder til flere mindre lejligheder, er der endvidere kommet køkkener ud til ankomstfacaden. Det ændrer ikke ved, at boligernes primære rum er orienteret mod sydvest. Det kommer til udtryk i det ydre. Den sydvestvendte facade er præget af store vinduespartier og inddækkede altaner, mens ankomstfacaderne fremtræder med smalle, lodrette vinduesudskæringer som eneste arkitektoniske motiv. Ankomstfacaden er uden variation og lever ikke op til ønsket om, at beboerne skal kunne identificere sig med deres bolig.

Eksempel 2

I Albos afdeling af bebyggelsen på Motalavej i Korsør er de enkelte bygninger indrettet og organiseret i forhold til solens orientering. Det medfører imidlertid visse ulemper på friarealerne, da bygningerne er opført fire og fire omkring rektangulære 'gårdrum'. Mens to af bygningerne har ankomstfacader ud til gårdrummet (billedet til venstre), vender de to andre bygninger altansiden ud til det samme rum (billedet til højre). Dermed bliver uderummet uklart defineret og dets anvendelsesmuligheder begrænsede. Er de tænkt som udsigt til lejlighederne, legeareal for børnene eller blot en udvidelse af ankomstvejene?

Eksempel 3

De spartanske indgangsfacader og de smalle fortove, der ikke levner plads til særlige steder for ophold eller leg (eller blot for at beboerne kan præge ankomstarealet), svarer ikke til nutidens forventninger. Hverken beplantningen eller belysningen er med til at skabe stemning eller atmosfære, og heller ikke belægningen på fortovet er med til at markere stedet omkring indgangen. Når beboerne kommer ud af hoveddøren er der kun to valgmuligheder – til højre eller til venstre…

Løsningsmuligheder

- Ankomstarealerne omkring indgangspartierne kan behandles, så de skiller sig ud fra omgivelserne, og så området omkring indgangsdøren kan fungere som et mødested for opgangens beboere. Målet er, at opgangens beboere kan skabe tilknytning til stedet og får mulighed for at identificere sig med deres bolig.
- Det kan eksempelvis ske med beplantninger og med møbleringer med borde og bænke. God belysning skal endvidere være med til at skabe stemning og en god atmosfære omkring indgangspartiet.
- Legeredskaber omkring indgangspartierne skal primært være henvendt til de helt små børn – i visuel kontakt til de enkelte boliger.
- Renoveringen af Vejleåparken peger på, at kunst kan bringes i spil i bestræbelsen på at skabe forskellighed mellem de enkelte indgangspartier. Kunstnere bør inddrages tidligt i processen, så kunsten integreres som en del af den øvrige arkitektur.
- Den forestående renovering af Albertslund Nord peger på de store kvaliteter, der kan opnås, når gode og slidstærke materialer med stoflige kvaliteter bringes i anvendelse omkring indgangspartiet.

Gård og gade

Type

De store montagebyggerier fremtræder ofte i form af lange 'stænger', der har parkering og ankomstarealer til den ene side af bebyggelsen, og som har grønne friarealer til den anden. Indgangspartierne vender naturligt ud til den side af bebyggelsen, der vender ud mod parkeringen. Modernismens oprindelige idealer om parkbebyggelser, der ligger indplaceret i grønne omgivelser, er kun virkelighed på den ene side af bygningerne.

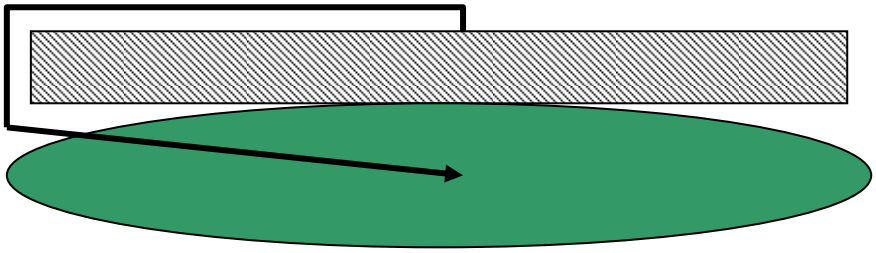
Baggrund

De oprindelige idealer, om at boligbebyggelser skulle indplaceres i parklignende arealer, blev ofte svære at realisere, blandt andet på grund af voksende krav om parkeringsarealer i boligbyggeriet. Efterkrigstidens boligbyggeri blev således opført med 1½ parkeringsplads per bolig, og dermed blev det svært at oppebære friarealernes parklignende karakter. Da der tilmed var et voksende ønske blandt beboerne om at få bilen tæt på de enkelte boliger, blev mange boligbebyggelser opført med asfalterede parkeringspladser til den ene side af bebyggelsen og med grønne friarealer til den anden side.

Kvaliteter

Med den beskrevne opdeling af bebyggelserne er der let adgang til bilerne og flot udsigt fra de opholdsrum og altaner, der typisk vender ud til bygningernes 'grønne side'.

Problemer



Principskitse: Adgang fra bolig til grønne arealer.

Der er flere eksempler på bebyggelser, der ikke har udgang til havesiden direkte fra de enkelte opgange. Det indebærer, at beboerne skal en tur omkring bygningen for at komme ud på de grønne friarealer, og i flere tilfælde er bygningerne så lange, at der kan blive tale om en ganske pæn gåtur. Til trods for, at boligerne har de grønne udearealer liggende lige uden for opholdsrummenes stuer, kan der altså i realiteten være betydeligt længere.

I nogen bebyggelser er der etableret adgang til de grønne arealer via opgangens kælder. Derved reduceres afstanden fra boligerne til de tilhørende friarealer. Det er dog stadig en mangel, at der ikke er visuel kontakt fra opgangen til de grønne friarealer, og adgangen via en mørk kælder appellerer ikke til hyppig brug af friarealerne.

Eksempel 1

Den meget lange boligblok i bebyggelsen på Motalavej i Korsør. Fra lejlighedernes stuer og fra de inddækkede altaner er der udsyn til grønne friarealer, men hvis beboerne vil bruge arealerne til andet end udsigt, skal de bevæge sig ud af hoveddøren på bygningens modstående side. Boligernes indplacering i store grønne områder er altså langt fra udnyttet optimalt. Beboerne i stueetagen kan fx ikke lade en barnevogn med et sovende barn stå lige uden for deres vinduer, da adgangsvejen til de grønne arealer er ganske lang. Tanken om at tage aftensmaden med ned på arealerne en varm sommeraften ligger heller ikke lige for.

Eksempel 2

I Tingbjerg er der udgang til friarealerne gennem en høj kælder. Det er klart bedre end i eksemplet fra Motalavej, men det er ikke en behagelig måde at ankomme til de grønne arealer. Det havde været flottere, hvis der havde været visuel kontakt mellem friarealer og opgang – i det mindste i stueetagen.

Eksempel 3

En oplagt måde at skabe bedre adgang til friarealerne og at øge brugen af disse er gennem etablering af private haver med adgang fra bebyggelsernes stueetager. Det skaber tilmed liv langs facaderne og etablerer en fin og levende overgang mellem friarealernes vertikale flader og bygningernes horisontale facader. Ifølge Richter-Friis van Deurs (2005) er tilstedeværelsen af forhaver af stor betydning for aktivitetsniveauet på de øvrige udearealer. (Fotos: Michael Varming).

Løsningsmuligheder

- Det kan overvejes, om der i forbindelse med renoveringen er mulighed for at skabe passage i stueetagen mellem parkeringsarealerne på den ene side og de grønne friarealer på den anden. Det kan eksempelvis ske i de tilfælde, hvor en stuelejlighed inddrages og udnyttes til fællesaktiviteter.
- Etablering af private haver med adgang fra stueetagens boliger er ofte anvendt og en fin måde at skabe bedre udnyttelse af bebyggelsens friarealer.
- Den landskabelige bearbejdning i Vejleåparken vidner om, at det er muligt at gøre grundlæggende op med bebyggelsens overordnede struktur. Her har arkitekterne taget konsekvensen af, at tiden var løbet fra den oprindelige ide om at have gågader på bygningernes ene side og grønne friarealer på den anden. I dag fremtræder bebyggelsen i højere grad som en egentlig parkbebyggelse med grønne rum til begge sider af bygningerne.

Parkbebyggelse

Type

Mange almene boligbebyggelser fra perioden 1965-1975 er i princippet opført som parkbebyggelser. Det indebærer, at der er tale om fritliggende boligblokke, der er indplaceret i grønne områder. Et væsentligt særkende ved denne bebyggelsestype er endvidere, at de enkelte boligblokke er orienteret i forhold til verdenshjørnerne og ikke i forhold til et vejnet.

Baggrund

Idealet om parkbebyggelser blev udviklet af modernismens arkitekter. Det skete på baggrund af de usunde forhold i fortidens tætte midtbyer. I Athen Charteret[5] blev det således kritiseret, at mange af datidens boligbebyggelser var placeret langs forurenede gader og tæt på støjende erhverv, og det blev påpeget, at der ikke var tilstrækkeligt sollys i de enkelte boliger. Endelig blev det krævet, at alle boligbebyggelser skulle have let adgang til grønne områder, og at der skulle være rigelige mængder af lys og luft samt rekreative kvaliteter lige uden for vinduet. Dermed var vejen banet for, at midtbyens velkendte karrébebyggelser kunne afløses af parkbebyggelser i forstæderne.

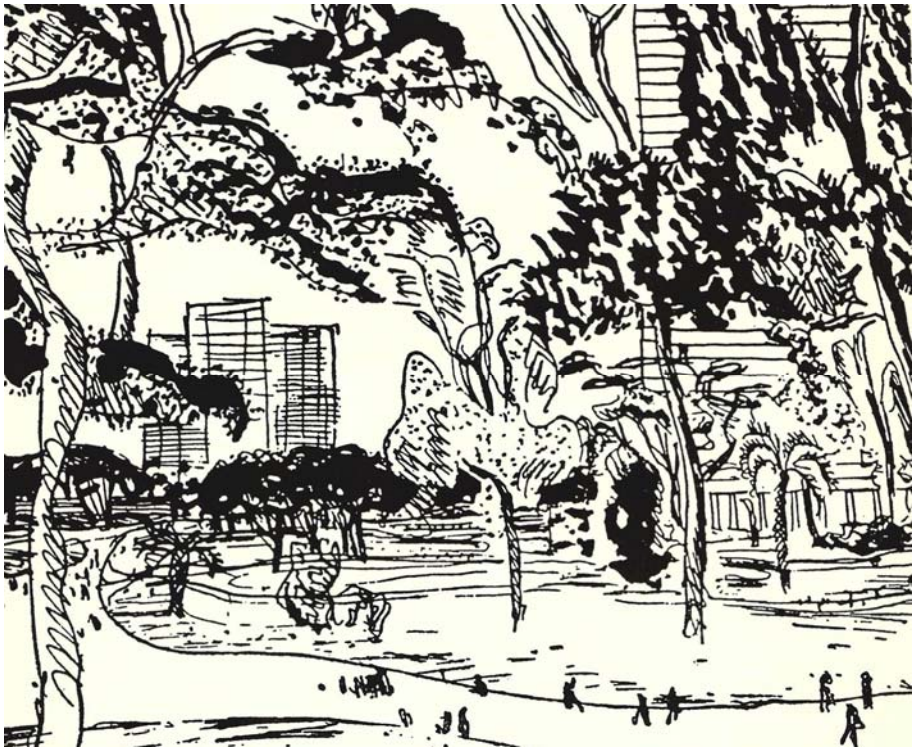
Kvaliteter

Med de store sammenhængende friarealer mellem bygningerne har de almene boligbebyggelser en helt særlig kvalitet i forhold til andre boligtyper. Friarealernes størrelse gør, at de kan rumme mange forskellige aktivitetstyper. De kan endvidere rumme anlæg for aktiviteter, der ikke er plads til i andre bebyggelsesformer. I 1990'erne blev der eksperimenteret med at udvikle friarealernes økologiske og biologiske indhold, og i den forbindelse blev der i enkelte bebyggelser givet mulighed for, at interesserede beboere kunne få tildelt et stykke jord på friarealerne, hvor de kunne dyrke nytteplanter.

Problemer

Det har været svært at realisere drømmen om de fritliggende boligblokke liggende i grønne parklignende landskaber. En af grundene er, at den industrielle opførelse af de mange boligblokke førte til traktose på store dele af de arealer, der skulle beplantes. Resultatet har været, at de træer, der skulle fylde rummene op mellem boligblokkene, har haft meget dårlige vækstbetingelser. Dertil kommer, at landskabsarkitektens arbejde ofte har været udsat for omfattende besparelser, og friarealerne er dermed kommet til at fremstå som store åbne græsplæner uden tilstrækkelige mængder af lægivende og rumdannende beplantninger.

[5] Le Corbusier*:* Athen-erklæringen § 16.



Skitse af Le Corbusier, der viser idealet: Boligbyggeri omgivet af parklignende landskaber. Realiteten har sjældent levet op til idealet.

Et andet problem opstod som følge af de tidligere beskrevne bestræbelser på at billiggøre efterkrigstidens byggeri. Som led i de bestræbelser blev der fokuseret på friarealernes pleje. Begrebet 'vedligeholdelsesfrie udearealer' opstod. Det har været en stor fejl, og lad det være slået fast én gang for alle: *Vedligeholdelsesfrie friarealer findes ikke!* Begrebet synes desværre at have ført til overdrevne nedskæringer i den daglige vedligeholdelse af friarealerne i en lang række almene boligbebyggelser. Dårligt vedligeholdte friarealer er stærkt medvirkende til at skabe indtryk af en nedslidt bebyggelse, og som det vil fremgå (side 72) skaber det en følelse af utryghed blandt beboerne.

Eksempel 1

Friarealerne i Tingbjerg er oprindelig anlagt med C. Th. Sørensen som landskabsarkitekt. De havde et stærkt og stemningsfuldt præg med variationer over danske landskabsmotiver som lunden, engen og skoven. Før den kommende renovering bar friarealerne imidlertid tydelige tegn på manglende pasning og vedligeholdelse, og den oprindelige stemning var gået tabt. Selv disse friarealer, der har haft det mest fornemme udgangspunkt, har ikke mange af de tiltænkte kvaliteter tilbage efter år med utilstrækkelig vedligeholdelse. I stedet medvirker friarealerne til at skabe et indtryk af en meget nedslidt bebyggelse.

Eksempel 2

Der er ikke i nogen af de undersøgte renoveringer skabt mulighed for, at beboerne kan dyrke nytteplanter på friarealerne. I andre bebyggelser er det gennemført med fine resultater. Her er det eksempelvis Varbergparken i Haderslev, hvor små jordlodder er udlagt på de store plæner. Det øger friarealernes brugsværdi såvel som deres visuelle kvaliteter.

Eksempel 3

I flere almene bebyggelser er der i et 'hjørne' af bebyggelsen et større sammenhængende friareal, der kan benyttes til særlige aktiviteter. Der er imidlertid en risiko for, at arealernes perifere placering fører til, at de glemmes i hverdagen. I Riddersborgparken i Nakskov ligger der således et enormt friareal lige vest for boligblokkene. I forbindelse med den gennemførte renovering er de nye fælleshuse (billedet) anlagt på grænsen mellem boligblokke og det store friareal, og en arkade på langs af fælleshusene leder blikket ud mod friarealet. Da der samtidig er tyndet ud i de træer, der stod som en tæt bræmme mellem boligblokke og det grønne friareal, er det store friareal blevet betydeligt bedre integreret i bebyggelsen.

Løsningsmuligheder

- Som led i udvikling af de almene bebyggelsers renommé er de store friarealer, der giver plads til mange helt særlige aktiviteter, et særligt aktiv, som bør sættes i fokus.
- Hvis det skal lykkes, er det vigtigt at gøre sig klart, at friarealer kræver pleje, hvis de skal fremstå som en kvalitet og et positivt aktiv i bebyggelserne.

– I de tilfælde, hvor store friarealer er placeret perifert i en bebyggelse, og hvor arealet derfor ligger hen i delvis glemsel, kan den samlede renoveringsindsats være med til at åbne op for fornyet brug af disse. Fældning af træer, anlæggelse af stier og placering af nye funktioner i relation til friarealerne kan være midler til at opnå det formål.
– Der er ved tidligere lejligheder blevet eksperimenteret med friarealernes store økologiske potentialer. Der er tale om meget store arealressourcer, der bør rumme mere end tætklippede græsplæner.
– Ved tidligere lejligheder er der endvidere skabt mulighed for, at interesserede beboere i et boligområde kunne få tildelt et jordlod et sted på friarealerne, hvor de kunne dyrke nytteplanter. Det øger friarealernes brugsværdi og kan styrke deres visuelle fremtoning.

Trafikseparering

Type
I de fleste større boligbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne er trafikken opdelt, så de svage trafikanter er holdt på afstand af kørende trafik, og så alle biler holdes på behørig afstand af de enkelte boliger og deres friarealer. Cykel- og gangstier er holdt på afstand af vejnettet, og biler er typisk samlet på store parkeringsarealer i udkanten af bebyggelsen. Stierne for gående og cyklende trafik kommer derimod tættere på bygningerne.

Baggrund
En del af den kritik, der i begyndelsen af det 20. århundrede blev fremført vedrørende forholdene i de voksende industribyer, handlede blandt andet om den voksende trafikbelastning. Der kom stadig flere biler på vejene, og det medførte betydelige gener – bilernes hastighed øgedes og kom til at udgøre en risiko for svagere trafikanter, og der findes flere beretninger om, hvordan datidens befolkning fandt de nye trafikale forhold i byerne stressende.[6] Da bilerne tilmed forurenede og larmede, blev det en vigtig bestræbelse i efterkrigstidens forstadsbyggeri at skabe boligkvarterer, der ikke var tilsvarende belastet af trafik. Målet var således at skabe rolige og trygge boligområder, hvor både børn og voksne kunne færdes sikkert. Det var derfor vigtigt at holde bilerne på afstand af de bolignære arealer, og ideen om trafikseparering kom til at indgå som en fast del af planlægningen af en lang række af datidens boligbebyggelser.

Kvaliteter
Som det er intentionen med den opdelte trafik, medfører det reelt store kvaliteter på bebyggelsens grønne udearealer, at beboerne kan færdes uden at skulle forholde sig til kørende trafik. Ikke mindst for børnefamilier er det en stor tryghed, at der ikke er biler på de bolignære arealer. Trafikseparering medfører endvidere, at der er roligt på friarealerne, og at der i princippet er meget lidt trafikstøj i de enkelte boliger.

Problemer
Da bebyggelserne blev planlagt skete det i en tid, der var præget af en optimistisk tillid til fremtiden. Velstanden voksede, og der blev sat rigelige arealer af til alle de biler (1½ bil pr. lejlighed), der forventedes at komme i fremtiden. Af forskellige grunde blev beboerne i de pågældende bebyggelser imidlertid ikke helt så velhavende som forventet. Dermed blev antallet af parkeringspladser for stort og de store asfalterede flader ofte overdimensionerede. Det udgør et særligt problem, da parkeringsarealerne ofte er det første indtryk, der møder den besøgende.

[6] Knud Pontoppidan: Neurastyhenien. Bidrag til Skildringen af vor Tids Nervøsitet, 1886, side 5.

Eksempel 1

I Hedeboparken i Roskilde er al parkering samlet på en centralt placeret parkeringsplads. Dermed er trafikken separeret, så al kørende trafik undgås på de bolignære arealer. Ulempen er imidlertid, at det første indtryk ved ankomsten til bebyggelsen er et stort, åbent parkeringsareal belagt med asfalt. Parkeringsarealet bliver voldsomt stort, når al parkering er samlet ét sted, og det bliver meget synligt, når det er placeret centralt i bebyggelsen.

Eksempel 2

I bebyggelsen på Isbjergvej i Varde sker parkeringen langs den langstrakte ankomstvej på bebyggelsens nordlige side. Vejen, der er lige og lang, var før renoveringen uden visuel opdeling, og den kom til at virke endeløs og monoton. Det blev ikke bedre af, at belægningerne på parkeringsarealerne var hullede og kedelige. De store, åbne arealer virker tilmed forblæste. I forbindelse med den gennemførte renovering er problemet afhjulpet en smule med beplantninger i vejen (se Bilagsrapport: Ti renoveringer – evaluering af fysisk renovering i almene bebyggelser).

Eksempel 3

I Skovparken i Kolding er en del af parkeringen placeret i kældre, der har nedkørsel i udkanten af bebyggelsen. Parkeringskældrene er ekstremt langstrakte og uden indtag af dagslys – et utrygt sted i bebyggelsen. Oppe i det fri sker udluftningen i klodsede rørføringer, hvorfra der er en konstant støj til dele af friarealerne.

Eksempel 4

Den fysiske udformning af trafikdifferentieringen i Albertslund Nord er gennemført ved hjælp af et omfattende terrænarbejde. Det efterlader nogle steder i bebyggelsen de gående trafikanter i en skakt, hvor udsynet til begge sider er begrænset af tunge betonmure. Det vil blive ændret i forbindelse med den forestående renovering.

Løsningsmuligheder

- Parkeringsarealer kan opdeles visuelt med nye beplantninger. Store arealer kan derved opdeles i mindre afsnit og nicher, og beplantningerne kan tilmed etableres, så de har en lægivende effekt.
- Parkeringsarealer fremtræder ofte som store flader med en kedelig belægning. I flere af de undersøgte bebyggelser var der således tale om asfalterede parkeringsarealer med huller og præget af slitage. Nye belægninger kan være en oplagt måde at tilføre parkeringsarealerne et visuelt løft.

– Det bør undersøges, om parkeringsarealerne er overdimensionerede i forhold til det reelle behov i bebyggelsen. Hvis det er tilfældet, bør det overvejes at reducere parkeringsarealerne.
– I Vejleåparken er der blevet opført ungdomsboliger på dele af parkeringsarealerne. Dermed gøres der delvist op med det oprindelige indtryk af en bebyggelse, der er omgivet af en bræmme af parkerede biler. Opførelse af nye boliger på parkeringsarealer bør dog ske med hensyntagen til de udekvaliteter, der kan skabes i nye boliger, der ligger ud til ankomstveje og parkeringsarealer.
– Der kan også opføres andre mindre bygninger på parkeringsarealer med henblik på at opdele arealerne i mindre afsnit samt at skabe læ. Fælleshuse og affaldsdepoter kan være blandt mulighederne.

Rationelt boligbyggeri

Type

Efterkrigstidens boligbyggeri blev primært baseret på rationalitet og systematisk effektivisering. Præfabrikation, industrialisering og masseproduktion af de samme units var blandt midlerne til at skabe en effektiv produktion. Den rationelle tankegang har således en tendens til primært at fokusere på produktionsfasen – og i mindre grad på tiden efter endt produktion. Det rationelle boligbyggeri er typisk opført som ensartede blokke, der ligger parallelt eller vinkelret på hinanden.

Baggrund

Rationalitet har aldrig været et mål i sig selv, men da modernisterne i begyndelsen af det 20. århundrede bestræbte sig på at udvikle velfærdssamfundets arkitektur, blev rationaliteten og den systematiserede tankegang set som et vigtigt middel til at opnå det mål.

Kvaliteter

Den rationelle tilgang til byggeri kan føre til effektiviseringer og besparelser og dermed til frigivelse af ressourcer, der kan anvendes til udvikling af nye kvaliteter i byggeriet. Når den rationelle tilgang vægtes i forhold til brugsmæssige og oplevelsesmæssige kvaliteter, kan det føre til fine byggerier. Det så vi blandt andet i den tidlige modernisme, hvor der blev opført adskillige boligbyggerier af høj kvalitet. Mellemkrigstidens boligbebyggelser som eksempelvis Blidahparken vidner således om, at parallelt placerede boligblokke godt kan rumme store boligkvaliteter, når skalaen afstemmes med ønsket om at placere boligerne i grønne områder, og når udformningen af de enkelte boligblokke varieres.

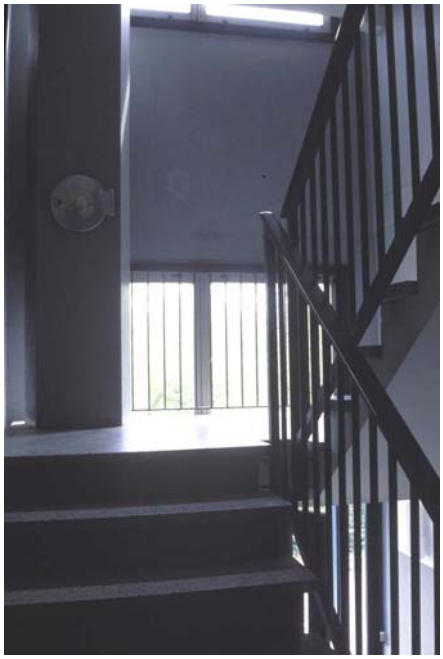
Problemer

Den rationelle tankegang, der i de tidlige modernisters visioner skulle udnyttes til at skabe gode boliger, der stillede beboerne frit i en fleksibel dagligdag, blev i 1960'ernes og 1970'ernes byggeboom udnyttet ensidigt til at skabe effektivt systembyggeri. Dermed var den frihed, der i udgangspunktet var forbeholdt beboerne, forbeholdt de projekterende. Det gav sig eksempelvis udslag i lange lige rækker af ensartet byggeri og i ankomststier, der var anlagt oven på de lange og retlinede kranspor. De skæve ideer og de overraskende indtryk blev som oftest luget væk på rationalitetens alter. Bebyggelserne blev forudsigelige og beboerne blev låst fast i kedsomhed.

Eksempel 1

I Hedeboparken i Roskilde lå de lange lige ankomststier som vidne om 1970'ernes effektive systembyggeri, hvor kranspor og rationalitet var styrende for formgivningen. Sammen med den spartanske bearbejdning af indgangspartierne gav det et ensformigt indtryk langs facaderne, og byggeriet svarede ikke til nutidens forventninger om varierende oplevelser, og om at beboere skal kunne skabe personlig identifikation i deres boligområde. I forbindelse med renoveringen er de lange lige stier blevet brudt op, idet stierne nu forskyder sig langs facaderne og brydes af bede, cykelskure, belysning etc. En anden grund til at gøre op med de lange retlinede stiforløb er, at der i mange bebyggelser meldes om problemer med knallerter, der kører for hurtigt på stierne.

Eksempel 2



Det oprindelige byggesystem i Hedeboparken dikterede vandrette vinduesbånd på ankomstfacaderne. Det indebar, at vinduerne var placeret yderst uhensigtsmæssigt i trappeopgangene. Dermed vækker bebyggelsen mindelser om historicismens huse fra forrige århundrede, hvor den ydre rytme i facaden dominerede den indre indretning. I Hedebo er historicismens formalisme afløst af byggeteknisk formalisme. Med den gennemførte renovering er der etableret store vinduespartier, der strækker sig over alle opgangens etager. Det giver betydelige kvaliteter i opgangene – bedre dagslysforhold, bedre udsigt til friarealerne samt mulighed for udluftning.

Løsningsmuligheder

- Ved at skabe en visuel opdeling kan der gøres op med ellers 'endeløse' kig gennem en bebyggelse. Det kan fx handle om at skabe variation på retlinede sti- og vejforløb. Dermed kan problemer med hurtigt kørende knallerter på de retlinede stiforløb også afhjælpes.
- Der kan skabes fysiske forandringer, der retter op på de fejl, der er opstået, når den rationelle tankegang har dikteret løsninger, der muligvis har været hensigtsmæssige at producere, men som ikke er funktionelle i brug. Ovenstående eksempel med vinduernes placering i en trappeopgang er ét eksempel.
- Den 'mellemskala', der blev beskrevet på side 27, kan ligeledes være et middel til at skabe en opblødning af rationalitetens spor.
- Beplantning på og langs facaderne kan være en anden måde at blødgøre rationalitetens spor og skabe variation på ensartede flader.

Konklusion

Den væsentligste konklusion i dette afsnit er, at det er muligt at gøre op med grundlæggende typologiske problemstillinger i en bebyggelse. Det kan være nødvendigt i tilfælde, hvor tiden er løbet fra de idealer, der oprindeligt lå til grund for bebyggelsen, eller i bebyggelser hvor de ulemper, der er typens bagside, af forskellige årsager er kommet til at overskygge dens fordele. Renoveringen af Vejleåparken er et fornemt eksempel. Bebyggelsen er oprindeligt opbygget med en karréstruktur, der har grønne 'gårdrum' på den ene side af bygningerne og flisebelagte 'gaderum' for gående trafik til den anden side. Der har imidlertid aldrig været tilstrækkeligt liv i gaderummene, og dermed kom de flisebelagte arealer mellem bygningerne til at virke øde og triste. Den gennemførte renovering har taget konsekvensen heraf, idet

bebyggelsen i dag fremtræder som en parkbebyggelse med grønne rum på begge sider af bygningerne.

Andre steder er opførelsen af byggeriet oprindeligt sket ud fra en ukritisk holdning til den anvendte type. Det er eksempelvis tilfældet med den lange boligblok på Motalavej i Korsør, hvor alle bebyggelsens indgangspartier vender ud mod parkeringsarealerne, mens altansiden vender ud mod de grønne friarealer. Da der hverken fra boliger eller opgange er direkte adgang til friarealerne, er det besværligt for beboerne at komme ud på friarealerne, og resultatet er, at de står ubrugte hen. Her kunne det have været en gevinst for bebyggelsen at etablere udgang til friarealerne fra stueetagernes altaner.

Eksemplerne vidner om, at enhver renovering bør tage udgangspunkt i analyser af bebyggelsens grundlæggende opbygning. Analyserne skal kortlægge særlige kvaliteter såvel som basale problemer i bebyggelsen. På den baggrund og i lyset af en vision for boligområdets fremtidige udvikling skal et helhedsorienteret løsningsforslag udarbejdes.

Det er vigtigt, at løsningsforslaget er helhedsorienteret og tager fat i de basale forhold i bebyggelsen, da det har vist sig, at en ufuldstændig indsats ikke fører til de ønskede virkninger. Efter en kort årrække vil det blive nødvendigt med en supplerende indsats (Witraz 2006, side 22). Halve løsninger er derfor både besværlige og kostbare i længden.

Temaer

Med baggrund i de renoverede eksempler beskrives her en række tematiserede problemstillinger, som bør have særlig bevågenhed i forbindelse med kommende renoveringer. Nogle af de belyste problemstillinger er markant til stede i de undersøgte bebyggelser og har været genstand for en omfattende indsats i de gennemførte renoveringer. Andre er bemærkelsesværdigt fraværnede og beskrives i højere grad for at henlede opmærksomheden på dem, da de er vigtige at forholde sig til i forbindelse med kommende renoveringer.

Glasinddækning af altaner

I flere af de ti bebyggelser, der har ligget til grund for denne undersøgelse, er eksisterende altaner blevet inddækket af nye glasfacader. I andre af de undersøgte bebyggelser er det allerede sket tidligere i forbindelse med en forudgående renovering. Altaner er blevet omdannet til glasinddækkede udestuer, og beboerne udtrykker glæde over forandringen (jf. side 73-75). Beboernes glæde har blandt andet baggrund i, at de oplever en udvidelse af boligarealet. Med glasinddækningen kan altanerne bruges en større del af året, og ikke mindst i forbindelse med høje bebyggelser kan glasinddækningen skabe læ på vindomsuste altaner. Også glasinddækningens støjisolerende effekt har flere beboere noteret sig som en væsentlig kvalitet. Ikke mindst i bebyggelser, der ligger ud til større vejanlæg, kan det være af stor betydning.

Der er dog grund til at minde om de brugs- og oplevelsesmæssige kvaliteter, der er på de oprindelige udendørs altaner. For at undgå at de går tabt, skal glaspartierne på de enkelte altaner kunne åbnes i stort omfang. Det er endvidere vigtigt, at der ved projekteringen af de store glaspartier tages højde for, at det skal være nemt for beboerne at pudse de store glaspartier. Flere af de beboere, der er blevet interviewet i denne undersøgelse, har udtrykt ærgrelse over, at glasinddækkede altaner i deres bebyggelse står hen som depot med opmagasinering af flyttekasser, tomme flasker og tørrestativer. Det anbefales derfor, at der etableres en delvis afskærmning mod uønsket indblik, eksempelvis ved at altanbrystningerne udformes i halvtransparente materialer. Det vil også skabe en behagelig beskyttelse mod indblik for altanens brugere.

Det er endvidere vigtigt at gøre sig klart, at farven på den bagvedliggende facade er helt afgørende for oplevelsen af de nye glasfacader. Hvis muren bag glasfacaden er hvid, træder den frem, og man kan se alt, hvad der står i altanrummet. Er den bagvedliggende mur derimod mørk, vil den træde i baggrunden, og glasset vil i højere grad reflektere omgivelserne. Den ønskede effekt må koordineres nøje med farvevalget på vinduessprosserne. Vinduessprosserne udgør et vigtigt arkitektonisk element på glasfacaderne, og deres detaljering og farveholdning skal fungere i samspil med husets øvrige materialer og udformning.

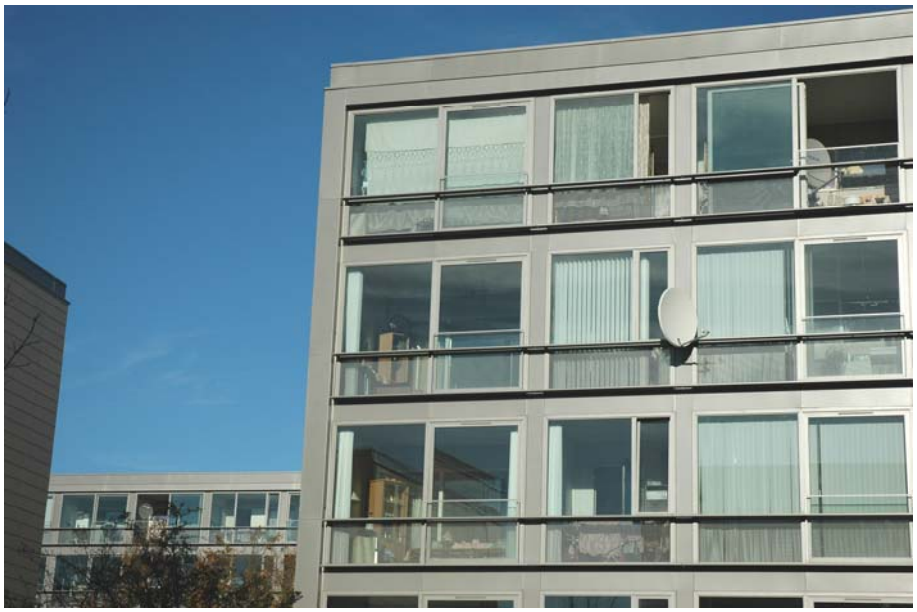
I én af de undersøgte bebyggelser (Riddersborgparken) er den glasinddækning, der blev foretaget for ca. 15 år siden, allerede i dag så nedslidt, at den bør udskiftes. Det vidner om vigtigheden af, at materialer vælges, og detaljer udformes med stor omhu. På én af Riddersborgparkens bygninger er de 15 år gamle glaspartier blevet udskiftet i forbindelse med den aktuelle renovering. Den nye glasfacade er udført i materialer og farver, der vil kunne modstå vejr og vind langt bedre end de gamle (se billede side 51).

Glasinddækning af altaner kan have et energibesparende potentiale. Dels virker de isolerende, dels kan glasinddækningen tilføre passiv solvarme til de bagvedliggende opholdsrum. I den forbindelse er det helt afgørende, at beboerne anvender de glasinddækkede uderum, som de er tiltænkt. Det er derfor vigtigt, at beboerne informeres om, hvordan de bedst benytter de nye udestuer.

Et afgørende og tilbagevendende problem i forbindelse med glasinddækninger af store boligbebyggelser er, at de nye glasfacader ofte fremtræder 'tilknappede' og uden variation. Glasfacaderne opføres ofte ved brug af ensartede byggesystemer, der repeteres i bygningernes fulde længde (og højde), og det samlede indtryk kan dermed kritiseres for at svare nøje til dét, som bebyggelserne er blevet kritiseret for i årevis. Ensartede byggesystemer erstattes af nye byggesystemer, der er nok så ensartede. Resultatet risikerer at blive ny monotoni.

Til det billede hører også, at glasfacaderne ofte frarøver bygningerne deres oprindelige spil mellem lys og skygge. Tilbage står en glat og afvisende

hinde. I den forbindelse udmærker de nye facader i Riddersborgparken sig ved, at der er skabt variation mellem glasinddækkede altaner og nye udendørs altaner, der stikker ud fra glasfacaden. De nye udendørsaltaner er beklædte med træ, og de skaber dermed markante brud i de glatte og reflekterende glasfacader. Med de fremtrædende altaner skaber bygningerne en dialog med friarealerne, og dermed forsvinder det afvisende indtryk, der kendetegner mange glasfacader.



Bispehaven før og efter renovering. Med glasinddækningen oplever beboerne en udvidelse af deres boligareal, men bygningen er blevet frarøvet en del af dens oprindelige kvaliteter – det oprindelige spil mellem lys og skygge er væk, og tilbage er en ensartet hinde uden dybde.

De fremstående altaner skaber brud i glasfacaderne, og bygningerne åbner sig op og kommer i dialog med friarealerne. Med tilsynekomsten af varme materialer som træ og mursten blødes der yderligere op på glasfacadernes hårde og reflekterende materialer.

Materialer

Et af de tilbagevendende kritikpunkter i efterkrigstidens montagebyggerier er de anvendte materialer. De har ofte manglet stoflige kvaliteter, og deres ringe evne til at patinere kan opleves på bebyggelser, hvor algedannelser og andre misfarvninger præger gavle og facader. Der er ingen tvivl om, at anvendelsen af dårlige materialer har været medvirkende årsag til bebyggelsernes oplevelsesmæssige problemer, og det var derfor særligt uheldigt, at mange renoveringer i 1990'erne kunne kritiseres for at benytte endnu dårligere materialer end de oprindelige (jf. side 16).

Gode materialer er afgørende for skabelsen af et godt helhedsindtryk. I en enkelt af de undersøgte bebyggelser kan det tilmed opleves, at gode gedigne materialer til en vis grad kan dække over andre mangler i en bebyggelse. Bebyggelsen på Isbjergvej i Varde fremtræder således med store afvalmede tage belagt med røde vingeteglsten. Til trods for at de oprindelige mursten i forbindelse med en tidligere renovering er blevet gemt væk bag en kedelig facadebeklædning, er de store tagflader fortsat med til at løfte det umiddelbare indtryk af bebyggelsen.

Anvendelse af mursten er tilsvarende med til at skabe et indtryk af kvalitet i den gennemførte renovering af Hedeboparken i Roskilde. Til trods for at flere detaljer i renoveringen kan diskuteres, virker skalmuringen med gule mursten således godt. Og bebyggelsen, der før renoveringen var ekstremt nedslidt og demonstrerede, hvor usselt dårlige materialer kan patinere, vil også fremover bevare sit nye udseende.

Hedeboparkens steniplader patinerede dårligt og førte til et uendelig trist indtryk. De blåmalede krydsfinerplader var malplacerede og virkede som midlertidige løsninger. De nye materialer er langt mere gedigne. Bemærk det matterede glas, der beskytter udestuerne mod ubehageligt indblik.

Når nye facadematerialer tilføjes på måder, der er sårbare overfor slid og hærværk, går det ud over holdbarheden. Det samme er gældende, når der anvendes materialer, der kræver hyppig vedligeholdelse. Det er i den forbindelse vigtigt at forholde sig kritisk til byggevarefirmaernes salgsmateriale. Firmaerne vil (naturligvis) forsøge at påvirke bygherrens og arkitektens valg af materialer. Det kan føre til en god dialog, men der er grund til at være kritisk overfor firmaernes brochurer. Byggefirmaerne argumenterer ofte med gode anlægsforhold og lave priser, og sjældent med smuk patinering og stoflige kvaliteter.

I Albertslund Nord er der blevet opført en prøvemodel af den forestående renovering (se billede side 19). Det er en god idé. Prøvemodellen kan bruges aktivt i dialogen med beboerne og kan fungere som en vigtig afprøvning af valgte materialers egnethed. I Albertslund Nord blev flere detaljer således rettet til som følge af observationer på prøvemodellen, og det blev synligt, hvilke materialer der ikke kunne klare den daglige slitage.

Den forestående renovering i Albertslund Nord viser på flot vis, hvilke kvaliteter der kan opnås, når der anvendes gedigne materialer med stoflige kvaliteter – ikke mindst i øjenhøjde og omkring indgangspartier og andre steder, hvor beboerne kommer særligt tæt på materialerne. I Albertslund

Nord er materialerne endvidere valgt med øje for den slitage, der sker i store almene bebyggelser med flere hundrede beboere.

I bebyggelsen på Motalavej i Korsør er bygningerne, der er opført af betonelementer, blevet efterisoleret og beklædt med skærmtegl. Et af arkitekternes argumenter for at anvende de gule skærmtegl er, at bebyggelsen derved knyttes visuelt sammen med en anden almen boligbebyggelse, der ligger på den anden side af Motalavej, og som fremtræder i gule mursten. For at knytte bebyggelserne yderligere sammen (eller for at spare penge?) er der udviklet et vindfang, der gentages på bebyggelserne på begge sider af vejen. I lyset af at der i andre bebyggelser udvises store bestræbelser på at differentiere oplevelserne og at skabe forskellighed i enkelte kvarterer, kan det undre, at den store bebyggelse på Motalavej er genstand for en stik modsatrettet bestræbelse. Endnu mere undrer materialevalget på de nye vindfang, der er opført i ubehandlet beton. Efter at have skjult facadernes betonelementer bag gule skærmtegl, er der anvendt beton i ubehandlet form præcis dér, hvor beboerne oftest kommer tæt på facaderne. Vi venter spændt på det første tilfælde af graffiti.

Materialer i nå-højde og omkring hjørner skal vælges, så de kan tåle den daglige brug. Dette billede er taget i Bispehaven umiddelbart efter renoveringen. (Foto: Daniel Nielsen).

På Motalavej i Korsør er de oprindelige betonelementer skjult bag skærmtegl. Det er stærkt kritisabelt, at arkitekterne derefter har anvendt beton i ubehandlet form præcis dér, hvor beboerne oftest kommer helt tæt på facaderne.

Friarealer – beplantning og møblering

I de store almene bebyggelser mangler friarealerne ofte en tilstrækkelig landskabelig bearbejdning: I forbindelse med en renovering kan en bearbejdning af friarealerne for forholdsvis små midler tilføre en bebyggelse betydelige oplevelsesmæssige kvaliteter.

Traktose har sammen med vindturbulens på de store åbne arealer givet svære vækstbetingelser for træer, og plejen og vedligeholdelsen af friarealerne har ofte været for ringe. Som tidligere beskrevet (side 39) er der flere eksempler på, at ideen om 'vedligeholdelsesfrie friarealer' er blevet overfortolket, og voldsomme besparelser i den daglige drift har ført til dårlig pleje i mange almene bebyggelser. Ukrudt kommer sammen med andre planters dårlige trivsel til at fungere som markante udtryk for generel nedslidning.

Det medfører et andet problem. I forbindelse med mange renoveringer af friarealer fældes eksisterende træer, da det vurderes, at misligholdelsen af friarealerne har nået et omfang, så det er bedre at starte på en frisk. Træer, der har brugt 30-40 år på at opnå en vis volumen, går dermed tabt, og det vil tage lang tid, før nye træer når en tilsvarende størrelse. Nye beplantningsplaner bør så vidt muligt tage udgangspunkt i eksisterende kvaliteter og i eksisterende beplantninger (Attwell m.fl., 1998), og der skal findes tungtvejende argumenter, hvis træer skal fældes.

Udeaktiviteter i boligområder er generelt faldende, og i udlejningsbyggeri har det vist sig, at antallet af udeaktiviteter pr. husstand er lavere end i andre boligformer (Richter-Friis van Deurs, 2005). Friarealerne rummer imidlertid et stort potentiale i bebyggelserne, og i bestræbelsen på at forbedre bebyggelsernes attraktionsværdi er det vigtigt, at det udnyttes til fulde. I forbindelse med en renovering kan det være nødvendigt at skabe rammer for nye aktiviteter, der afspejler de nye behov, der er opstået siden arealerne blev planlagt for flere årtier siden. Nye aktiviteter må desuden tage udgangspunkt i beboergrundlaget og aldersfordelingen i det pågældende boligområde.

De store friarealer giver mulighed for, at der skabes varierende oplevelser og etableres anlæg med varierende funktioner forskellige steder i bebyggelsen. På den måde skabes en differentiering mellem boligområdet og dets uderum, og det kan føre til flere brugsmæssige kvaliteter samtidig med, at der etableres oplevelsesmæssig mangfoldighed. Derved gøres der op med det image af monofunktionalitet og ensartethed, der klæber sig til almene boligbebyggelser.

Friarealerne er ofte så store, at de sprænger beboernes mulighed for at etablere synsmæssig kontrol (Attwell m.fl., 1998, s. 6). Der er behov for differentiering og for en mere klar definering af funktionelle forhold.

Med til en differentiering af friarealerne hører en forståelse for de særlige behov, der gør sig gældende for forskellige aldersgrupper. Legepladser til små børn skal eksempelvis anlægges tæt ved de enkelte opgange, og de skal kunne overskues fra boligernes vinduer, mens anlæg af boldbaner og andre funktioner for ældre børn og unge skal anlægges med øje for, at denne gruppe værdsætter privathed og mindre grad af kontrol.

Børn leger, og de finder steder at gøre det, uanset hvor lidt plads der er til formålet. Hvis der ikke indrettes gode og rummelige arealer til leg, kan det føre til uforudsete problemer, når børnene efterfølgende leger uhensigtsmæssige steder. I Isbjergparken var boldspil eksempelvis forbudt på en stor græsplæne i midten af bebyggelsen, og slitage på plænen vidnede om, at børnene i stedet havde brugt to birketræer langs ankomststien til mål. Med ankomststien som baggrund for den interimistiske fodboldbane var grundlaget for konflikter til stede.

I bebyggelsen på Isbjergvej i Varde blev der før renoveringen spillet fodbold med to birketræer som mål – og med ankomststien som baggrund. Det var et oplagt udgangspunkt for konflikter.

Ved besigtigelsen af de ti udvalgte bebyggelser var det påfaldende, at borde og bænke ofte stod opstillet malplaceret i bebyggelserne. Det sker, når møblerne er anbragt 'løst' på friarealerne, så beboerne kan flytte dem efter behov og i forhold til vejr og vind. Ideen er god i nogen sammenhænge, men det fører til uheldige situationer, når møblerne mangler de steder, hvor de er påkrævede. Det gælder fx ved legepladser for mindreårige og på små pladser, der tydeligvis er indrettet med henblik på opstilling af borde og bænke. Her bør møbleringen være fastgjort.

På pladser, der anlægges med særlig henblik på opstilling af borde og bænke, bør møbleringen være nagelfast.

Det er værd at minde om vigtigheden af den udendørs belysning. God belysning af friarealerne kan være med til at øge beboernes tryghed, når de færdes i bebyggelsen efter mørkets frembrud. Der er imidlertid flere eksempler på, at belysningen anlægges alene ud fra kvantitative betragtninger om lux-værdier. Belysningen skal rumme kvaliteter, der er med til at skabe stemning og atmosfære i bebyggelsen.

Den udendørs belysning omkring ankomstpartierne i Tingbjerg er voldsom, og på ingen måde stemningsskabende.

Drift og vedligehold

Da de ti udvalgte bebyggelser i forbindelse med denne undersøgelse blev besigtiget i 2004 (før renovering) fremstod flere af bebyggelserne nedslidte og dårligt vedligeholdte. I flere af bebyggelserne var facaderne stærkt anløbne af alger, og mange steder flød der affald på friarealerne, mens beplantninger og belægninger vidnede om det hårde slid, der finder sted i et stort boligområde.

Ved besigtigelsen i 2007 var der sket en bemærkelsesværdig forbedring af forholdene i flere bebyggelser. Ikke blot var den fysiske tilstand af bygninger såvel som af friarealer forbedret gennem de fysiske renoveringer, men også den daglige renholdelse af områderne var mærkbart forbedret. Samtaler med ejendomsfunktionærer forklarede baggrunden for de forbedrede forhold. I bebyggelsen på Isbjergvej i Varde fortalte en ejendomsfunktionær således, at han kunne spore en vilje blandt beboerne til at passe bedre på den nyrenoverede bebyggelse. Han fortalte, at der tidligere lå affald omkring affaldscontainerne, når han mødte på arbejde mandag morgen. Det oplevede han ikke længere i samme grad, og han gav renoveringen æren for den ændrede adfærd blandt beboerne. Som det fremgår af de tre fokusgruppeinterview (side 67-84) er der flere beboere, der peger på den samme tendens. Når bebyggelsen tager sig godt ud, får beboerne lyst til at tage hånd om den.

Bispehaven var den af bebyggelserne, der i 2004 havde størst problemer med affald på friarealerne. Omkring affaldscontainere, på legepladser, i buske og på stier var der usædvanlig beskidt. Ved besigtigelsen i efteråret 2007 var billedet et helt andet. Nu var der stort set pænt og rent overalt i bebyggelsen.

En kælderindgang i Bispehaven – i 2004 og 2007. Ifølge beboerne er det et godt billede på de ændrede forhold.

Spørgsmålet om, hvor længe det ændrede billede vil holde, melder sig imidlertid. Erfaringer fra lignende bebyggelser peger på, at de økonomiske midler, der afsættes til drift, ikke matcher anlægsudgifterne i tilstrækkelig grad.

Der har kort sagt været en tendens til, at der ofres store summer på fysisk renovering en gang hvert 10. eller 15. år, mens interessen for vedligeholdelse i den mellemliggende periode er svigtende. Det er utilfredsstillende for beboerne, og det er i sidste ende en dyr måde at drive bebyggelserne på.

Hvis de gennemførte renoveringer skal føre til reelle forandringer i de almene bebyggelser, og hvis de skal være med til at forbedre deres renommé og attraktionsværdi, skal der etableres en overbevisende driftsindsats mellem renoveringerne. Det er vigtigt, at den daglige drift holder fast i de forbedringer, der er skabt i forbindelse med en renovering. Når noget går i stykker, skal skaden udbedres med det samme, så der ikke opstår et billede af en bebyggelse i forfald. Derved kan beboernes engagement og deres deltagelse i renholdelsen af bebyggelsen bevares, og den økonomiske investering, der er sket i forbindelse med renoveringen, plejes.

Bestræbelsen på at bevare en smuk bebyggelse bør endvidere føre til, at indkøb og opsætning af inventar og lign. sker med professionel bistand. Der er således mange uheldige eksempler på opsætning af belysningsarmaturer, der er ekstremt klodsede, postkasser, der er opsat foran vinduer, cykelstativer, der står uheldigt etc. Når den slags løsninger gennem længere tid hober sig op i en bebyggelse, skaber det et helhedsindtryk, der modarbejder bebyggelsens og renoveringens overordnede intentioner.

Postkasserne i Riddersborgparken er opsat, så udsynet fra opgangen er spæret af en kedelig bagside. Den slags 'hovsaløsninger' ses i flere bebyggelser.

Indgangsparti i Tingbjerg – fotograferet i 2004 og 2007.

Spor efter indbrud i Bispehaven i Århus – fotograferet i 2004.

En bænk på Motalavej, der er rådden. Den burde have været udskiftet for længst.

Bæredygtighed

Det er bemærkelsesværdigt så få overvejelser vedrørende bæredygtighed og miljø, der har ligget til grund for de ti undersøgte renoveringer. Det begrænser sig til efterisolering af gavle og facader, mens mere grundlæggende energibesparelser samt miljømæssige overvejelser vedrørende materialevalg, vandbesparelser, genanvendelse af regnvand, kompostering, biotoprigdom og lign. stort set er fraværende.

En målrettet miljøindsats er en oplagt måde at forbedre de almene boligbebyggelsers image. En miljøindsats vil kunne bruges aktivt i bestræbelsen på at skabe billedet af en boligsektor, der går forrest i udviklingen, og som fremtidssikrer boliger og boligområder. De organisatoriske forhold i den almene sektor giver tilmed bebyggelserne et særligt potentiale for gennemførelse af en sådan miljøindsats.

Det er imidlertid vigtigt, at miljøindsatsen udvikles i tråd med områdets beboere. Ikke alle beboere er økologiske ildsjæle, og holdningerne til miljø og bæredygtighed vil være blandede blandt beboerne. Det er en stor fordel, hvis en gruppe af beboere føler ejerskab til miljøindsatsen, og miljøindsatsen skal derfor tilrettelægges i lyset af og afstemmes med beboernes holdninger og engagement.

Det betyder, at miljøindsatsen skal afstemmes med beboernes holdninger og indstilling til miljøarbejde. Beboerne skal selv være med til at udpege miljøindsatsens problemstillinger og fokusområder (Engberg, 2008), og udviklingen af miljøindsatsen skal tage udgangspunkt i de menneskelige ressourcer og sociale kapital, der findes i den pågældende bebyggelse – i afdelingsbestyrelsen, i kvarterråd osv.

Det er altså ikke et højt ambitionsniveau blandt rådgiverne, der alene skal være afgørende for miljøindsatsens karakter. Miljøindsatsen skal forankres blandt beboerne, og de skal så vidt muligt kunne opleve miljøindsatsen og de tilhørende forandringer som noget positivt. Det skal afspejles i den måde miljøindsatsen udtænkes og i de argumenter, der anvendes i forhold til beboerne (Jensen, 2006). Argumenter om forbedringer i det nære boligområde samt driftsbesparelser af betydning for beboernes privatøkonomi vil ofte have større effekt end beskrivelser af miljøforbedringer relateret til CO^2-udslip, klimaforandringer og drivhuseffekt.

Væsentlige energibesparelser opleves som noget positivt blandt beboerne, hvis det kan aflæses i form af reduceret varmeregning. Beboerinterviewene, der er gennemført som led i denne undersøgelse, vidner om, at en reduceret varmeregning (som følge af energibesparelser) er blandt de forbedringer, der for alvor opfattes positivt af beboerne. Der er således grundlag for at skabe yderligere energibesparelser i fremtiden. Almene bebyggelser, der er omdannet til byggeri i Energiklasse 1, vil eksempelvis kunne fremtidssikre bebyggelserne for alvor. Dermed vil øgede energipriser i fremtiden gøre bebyggelserne yderligere konkurrencedygtige, og de almene boligområder vil vise sig at være på forkant af udviklingen.

Også en renovering af friarealerne rummer muligheder for at knytte miljømæssige overvejelser sammen med kvaliteter, der opleves positivt af beboerne. På friarealerne kan miljøindsatsen således føre til øgede brugs- og oplevelsesmæssige kvaliteter. Regnvand kan ledes gennem området, så der opstår nye legemuligheder samt nye syns- og lydmæssige oplevelser i bebyggelsen. Differentieret klipning af græsplænerne kan ligeledes føre til nye legemuligheder og til øget dyre- og planteliv på friarealerne. Endelig kan dele af de flisebelagte og asfalterede overflader omlægges, så de i højere grad tillader nedsivning af regnvand. Det har en gunstig effekt på grundvandsstanden, og det afhjælper problemer med overbelastning af rensningsanlæg i forbindelse med kraftige regnskyl.

Hvis en miljøindsats skal bruges aktivt i en boligafdelings bestræbelse på at forbedre bebyggelsens image, er det nødvendigt, at det miljøorienterede

arbejde synliggøres. I den forbindelse skal nævnes Det Grønne Diplom, der er en certificeringsordning for boligbebyggelser. Det Grønne Diplom, der blev etableret af Boligselskabernes Landsforening i 2003, er indtil videre tildelt en halv snes bebyggelser. For at opnå diplomet skal en afdeling fastsætte dens mål for kommende miljøarbejde og lave en plan for, hvordan målene skal nås. Det første år skal der fastsættes mindst to mål, der kan vælges blandt følgende indsatsområder: varme, el, vand, affald, indkøb, rengøring og kemikalier, transport, udearealer og formidling. De efterfølgende år skal foreningen udvide miljøindsatsen til at omfatte stadigt flere områder og målsætninger.

De fleste renoveringer indbefatter efterisolering af facader og gavle. Det fører til energibesparelser, men der kunne satses mere fremadrettet og progressivt, fx kunne bebyggelserne omdannes til Energiklasse 1. Med forventningen om øgede energipriser i fremtiden vil bebyggelserne blive yderligere konkurrencedygtige. Den reducerede varmeregning er tilmed blandt de forbedringer, der for alvor opfattes positivt blandt beboerne.

Affaldssortering kan indrettes overskueligt, og så det falder naturligt at kildesortere sit affald på vejen ud til bilen – her fra Isbjergvej i Varde.

Regnvandets afløb fra parkeringsarealet på taget af parkeringskældrene i Skovparken er løst usædvanligt trist. En bearbejdning, der knytter oplevelsesmæssige og miljømæssige kvaliteter bedre sammen, er oplagt.

Konklusion

På baggrund af dette kapitel kan følgende tjekliste opstilles til brug for kommende renoveringer. Tjeklisten er opdelt i forlængelse af kapitlets tematiske opdeling:

Glasinddækning af altaner:

– Glasinddækning af altanerne kan i forbindelse med høje bebyggelser skabe læ på vindomsuste altaner. Glasinddækning kan endvidere have en støjisolerende effekt, der kan være af betydning i bebyggelser, der ligger ud til trafikerede veje.
– Eksisterende altanbrystninger af beton kan helt eller delvist tages ned og erstattes af transparente brystninger, der tillader lyset at trænge igennem.
– Glasinddækning af altaner fører ofte til, at enkelte beboere benytter de nye udestuer som depotrum. Det anbefales, at der etableres en delvis af-

skærmning mod uønsket indblik. Det kan fx ske ved, at altanbrystningerne udformes i halvtransparente materialer.
- Farveholdningen på altanens bagvæg er helt afgørende for oplevelsen af glasinddækkede uderum. Vinduessprosser er ligeledes et vigtigt arkitektonisk element, der må nøje samordnes med husets øvrige arkitektur.
- Glasinddækkede altaner skal fungere i praksis, og det er vigtigt at have øje for, at vinduerne skal være lette at pudse for beboerne selv.
- Glasinddækning af sydvendte altaner kan føre til udnyttelse af passiv solvarme. Den form for miljøindsats bør kædes sammen med information til beboerne.
- Det skal undgås, at nye glasinddækninger gentager et af bebyggelsernes grundlæggende problemer – ensartede byggesystemer. Eksemplet fra Riddersborgparken viser en måde, der skaber variation og individualitet i en ny glasfacade.

Materialer:
- Anvendelsen af dårlige materialer er et grundlæggende problem i efterkrigstidens almene boligbebyggelser. Et reelt opgør med bebyggelsernes problemer kræver en anderledes holdning til materialer.
- Gode materialer er på afgørende vis med til at skabe et godt helhedsindtryk. Der skal anvendes materialer, der er langtidsholdbare – både fysisk og æstetisk. Det indebærer, at der skal vælges materialer, der patinerer smukt.
- Der skal anvendes materialer, der rummer stoflige kvaliteter.
- Der skal anvendes materialer, der kan klare slitagen i en almen bebyggelse. I den sammenhæng skal der ydes særlig omhu omkring bygningers hjørner og andre steder, hvor beboere kommer i daglig kontakt med materialerne.
- Det er vigtigt at forholde sig kritisk til byggevarefirmaernes salgsfremstød.
- Opførelse af en prøvemodel kan være en god idé. Den kan anvendes som led i dialogen med beboerne, og den kan fungere som vigtig afprøvning af materialers egnethed.
- Valget af materialer kan være med til at differentiere oplevelserne og at skabe forskellighed i en bebyggelse.

Friarealer:
- Bearbejdning af friarealerne er en oplagt måde at skabe betydelige oplevelsesmæssige kvaliteter for forholdsvis små midler.
- Friarealerne i almene bebyggelser er ofte så store, at de sprænger beboernes mulighed for at etablere synsmæssig kontrol. Det er derfor vigtigt, at friarealerne beplantes med tanke for at etablere rumlig opdeling og læ på friarealerne.
- En ny beplantningsplan bør så vidt muligt tage udgangspunkt i eksisterende beplantninger i bebyggelsen.
- Fældning af træer kan gå ud over fugleliv og skabe ubehagelige vindforhold i en bebyggelse. Der skal findes tungtvejende argumenter, hvis træer skal fældes.
- Det er vigtigt, at det personale, der er ansat til at tage vare om friarealernes daglige drift, bliver sat grundigt ind i beplantningsplanens intentioner og uddannes til at tage vare om planterne.
- Etablering af anlæg til aktiviteter, der afspejler nutidige behov, kan være nødvendig. Deres planlægning skal tage udgangspunkt i beboergrundlaget og aldersfordelingen i boligområdet.
- De store friarealer giver mulighed for varierende oplevelser og varierende funktioner i bebyggelsen. Ved at skabe en differentiering af boligområdets uderum skabes der flere brugsmæssige kvaliteter og oplevelsesmæssig mangfoldighed.

– Borde og bænke, der kan flyttes, bør ikke anvendes, hvor møblerne er påkrævede og hvor de efterlader et 'hul', hvis de flyttes.
– Udendørs belysning kan virke kriminalitetsforebyggende, men armaturerne skal vælges og opstilles med omtanke for, at der skal skabes stemning og atmosfære i bebyggelsen.

Drift og vedligeholdelse:

– Der kan i forbindelse med flere renoveringer spores en øget vilje blandt beboerne til at passe på deres bebyggelse. Det er vigtigt at den efterfølgende drift fastholder de forbedrede forhold, så denne tendens varer ved. Afsættelse af midler til det formål vil i sidste ende betale sig.
– Der har været en tendens til, at der ofres summer på enkeltstående renoveringer, mens der spares på driften. Dermed kan store investeringer gå til spilde. Det er vigtigt, at etablere en overbevisende driftsindsats efter en renovering.
– Halve løsninger er dyre i længden. Hvis der skal bruges penge på renovering, skal det gøres ordentligt og med en indsats, der tager fat i bebyggelsens reelle problemer.
– Indkøb og opsætning af inventar i de enkelte afdelinger bør ske med professionel bistand.

Bæredygtighed:

– En målrettet miljøindsats i de almene boligområder er en oplagt måde at forbedre bebyggelsernes image. Omdannelse af eksisterende almene bebyggelser til Energiklasse 1, er en oplagt måde at forbedre bebyggelsernes konkurrenceevne samt at fremtidssikre de almene boligområder.
– En miljøindsats skal udvikles i lyset af holdninger blandt områdets beboere. Beboerne skal være med til at definere problemstillinger og udpege miljøindsatsens fokusområder.
– En miljøindsats skal tage udgangspunkt i de menneskelige resurser, der findes i den pågældende bebyggelse. Beboerne skal selv være med til at udpege miljøindsatsens problemstillinger og fokusområder.
– Beboerne skal kunne opleve miljøindsatsen som noget positivt. Det skal afspejles i den måde miljøindsatsen udtænkes og i de argumenter, der anvendes i forhold til beboerne. Forbedringer, der kan opleves i nærmiljøet samt driftsbesparelser af betydning for beboerne har ofte større effekt end beskrivelser af globale miljøforbedringer.
– Hvis en miljøindsats skal bruges aktivt i en boligafdelings bestræbelse på at forbedre bebyggelsens image, er det nødvendigt, at det miljøorienterede arbejde synliggøres. Det Grønne Diplom er én blandt flere måder at gøre det.

Beboernes holdninger

Som led i undersøgelsen er der gennemført tre fokusgruppeinterview med beboere fra henholdsvis Vejleåparken i Ishøj, Skovparken i Kolding, og Bispehaven i Århus. Hensigten har været at spørge ind til beboernes vurdering af resultaterne af de gennemførte renoveringer samt til deres oplevelse af planlægningsfasen og gennemførelsen af det praktiske byggeri. Som det vil fremgå, er der generel tilfredshed med de fysiske forandringer, men der er frustrationer blandt beboerne som følge af bristede forhåbninger, og ikke mindst i Vejleåparken er de adspurgte beboere stærkt utilfredse med den måde, hvorpå det praktiske byggeri har fundet sted. Det har været et tilbagevendende problem i alle tre bebyggelser, at kommunikationen på flere niveauer har været mangelfuld.

Om de tre fokusgruppeinterview

Med henblik på at kortlægge, hvordan det praktiske byggeri samt renoveringernes endelige resultater opfattes af beboerne, er der gennemført tre fokusgruppeinterview med beboere fra Vejleåparken, Skovparken og Bispehaven. De tre bebyggelser er udvalgt i samarbejde med Landsbyggefonden. Til grund for udvælgelsen har været et ønsket om, at bebyggelserne skulle have en vis størrelse, at de repræsenterede en geografisk spredning, og at de gennemførte fysiske renoveringer repræsenterede typiske indsatsområder.

- I Vejleåparken har den gennemførte (og stadig igangværende) renovering blandt andet omfattet renovering af betonkonstruktioner samt efterisolering og skalmuring på alle facader og gavle. Friarealerne er blevet omlagt radikalt med etablering af nye aktiviteter samt nye lege- og opholdsarealer. Der er etableret nye ungdomsboliger og nye penthouselejligheder, og en række mindre hybler er blevet ombygget til torums boliger. I alle lejligheder er der bl.a. etableret nye badeværelser.
- I Skovparken har den gennemførte (og snart færdige) renovering ført til efterisolering og beklædning af indgangsfacader, nye vinduespartier og nye indgangspartier. Friarealerne er blevet renoveret, nye stiforbindelser med tilhørende belysning er etableret, nye legepladser er anlagt, og bede er anlagt langs facaderne. Endelig er bebyggelsens garagekældre blevet istandsat. Alle bebyggelsens køkkener vil blive udskiftet i 2008.
- I Bispehaven har den gennemførte (og snart færdige) renovering primært omfattet efterisolering af gavle og østvendte facader samt glasinddækning af vestvendte facader. Friarealerne er blevet renoveret, betonbelægninger er brudt op, og nye legepladser er etableret. I de enkelte boliger er varmesystemet blevet udskiftet, i opgangene sørger nye vinduespartier for bedre dagslysforhold, og endelig er bebyggelsens fælleshus blevet udvidet.

I hver af de tre udvalgte bebyggelser har der deltaget 7-10 personer i de gennemførte interview. Interviewpersonerne er udpeget ved hjælp af lokale beboerkonsulenter, og de udpegede beboere er efterfølgende blevet kontaktet med brev og i nogle tilfælde også telefonisk.

Det er værd at bemærke, at stort set alle de beboere, der har deltaget i de gennemførte interview, har boet længe i bebyggelserne. Mange i over 30 år og stort set alle i mere end 10 år. Flere af interviewpersonerne er – eller har tidligere været – aktive i afdelingsbestyrelser eller kvarterråd. Der er således tale om en gruppe beboere, der er særligt engagerede i deres boligområde, og flere af dem har været involverede omkring beslutninger i forbindelse med de gennemførte renoveringer. Nogle af dem føler dermed et vist ansvar for de gennemførte forandringer.

De interviewede beboere kan ikke betragtes som et repræsentativt udsnit af beboerne i de tre bebyggelser og deres udtalelser er ikke nødvendigvis udtryk for en generel holdning blandt beboerne. Det er imidlertid heller ikke hensigten med gennemførelse af kvalitative interview. Her er det hensigten at interviewe beboerne med henblik på at få nogle umiddelbare reaktioner og holdninger til renoveringerne og for at spørge ind til en række oplevelser i forbindelse med byggeriets praktiske udførelse. De kvalitative interview kan således påpege en række interessante synspunkter blandt beboere, der lever tæt på renoveringerne i deres hverdag. De kvalitative interview kan endvidere tilføre nuancer til en survey-undersøgelse (Jæger, 2007), der er gennemført af Social Forskningsinstituttet parallelt med indeværende undersøgelse.

Boligområderne generelt

Beboer i Vejleåparken: *"Det er et godt sted at bo".*

Social Forskningsinstituttets survey-undersøgelse har undersøgt tilfredsheden blandt beboerne i de samme 10 bebyggelser, som danner grundlag for denne rapport. I survey-undersøgelsen slås det fast, at 90 % af beboerne i de undersøgte boligområder er tilfredse med deres boligområde.[7] Det er også det indtryk, vi fik i de gennemførte fokusgruppeinterview i de tre udvalgte boligbebyggelser. Alle adspurgte beboere udtrykker glæde over at bo i deres boligområde – både før og efter renoveringen. De beboere, der deltog i fokusgruppeinterviewene, var alle glade for at bo i deres bebyggelse. De synes, at det er et dejligt sted at bo, og på spørgsmålet om, hvad de særlige kvaliteter i deres boligbebyggelse består af, var der almindelig enighed om følgende:

Boligkvalitet: Som en særlig kvalitet i deres boligområde nævner beboerne, at de enkelte boliger er gode. Alle interviewpersoner er glade og tilfredse med deres bolig, og flere af dem har på et tidspunkt flyttet internt i bebyggelsen, fx da børn flyttede hjemmefra. Bebyggelserne rummer således en fleksibilitet, som beboerne også sætter pris på.

Nærmiljø: I alle de tre undersøgte boligbebyggelser nævner interviewpersonerne det gode naboskab og den gode omgangstone i boligområdet som en særlig kvalitet, og uafhængigt at hinanden beskriver beboere i både Skovparken og Bispehaven deres boligområde som 'en landsby'. De henviser til, at 'her kender vi hinanden'.

Serviceudbud: Som en særlig kvalitet nævner beboerne i Skovparken og Vejleåparken det udbud af butikker, der findes i nærområdet, og særligt i Vejleåparken beskriver beboerne det som en stor kvalitet, at der er så mange faciliteter – bibliotek, hotel, apotek, specialbutikker, supermarked mm. – inden for en afstand af 500 meter. *"Alt hvad de har i København, det har vi lige her i nærheden,"* siger en kvinde således.

Beliggenhed: I Vejleåparken nævner flere af beboerne nærheden til stranden som en væsentlig årsag til deres boligvalg, og i Skovparken fremhæver beboerne den umiddelbare nærhed til skov og marker. Naturoplevelser tæt på boligen oplever de som et stort plus.

Børnevenlig: I alle tre bebyggelser fremhæver beboerne de gode legemuligheder for områdets børn. I den forbindelse nævnes det også som noget positivt, at den kørende trafik er adskilt fra friarealerne.

Beboer i Bispehaven: *"Jamen altså, det er landsbyen i byen. (…) Vi bor mange mennesker her, og man kunne jo godt forestille sig det der med, at man gik rundt som i en storby og hilste ikke på nogen. Her oppe, der kan vi ikke gå i fred. Det er dét, der er dejligt. vi bor så mange mennesker her, men du hilser altid på …."*

Der er altså blandt interviewpersonerne en generel tilfredshed med og glæde over at bo i de tre bebyggelser. En kvinde, der har boet i Vejleåparken i 33 år, vidner om, at bebyggelsernes oprindelige intentioner, der handlede om at trække folk ud fra de tætte brokvarterer, ikke har været forgæves. På spørgsmålet om, hvorfor hun var flyttet fra Østerbro til Vejleåparken for adskillige år siden svarer hun: *"Jeg vandt nogle penge, og så valgte vi at flytte herud"*. Hun glæder sig stadig over at bo tæt ved vandet og tæt på de mange faciliteter i Ishøj Kommune.

[7] Erfaringsmæssigt ligger tilfredsheden i diverse boligbebyggelser altid højt, og 90 % er hverken bedre eller værre end mange andre boligbebyggelser. Med en tilfredshed på 90 % kan det dog konstateres, at der ikke er faresignaler eller tegn på grelle problemer (Christiansen, U., et al., 1993).

Beboernes holdning til renoveringen

I undersøgelsen gennemført af Social Forskningsinstituttet (Jæger, 2007) er det blevet undersøgt, hvilken effekt de gennemførte renoveringer har haft på beboernes tilfredshed med deres boligområde. Det konkluderes, at de fysiske renoveringer har haft en positiv effekt på beboernes vurdering af deres boligområde. Beboernes vurdering af deres boligs fysiske standard er forbedret markant, beboerne er generelt blevet mere tilfredse med deres bebyggelse, og det er den generelle opfattelse blandt beboerne, at deres boligområdes omdømme er blevet bedre.

Denne positive effekt kommer også til udtryk i de gennemførte fokusgruppeinterview. De interviewede beboere i Bispehaven giver således udtryk for, at de er meget tilfredse med den gennemførte renovering, og de er gladere for at bo i bebyggelsen i dag, end de var før renoveringen. De mener, at bygningerne er blevet betydeligt smukkere: *"De* [bygningerne] *var grimme. Kedelige. Grå. De var kedelige, meget kedelige. Nu er det jo lyst og venligt,"* siger en af Bispehavens beboerne. Beboere synes endvidere, at Bispehavens udearealer er blevet tilsvarende forbedrede. Også her beskrives den gennemførte forbedring med, at det, der tidligere var mørkt og lukket, er blevet lyst og åbent.

Også beboerne i Skovparken er glade for de gennemførte forbedringer. De synes, at de gamle facader var 'lidt trælse', og de mener, at den gennemførte renovering har gjort facaderne mere imødekommende. Flere af de interviewede beboere mener at kunne se, at mange beboere i bebyggelsen har ladet sig påvirke positivt af de forbedrede forhold, idet de er begyndt at ofre en ekstra indsats på den indre indretning ved fx at sætte nye gardiner op etc. Beboerne mener, at det var en følge af renoveringen.

Den eneste væsentlige tvist i Kolding synes at være udskiftningen af alle bebyggelsens køkkener. Denne del af renoveringen vil blive gennemført i begyndelsen af 2008. Det vil ifølge beboerne føre til huslejestigninger på mellem 800 kroner og 1000 kroner, og da flere beboere mener, at deres køkkener er udmærkede i dag, har den påtvungne udskiftning virket provokerende på mange.

I Vejleåparken var beboerne tilfredse med (det foreløbige) resultat af renoveringen. Her havde de adspurgte beboere dog ikke været så misfornøjede med bebyggelsens udseende før renoveringen. En af beboerne siger: *"De fik jo også i sin tid en pris. Jeg ved ikke, hvad det var for en pris, men for deres udseende."* De andre beboere nikker anerkendende, og vidner om, at de også kender til prisen. Det har betydet noget for dem, at bebyggelsen fik prisen, og det kommer frem i forbindelse med, at beboerne beskriver bebyggelsens kvaliteter.

Beboerne i Vejleåparken giver udtryk for en vis stolthed over bebyggelsen, og de stiller spørgsmålstegn ved nødvendigheden af omfanget af den gennemførte renovering. Om bygningerne før renoveringen siger en beboer: *"Jeg havde ikke noget imod dem. Men de er da blevet pænere nu, vil jeg sige."* De andre beboere giver hende ret, men enes også om, at de ikke synes, at det havde været nødvendigt med den voldsomme og meget omfattende renovering. Så meget bedre er det jo heller ikke blevet, siger de.

Beboer i Vejleåparken: *"Personligt tror jeg ikke, at det har været nødvendigt med en renovering i den her størrelsesorden"*

En af årsagerne til beboernes skepsis over renoveringens omfang er de mange problemer, de har oplevet i forbindelse med det praktiske byggeri. Det vil blive omtalt efterfølgende (side 76-77). Et plaster på såret finder beboerne dog i de forbedrede udearealer – og ikke mindst i det økonomiske resultat af den gennemførte efterisolering: *"Vi har fået halveret vores varmeregning på grund af ekstra isolering og tættere vinduer. Det er meget dejligt*

at få lidt over 6000 tilbage." De andre beboere bifalder – det er dejligt, at varmeregningen falder.

Image

Ifølge SFIs undersøgelse mente 55 % af beboerne i de udvalgte bebyggelser, at deres bebyggelse før renoveringen havde et enten ret dårligt eller meget dårligt omdømme. 37 % mente omvendt, at boligområdet havde et ret godt eller meget godt omdømme. I 2007 er situationen forandret positivt: 42 % mener nu, at deres boligområde har et enten ret dårligt eller meget dårligt omdømme, mens 51 % mener, at boligområdet har et ret godt eller meget godt omdømme.

Den positive udvikling i beboernes opfattelse kommer tilsvarende til udtryk i denne undersøgelses interview i tre bebyggelser. Beboerne i Bispehaven fortæller, at bebyggelsen tidligere havde et rygte som værende et forfærdeligt sted – ikke mindst på baggrund af den medieomtale, der fulgte en voldtægtssag for 6-7 år siden. Beboerne føler stadig, at det dårlige indtryk, der hæftede sig på bebyggelsen i forbindelse med voldtægtssagen, hænger fast. I den forbindelse kan det være særlig vigtigt at kunne vise forbedrede fysiske forhold i bebyggelsen frem, mener beboerne, og de giver udtryk for, at de fysiske forbedringer har haft en positiv effekt for bebyggelsens omdømme. En kvinde siger eksempelvis: *"Det er næsten lige før, man er stolt af at fortælle folk, at man bor heroppe nu. Førhen kunne man godt sige: Gud – bor du dér og sådan… Men nu kan man sige: Nu skal du se… Nu kan man godt vise det frem."*

Til trods for at beboerne giver udtryk for, at de ikke tager sig af omgivelsernes negative omtale af bebyggelsen, så kommer de alle med historier om, hvordan de prøver at rette op på bebyggelsens image. I den sammenhæng er det rart at kunne invitere folk på besøg og vise den nyrenoverede bebyggelse frem for besøgende. En af interviewpersonerne havde haft besøg af en journalist, der tydeligvis havde været overrasket over hans dejlige bolig: Hun forventede vist noget meget mere 'ghettoagtigt', mener beboeren. Ifølge beboeren er det en rar fornemmelse, at kunne overraske besøgende positivt på den måde.

I alle de tre bebyggelser giver beboerne udtryk for, at de oplever et voldsomt misforhold mellem det billede, som medierne tegner af deres bebyggelse, og de reelle forhold i deres bebyggelse. De fortæller flere historier om journalister, der har misinformeret om hændelser i deres boligområde, og de forarges over mediernes gengivelse af oplysninger, der ofte stammer fra tredje hånd.

Beboerne har svært ved at genkende mediernes beskrivelse af den bebyggelse, som de kender fra deres daglige færden. I den videre samtale er der dog en kvinde i Vejleåparken, der fortæller om, hvor ubehageligt det har været de gange, der har været brand i kælderen lige under hendes lejlighed i stueetagen. Andre af bebyggelsens beboere taler frustreret om de mange scootere, der kører alt for stærkt på områdets stier, og nogle mener, at der bør køre politi på motorcykler i boliggaderne om natten. De har alle oplevet hærværk, og flere har haft indbrud i deres kælderrum. En kvinde i Bispehaven fortæller, at hun har haft narkomaner siddende i hendes trappeopgang, og andre af Bispehavens beboere kan fortælle, at der handles narko i området. De tør ikke at anmelde det, for *"så har du ikke en lejlighed i morgen"*, siger to beboere i Bispehaven.

De nævnte hændelser rokker dog ikke grundlæggende ved beboernes positive opfattelse af deres boligområde. De argumenterer for, at det er en stor bebyggelse, som huser mange mennesker, og så vil den slags ske. Og de mener, at tilsvarende hændelser sker i enhver form for boligbebyggelse med en tilsvarende mængde husstande. Her har beboerne rent faktisk støtte

i tidligere forskning, der har vist, at mængden af kriminalitet i udvalgte almene boligområder typisk ikke ligger på et højere niveau end landsgennemsnittet opgjort ved antal politianmeldelser per 1000 indbyggere (Ærø og Christensen, 2003). Det kan dog indvendes, at statistikken kan være misvisende, når beboerne ikke altid tør anmelde de kriminelle hændelser.

Beboer i Vejleåparken: *"Alle de folk, der ikke kender Ishøj, de har meninger om Ishøj. (…) Men når de kommer på besøg, så ser de at – jamen det er jo dejligt…"*

Tryghed

De interviewede beboere giver stort set alle udtryk for, at de føler sig trygge i deres boligområde. En væsentlig årsag til trygheden opstår som følge af deres følelse af at kende de øvrige beboere. Beboerne i alle tre bebyggelser beskriver således deres boligområde som 'en landsby', hvor alle kender hinanden, og beboerne i Vejleåparken udtrykker en vis stolthed over omgangstonen i deres bebyggelse: Beboerne hilser på hinanden, og de hilser nye beboere i deres opgang velkommen.

I Bispehaven fortæller en ældre mand, at han er sikker på, at der ikke er nogen i boligområdet, der tør gøre ham fortræd, for *"så skulle de andre beboere nok komme efter dem"*. Han føler, at de yngre beboere i området passer på ham, og med et glimt i øjet fortæller han, at der er kvinder i området, der ringer og hører, om han har det godt, hvis han ikke har vist sig i området efter klokken 8. De senere års diskussion af, hvorvidt idealerne om neighborhood og nærmiljø er aktuelle i vores nutid, synes her aldeles ubegrundet.

Ældre mand i Bispehaven: *"Og kvinderne. Hvis jeg ikke er oppe klokken 8 om morgenen, så ringer de – om jeg er syg…?"*

Da en kvindelig interviewperson i Bispehaven giver udtryk for, at hun godt kan være lidt utryg i bebyggelsen om aftenen (ligesom hun mener, at hun ville være i ethvert andet boligområde), siger en ældre herre, der har boet i Bispehaven i adskillige år, at hun blot skal se folk lige i øjnene og hilse på dem. Når man lærer folk at kende, forsvinder utrygheden, er hans budskab.

Noget tilsvarende kommer til udtryk blandt beboerne i Skovparken. Her mener flere beboere, at den gode omgangstone i bebyggelsen og det forhold, at 'vi kender hinanden' gør, at der i bebyggelsen er mindre afstand mellem de forskellige etniske grupper.

Kun få steder har de gennemførte renoveringer indflydelse på interviewpersonernes tryghed. Det handler primært om de steder, hvor buske og krat er blevet fældet. Flere beboere giver således udtryk for, at de finder det utrygt, når halv-høje buske placeret midt på friarealerne, spærrer for deres udsyn. I Skovparken har renoveringen af garagekældrene, der er blevet istandsat og malet i lyse nuancer, ligeledes haft effekt på beboernes lyst til at befinde sig i kældrene efter mørkets frembrud.

Det er ifølge de interviewede beboere i Skovparken blevet mere trygt at opholde sig i garagekældrene efter den gennemførte renovering. De lyse farver på garageportene, der før var brune, er den primære forklaring.

Vedligeholdelse og renholdelse

I alle tre bebyggelser nikker de interviewede beboere genkendende til billeder af husholdningsaffald, der ligger spredt på jorden omkring containerne. I Bispehaven blev beboerne dog forbavsede over at se et billede, der blev taget af en meget beskidt legeplads i Bispehaven i 2004. Men ved synet af billedet husker beboerne godt, at der rent faktisk så sådan ud dengang, og de giver samstemmende udtryk for, at der i dag er meget pænere og renere på friarealerne. *"Jeg tror også, det har noget med renoveringen at gøre,"* siger én af beboerne. I både Bispehaven og Skovparken mener beboerne, at der er en tendens til, at beboerne passer bedre på området efter den gennemførte renovering. Man passer bedre på området i dag, siger de og henviser til logikken i, at man også tager opvasken, hvis man bærer et par tallerkener ud i et ryddeligt køkken, men at man ikke orker det, hvis køkkenbordet er dækket af stabler af gammel opvask.

I Vejleåparken synes de interviewede beboere ikke, at de har oplevet en tilsvarende forandring i beboernes adfærd. Det kan dog bunde i, at Vejleåparken stadig ligger i byggerod.

Beboer i Bispehaven: *"Jeg tror, det er fordi, de synes, det er blevet for pænt heroppe til at…. For det har været slemt, meget slemt, det har det…"*

Der gives af beboerne en simpel begrundelse for de store mængder af husholdningsaffald, der samler sig i området omkring affaldscontainerne. Problemet opstår ifølge beboerne, blandt andet fordi børn ikke kan nå op til affaldscontainernes låg. Mange familier sender deres børn ned med affald, men de mindre børn kan ikke nå op og åbne låget, og affaldet efterlades ved siden af containerne. Der bør udvikles løsninger, så børn har mulighed for at komme af med affald.

Flere af interviewpersonerne i Bispehaven giver udtryk for, at de mener, at den ændrede adfærd efter den gennemførte renovering også omhandler bebyggelsens ansatte. Beboerne oplever, at området bliver passet bedre, og at der bliver gjort bedre rent på friarealerne. De finder det naturligt, idet de mener, at de istandsatte omgivelser må appellere til de ansatte og gøre det nemmere at holde rent. *"Det er vel også lidt sjovere at gøre rent, når der er kommet en bund i det,"* siger de.

Bispehaven var den af de 10 undersøgte bebyggelser, der i 2004 havde størst problemer med affald, der lå spredt omkring på friarealerne, dels omkring affaldscontainerne, men også på legepladserne, i buske, på stier og på parkeringsarealerne. Ved registreringen i efteråret 2007 var billedet stærkt forbedret. Det er positivt, og det er vigtigt, at der holdes fast i de forbedrede forhold. Udtalelser fra beboere i Skovparken og Bispehaven tyder på, at det i længden vil være billigere, da vedligeholdte bebyggelser i højere grad appellerer til, at beboerne passer bedre på deres fysiske omgivelser.

Friarealer og beplantninger

I Bispehaven og Skovparken gav beboerne udtryk for, at de forbedrede forhold på friarealerne var medvirkende til, at beboerne ikke længere smed affald på området i samme omfang som tidligere. En af beboerne i Bispehaven forklarer det: *"Det er blevet åbent. Man har fået fjernet alle de træer og alle buskene,"* siger han og uddyber det med, at det bliver sværere at 'glemme' sit affald, når det ikke kan lægges bag en busk eller i en hæk.

I Bispehaven var der før renoveringen plantet en bøgehæk på langs af facaden. Hækken var trukket en lille meter fri fra facaden, og der var derved skabt en bræmme – et ingenmandsland – hvor affald lå og flød. Affaldet var kastet ned fra de overliggende lejligheder. Hækken er i dag blevet fældet, og fliser og små bede med lav bevoksning gør det unægtelig sværere at komme af med sit affald i det skjulte.

Undersøgelser har peget på, at beboerne vægter friarealernes grønne elementer som en væsentlig kvalitet i deres boligområde. Således også beboerne i Skovparken, Vejleåparken og Bispehaven. I Vejleåparken er de interviewede beboere eksempelvis meget glade for, at en række store træer i boliggaderne såvel som i de store gårdrum blev bevaret i forbindelse med renoveringen. I alle de tre bebyggelser lægger beboerne imidlertid vægt på, at der skal være 'åbent' og 'lyst'. Beboerne bryder sig ikke om, hvis beplantningen bliver så voldsom, at bebyggelsen bliver mindre overskuelig.

I Skovparken mente flere beboere som tidligere beskrevet, at det var blevet mere trygt at færdes på friarealerne, efter at en række tætte buske var blevet fjernet. Buskene var ikke blevet passet i flere år, og de fremstod før renoveringen som et tæt krat. Det grønne er altså kun en kvalitet i passende mængder og i en velplejet form.

På forevisningen af dette billede er beboerne ikke i tvivl: Det tætte og 'kratagtige' buskads skaber utryghed.

I Skovparken var der tidligere en tæt bræmme af træer, der afgrænsede bebyggelsen ud mod de omkransende veje. Der er i forbindelse med den gennemførte renovering tyndet ud i disse træer, så der er skabt indblik fra vejen ind i bebyggelsen – og omvendt. Landskabsarkitekterne havde overfor beboerne begrundet udtyndingen af træerne med, at der skulle gøres op med bebyggelsens isolerede karakter. Det fik ifølge landskabsarkitekterne bebyggelsen til at fremstå som en afskærmet ghetto. Beboerne har taget denne bemærkning til sig og synes også selv, at det er dejligt at kunne se ind i bebyggelsen, når de kommer kørende på vejen. En kvinde ser det som en særlig kvalitet, at andre mennesker kan se de nye legeredskaber, der står ud mod vejen, og de er alle enige om, at det vil være med til at fremme bebyggelsens image, når vejens bilister kan få indblik i den renoverede bebyggelse.

Praktiske og brugsmæssige forhold skal være i orden, også på udearealerne. Beboerne er dygtige kritikere, og deres vurdering er hård, når formmæssige idealer kommer til udtryk på bekostning af brugsmæssige kvaliteter. Fx vækker det harme blandt de adspurgte beboere i Vejleåparken, at der ikke er etableret en sti fra opgangen hen til affaldscontainerne. Andre undrer sig over, at de har fået tildelt en plads i et cykelskur, der er placeret på den modsatte side af gaden i forhold til deres opgang, og endelig ærgrer et par kvinder sig over, at de såkaldte 'broderi-pavilloner' på friarealerne er mørke (og dermed umuliggør broderi), og at bænkene står overfor hinanden på en afstand, der gør det svært at føre en samtale.

I Bispehaven og Vejleåparken nævnes det gentagende gange som et problem, at unge mennesker på knallerter kører alt for stærkt i områderne. I Vejleåparken ærgrer det beboerne, at der ikke er gjort noget i den fysiske indretning af udearealerne for at dæmpe knallerternes hastighed. Beboerne havde nævnt problemet i den tidlige programfase, og de mener, at de blev lovet, at der ville blive taget hånd om problemet. Ifølge beboerne skulle det indebære, at de lange lige stiforløb, hvor knallerter kan køre stærkt, skulle brydes op i mindre stykker. Men de lange og lige stier findes fortsat, nu blot meget tættere på hoveddørene i tværgaderne.

Glasudestuer og vinduer

Beboer i Bispehaven: *"Boligerne er blevet endnu bedre, efter at altanerne er blevet lukket. Det er et stort plus."*

I Bispehaven er eksisterende altaner blevet inddækket i forbindelse med den aktuelle renovering. I de to andre bebyggelser – Skovparken og Vejleåparken – er altaner blevet inddækket med glas ved en foregående renovering. I Skovparken er de glasinddækkede udestuer ikke blevet berørt af den aktuelle renovering, mens de glasinddækkede udestuer i Vejleåparken er blevet gennemgribende renoveret.

I alle tre bebyggelser er de interviewede beboere meget tilfredse med deres udestuer, som de benytter en stor del af året. I Bispehaven er beboerne enige om, at glasinddækningen af altanfacaden har pyntet på bebyggelsen, og at det er en væsentlig forbedring af deres bolig. *"Boligerne er blevet endnu bedre, efter at altanerne er blevet lukket. Det er et stort plus,"* siger de således. De er dog irriterede over, at andre beboere bruger altanerne til tørring af vasketøj og til depotrum. *"Når man så kommer forbi de forskellige blokke, så hænger der tøjsnore og vasketøj og gulvtæppe, og hvad der hænger ud over. Det er jo altså synd. Det skæmmer virkelig sådan en facade, det gør det altså…."* siger en kvinde fra Bispehaven.

I alle tre bebyggelser beskriver beboerne et uheldigt problem. Alle finder det meget irriterende, at der ikke kan pudses vinduer på de glasinddækkede altaner. I Vejleåparken kan glasudestuernes vinduer ganske vist løftes af, men de er meget tunge, og beboere, der bor på anden og tredje sal tør ikke af frygt for, at de skal tabe dem. Kvinder, der bor alene, har slet ikke en chance, siger de. Problemet med vinduer, som beboerne ikke har mulighed for at pudse, har været et tilbagevendende problem i forbindelse med mange renoveringer. Også i en tidligere rapport (Bech-Danielsen & Varming, 1997) blev problemet påpeget.

Også de øvrige vinduer i Vejleåparken er blevet udskiftet i forbindelse med renoveringen, og også hér er der problemer med at pudse dem. Det skyldes, at vinduesfalsen er blevet dybere på grund af den nye skalmuring, og dermed kan beboerne ikke nå grebene, når vinduet skal åbnes. Vinduerne var blevet afprøvet af beboerrepræsentanter, men prøveopstillingen havde ikke tilsvarende vinduesfalse.

En beboer i Bispehaven påpeger endvidere, at muligheden for at lufte ud i lejligheden – især i køkkenet – er blevet forringet med altanens omdannelse til inddækket udestue.

Beboer i Bispehaven: *"Der må være nogle 'intelligente' arkitekter, der har lavet de der vinduer på vores altaner.(…) Man har en skydedør, der er 1½ meter bred, og den kan man skyde væk, og så kan man ikke komme ind og pudse vinduer derinde. (...) Og der har de – undskyld jeg bander – sgu ikke tænkt sig om."*

Det har dog ikke rykket ved, at beboerne overordnet set er meget glade for deres nye udestuer og deres nye vinduer. På spørgsmålet om, hvad der for alvor har rykket kvalitetsmæssigt i forbindelse med renoveringen, svarer en mand: *"Det er isoleringen af husene – og så de nye vinduer."* Som tidligere beskrevet sætter beboerne pris på den øgede varmeisolering, som også vinduerne medvirker til, men også vinduernes støjisolerende effekt sættes der pris på. En mand i Bispehaven belyser fx vinduernes effekt: *"Også støjmæssigt – når du lukker vinduerne. Vi kan ikke høre noget som helt..."* Det er af stor betydning, ikke mindst for den del af bebyggelserne, der ligger ud til trafikerede veje.

Beboer i Vejleåparken: *”Jeg vil så sige, de har jo gjort det, også for at vi skulle få bedre isolering, og det har hjulpet meget.”*

I både Bispehaven og Vejleåparken nævner de interviewede beboere parabolerne som et problem på de nye facader. De er som regel monteret på de sydvendte altanfacader. I Bispehaven nævner beboerne parabolerne som et problem for bebyggelsens udseende. Det vil blive løst med etablering af et fællesanlæg på tagfladerne, hvor paraboler kan monteres. Det vil derefter ikke længere være tilladt at montere parabolerne på facaderne. En stor del af parabolerne står imidlertid inde på de glasinddækkede altaner. Det udgør ikke det helt store visuelle problem, men det kan være ødelæggende for de glasinddækkede altaners energibesparende effekt, der handler om deres isolerende effekt og om at tilføre de bagvedliggende boliger passiv solvarme. Én af vores interviewpersoner fortæller således, at hans to naboer samt hans underbo har udestuens vinduer stående åbne, for at få et bedre signal til parabolen. Derved bliver der køligt, også i hans egen udestue. Udestuernes isolerende effekt i de enkelte lejligheder såvel som i de tilgrænsende lejligheder går delvist af fløjten.

Materialevalg, formgivning og kunst

Der er blandt beboerne i de tre bebyggelser meget forskellige holdninger til materialevalg og farvesætning. I Vejleåparken henviser de interviewede beboere til den beskrevne arkitekturpris, når de siger, at de ikke havde noget imod de oprindelige betonelementer. De henviser til, at der var anvendt beton i forskellige nuancer, og at overfladen ligeledes var behandlet forskelligt. Nogen af interviewpersonerne i Vejleåparken synes ikke, at de nye gavle, der fremtræder i gule mursten med reliefmønstre, er smukkere end de gamle gavle, der var stærkt nedslidte og ekstremt anløbne af alger. Den negative vurdering af de gule mursten kan muligvis have rod i den negative holdning til renoveringen, som de uheldige oplevelser i forbindelse med det praktiske byggeri har medført.

Interviewpersoner i Vejleåparken synes ikke, at de nye gavle er smukkere end de gamle. Det har muligvis noget at gøre med den negative holdning til renoveringen, som mange problemer i byggeprocessen har skabt.

I Bispehaven og Skovparken er de interviewede beboere mere forbeholdne overfor bebyggelsernes oprindelige betonfacader. Her giver flere interviewpersoner udtryk for, at facaderne så lidt grå og triste ud før renoveringen, og ved synet af et billede, hvor et betonbyggeri (Vejleåparken) beklædes med mursten, siger en af Bispehavens beboere: *"Jeg tror, det er fordi man forbinder beton med ghetto – eller 60'er og 70'er byggeri og sådan noget dér. Sådan nogle mursten der, det giver jo noget mere varme. Sådan nogle plader vi har fået på, det lysner jo op...".* Han mener, at tegl og andre materialer virker mere 'imødekommende' end beton.

I alle tre bebyggelser har der i forskelligt omfang været kunstnere involveret i forbindelse med renoveringen. Flere af interviewpersonerne taler positivt om kunsten. *"Det hæver jo niveauet. (…) Helt sikkert, det giver da et kanon løft,"* siger en mand fra Bispehaven eksempelvis. I Vejleåparken, hvor det har været intentionen at kunstnernes indsats skal integreres i arkitekturen, mener interviewpersonerne, at kunsten gerne måtte være mere synlig. De er enige med en mand, der giver udtryk for, at han hellere ville have haft 'en påfugl' på gavlen – eller et flot gavlmaleri. *"Så kunne vi sige til vores gæster – du skal ned, hvor der er en gris".*

Kunsten må altså meget gerne være synlig, og andre undersøgelser (Bech-Danielsen, 2006) viser, at mange beboere forbinder kunst med status. Omvendt mener interviewpersonerne i Vejleåparken, at nogle af de mest synlige kunstprojekter i bebyggelsen, er meget uheldige. Det handler om de kunstværker, der findes på murværk omkring indgangspartierne.

I Vejleåparken er der etableret nye vindfang omkring indgangspartierne. Her er der opstået et brugsmæssigt problem for beboerne. Der er fint udsyn gennem glasdøren i indgangspartiets front, men da der ikke er udsyn gennem vinduer på indgangspartiets andre sider, kan beboerne ikke se til siderne, inden de træder ud ad indgangsdøren. Det er ubehageligt for beboerne, der ofte har oplevet, at der kommer en hurtig knallert kørende i dét, de træder ud af ad hoveddøren. *"Når vi nu lige træder ud af – før havde vi jo et lille stykke – men hvis vi nu går ud af døren, så farer de lige forbi. Og vi er faktisk lige ved at blive kørt ned mange gange."* Det vidner atter om, at der er en tendens til, at ganske almindelige kvaliteter af banal karakter har det med at gå i glemmebogen i de store renoveringer. Det er helt afgørende, at den almindelige sunde fornuft ikke sættes over styr. Hvis beboerne oplever alvorlige brugsmæssige mangler i deres bebyggelse, kan der være gjort nok så store anstrengelser for at forbedre bebyggelsens visuelle fremtoning. Irritationen over de brusmæssige mangler vil blokere for oplevelsen af andre kvaliteter. Og beboerne har naturligvis krav på, at de brugsmæssige forhold er i orden.

Renoveringens praktiske gennemførelse

Det kan være hårdt at bo på en byggeplads, og det stiller store krav til beboernes tålmodighed. Hvis det ikke tackles smidigt og professionelt af de involverede fagfolk, kan det gå ud over beboernes opfattelse af deres bebyggelse. Om byggerodet og de uordnede forhold under renoveringen i Vejleåparken siger én af beboerne: *"De venner, der kommer ned og besøger os, de synes jo, det er temmelig enerverende. Der er ingen lys, og der er jo ganske forfærdeligt (…) Og det har jo varet nogle år efterhånden."*

Det er vigtigt, at beboerne hjælpes så smertefrit gennem forløbet som muligt. Entreprenørens logistiske håndtering af byggeriet, håndværkernes ageren på byggepladsen, og byggefirmaernes og boligselskabernes information til beboerne er helt afgørende for beboernes oplevelse af forløbet. Hvis der opstår for store problemer i denne fase, kan det have en negativ effekt på beboernes samlede oplevelse af resultatet. I Vejleåparken, hvor beboerne har haft en lang række meget dårlige oplevelser i forbindelse med

det praktiske arbejde, siger én af beboerne eksempelvis: *"Hvis jeg havde vidst, hvad jeg skulle igennem, så havde jeg sagt nej."* Denne mand er glad for det endelige resultat, men de mange dårlige oplevelser i forbindelse med det færdige resultat har sat negative spor i hans samlede oplevelse af renoveringen.

Renovering af store sammenhængende boligbebyggelser er en stor byggesag. Den praktiske gennemførelse kræver smidighed fra de involverede og tålmodighed fra beboerne.

Også de andre interviewpersoner i Vejleåparken har oplevet det praktiske arbejde med renoveringen som værende meget negativt. En del af problemerne har rod i de skiftende byggefirmaers manglende evne til at styre byggeriet og informere beboerne korrekt. De interviewede beboere klager over aftaler, der ikke er blevet overholdt. Når de fx havde fået at vide, at arbejdet i deres lejlighed ville starte på et bestemt tidspunkt, og de derfor havde flyttet møbler og andet inventar, kom der ikke nogen alligevel. Omvendt beretter en af beboerne, at han en dag var kommet hjem fra arbejde for at erfare, at hans toilet var væk. Han havde ikke fået noget at vide på forhånd og følte sig stærkt forulempet.

Andre af bebyggelsens beboere fortæller om det rod, der synes at have været omkring nøglerne til de enkelte lejligheder. Der var lavet aftaler om, at alle lejligheder skulle være aflåst efter endt arbejde, og at nøglerne skulle ligge i en boks på byggepladsen, men beboerne har adskillige gange oplevet, at lejligheder har stået åbne ved deres hjemkomst, og at nøglerne ikke var lagt tilbage i boksen. Det har ført til utryghed og irritation blandt beboerne.

Også håndværkernes optræden på byggepladsen har ifølge interviewpersonerne i Vejleåparken været under al kritik. Alle interviewpersoner kan berette om uheldige hændelser. En beboer, der bor på 3. sal, har oplevet, at det regnede ind i soveværelset om natten. Andre har oplevet håndværkere, der i deres bolig arbejdede med maskiner, der støvede meget. Håndværkerne burde have gennemført en ordentlig afdækning – eller i det mindste have informeret beboerne om arbejdets karakter på forhånd, så de selv kunne have afdækket møbler og andet inventar. En af Vejleåparkens beboere havde fx haft en ubehagelig oplevelse, da han en dag kom hjem fra arbejde: *"Og der sad de og skar i gasbeton i min lejlighed uden udsugning. Og der var bare støv over det hele. Det var heldigt, at jeg kom hjem fra arbejde. Jeg måtte omgående stoppe de der arbejdere, og ringe til Havnegade".* Det støvende arbejde havde imidlertid nået at sætte sine spor, og han måtte gøre hele lejligheden ren og aftørre reoler, bøger, cd'ere etc. Flere af de andre interviewpersoner beretter om tilsvarende hændelser.

Kommunikation og beboerinddragelse

Beboerne i Vejleåparken føler, at de har haft mange ting at beklage sig over. De har imidlertid ikke følt, at deres klager er blevet hørt. Beboerne har følt sig som kastebold mellem forskellige instanser, når de havde været utilfredse med dele af renoveringen. De er hele tiden blevet sendt videre i systemet og føler ikke, at de har haft en person, der har varetaget deres interesser. *"Hvem har været vores ambassadør? Man er blevet sendt rundt fra den ene til den anden uden at vide, hvem der tog sig af vores problemer. (…) Så går man videre til ejendomskontoret, så må de heller ikke noget. Så ryger man til Havnegade. Så ryger man forbi en tegnestue – Charlotte Skibsted… Og sådan bliver man kørt i ring uden at finde ud af, hvem der er ambassadører for os beboere."* Beboerne anbefaler, at der ved kommende renoveringer ansættes en 'beboer ambassadør', der taler beboernes sag.

Beboer i Vejleåparken: *"Alle de her frustrationer, som jeg sidder med i dag, de kunne have været undgået, hvis der havde været sådan en ambassadør."*

I Vejleåparken har der været ansat en beboerkoordinator, som har været tiltænkt denne funktion, men beboerne har følt, at beboerkoordinatoren har været overbebyrdet, og at han ikke havde de fornødne beføjelser. De har ofte oplevet, at beboerkoordinatoren henviste videre til ejendomskontoret, men her var telefontiden begrænset, og når de endelig kom igennem, kan næsten alle interviewpersonerne i Vejleåparken fortælle historier om, at de har rykket adskillige gange for at få mangler udbedret. Ofte har de fået medhold i deres krav på ejendomskontoret og hos landskabsarkitekten, uden at der efterfølgende er blevet gjort noget. Fx fortæller en mand, der bor i en stuelejlighed med privat have, at hækken – trods adskillige lovninger om snarlige bedring – endnu ikke er blevet etableret nu 2 år efter endt renovering.

I Skovparken og Bispehaven er bygningsrenoveringen gået mere planmæssigt og smertefrit. Bispehavens beboere er dog ikke imponerede over den måde friarealforbedringerne er blevet gennemført på. De har følt, at der er blevet arbejdet på kryds og tværs af bebyggelsen, og at mange ting kun er blevet delvist færdiggjort ét sted, før andre renoveringsarbejder er påbegyndt andre steder i bebyggelsen. Det har ifølge beboerne været et tilbagevendende irritationsmoment: *"Det ved renoveringen, der har været værst, det er begrønningen. Fordi de arbejder overalt. Du ved ikke, hvor du kan gå, uden at du kan falde og brække benet. Fordi så laver de lidt dér og lidt dér – og så lægger de lidt fliser dér. Og så stopper de og går i gang et andet sted. Jamen altså, der var gang i hele Bispehaven…"*

Der er blandt de interviewede beboere i Bispehaven udbredt enighed om, at omfanget af information i forbindelse med de gennemførte renoveringer har været tilfredsstillende. Der er blevet informeret om de planlagte forandringer i informationsaviser løbende gennem hele processen, og i god tid inden der skulle laves om i de enkelte lejligheder, blev der informeret om, hvilke dage de enkelte lejligheder ville blive omfattet – og om morgenen samme dag mødte håndværkere op og hjalp med at flytte møbler el.lign.

I både Bispehaven og Skovparken har der dog været en udbredt frustration over projektideer, der er sparet væk i forløbet uden deres vidende. Beboerne i Bispehaven fortæller eksempelvis, at de blev præsenteret for tegninger af vinduer og glasinddækninger, hvor det var nemt at lukke vinduerne op. De fremviste løsninger er efterfølgende – ifølge beboerne af sparehensyn – blevet lavet om, uden at beboerne har været vidende om det.

Også i Skovparken har beboerne haft den slags oplevelser. De påpeger som noget særligt, at de har haft svært ved at gennemskue arkitekternes/landskabsarkitekternes tegninger og fagudtryk. De hæfter sig endvidere ved, at de tegninger, de fik præsenteret, kun fremviste den positive del af vir-

keligheden. De var fx blevet præsenteret for tegninger, hvor der var plantet enggræs på store flader, men *"sådan ser det jo ikke ud hele året,"* siger de. De har til tider følt, at der var lidt for meget 'glansbillede' over de prospekter, de fik forevist.

Den oplevelse deler de med interviewpersonerne i Vejleåparken. Flere af Vejleåparkens beboere var stærkt utilfredse med, at de havde fået renoveringen præsenteret som et 'glansbillede', og de gav udtryk for, at det havde været rart, hvis de var blevet præsenteret for et mere reelt billede af renoveringens omfang og om det byggerod, der ville opstå. *"Det der er sket dengang, det er, at ingeniørerne og alle de folk der, de har kun fortalt os om det positive. De har glemt at fortælle os om alle de gener. (…) Det medvirker til, at der opstår et kæmpe problem."* Beboerne mener, at entreprenører og arkitekter i deres iver for at få beboerne til at vedtage den foreslåede renovering har 'solgt' projektet til dem med alt for 'rosenrøde' og urealistiske billeder. En af beboerne henviser med et glimt i øjet til den første skrivelse, de fik i forbindelse med renoveringen: *"Vi er færdige i 2004,"* stod der. Nu håber de, at renoveringen bliver færdig i 2008.

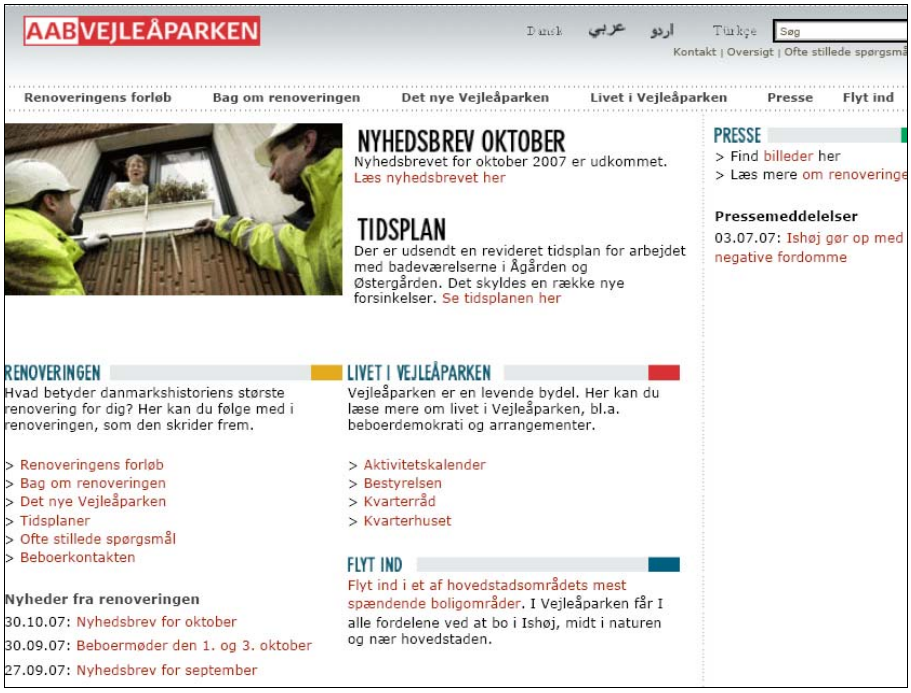
Beboer i Vejleåparken: *"Der kom også nogle trusler om, at hvis vi ikke sagde ja* [til renoveringen]*, så ville det blive dyrere."*

De beskrevne 'glansbilleder' fører til frustrationer blandt beboerne, når de ikke føler, at de får det, de er blevet lovet. Medvirkende hertil kan også være en række misforståelser i kommunikationen mellem fagfolk og beboere. En række af Skovparkens beboere, der har været aktive deltagere i processen omkring renoveringen, følte sig eksempelvis snydt, fordi de på et møde med landskabsarkitekten havde udviklet en 'ønskeseddel' med en lang række forslag til aktiviteter på friarealerne. Landskabsarkitekten havde ifølge beboerne sagt: 'Dem tager vi med hjem', og beboerne havde opfattet dette som: 'Det skal I nok få'. De blev derfor skuffede, da der kun var en mindre del tilbage af ønskerne i den endelige plan. Arkitekten har betragtet ønskesedlen som en bruttoliste, som de kunne vælge nogle ting ud fra, mens beboernes opfattelse har været en helt anden.

Også i Vejleåparken og Bispehaven har det været en kilde til frustrationer, når ting, der var fremvist på tegninger ved beboermøder, efterfølgende viser sig at være sparet væk. Beboerne har i flere tilfælde først erfaret ændringerne gennem tilfældige samtaler med håndværkere, eller når deres forventninger ikke svarede til de realiteter, der skød op udenfor deres dør.

På den baggrund er der beboere der føler, at det store arbejde, de har lagt i at deltage aktivt i renoveringen, er spild af tid. En beboer i Skovparken kalder det 'pseudodemokrati', og han mener, at der er et alvorligt misforhold mellem den megen tid, de har brugt og deres reelle indflydelse.

En af grundene til disse frustrationer kan være, at der blandt beboerne er en uklar rollefordeling og forskellige opfattelser af, hvad beboerne skal have indflydelse på. Beboernes indflydelse på den fysiske renovering bør handle om at definere problemer og behov samt at vælge mellem mulige funktioner og løsningstyper. Den endelige udformning og æstetiske detaljering skal arkitekter og landskabsarkitekter tage sig af. Denne rollefordeling bør gøres klar for beboerne fra første færd.



Beboere i Vejleåparken giver ikke meget for boligforeningens hjemmeside, der skulle informere om renoveringen under forløbet. De havde flere gange søgt efter information, men var stødt på beskrivelser af hændelser, der var sket året før.

Afslutningsvis er der grund til at påpege, at flere beboere udtrykker bekymring for, at den gennemførte renovering måske kun har taget toppen af isbjerget. Et par af beboerne i Kolding tror eksempelvis, at der snart vil komme mange nye udgifter til udskiftning af vandrør. Og i Vejleåparken er flere beboere forundrede over, at der er brugt 1,3 mia. kroner på en renovering, uden at de kloakeringsproblemer, der har fulgt bebyggelsen i årevis, er blevet udbedret.

Konklusion

- Alle interviewpersoner er glade for at bo i deres bebyggelse. Som særlige kvaliteter i deres boligområde nævner de boligernes standard, det gode naboskab, udbuddet af butikker og andre faciliteter i nærmiljøet samt børnevenlige friarealer, der er trafikseparereret. I Skovparken og Vejleåparken nævner de endvidere bebyggelsens beliggenhed tæt på naturområder.
- I alle tre boligområder udtrykker de interviewede beboere glæde over den gennemførte renovering. Bebyggelserne er blevet flottere og bedre, siger de alle. I Vejleåparken, hvor beboerne stadig er mærkede af en række ubehagelige oplevelser i forbindelse med det praktiske byggeri, er de dog skeptiske, idet de stiller spørgsmålstegn ved nødvendigheden af omfanget af den gennemførte renovering.
- I alle tre bebyggelser giver de interviewede beboere udtryk for, at de oplever et voldsomt misforhold mellem det billede, som medierne tegner af deres bebyggelse, og de reelle forhold i deres bebyggelse. Mediernes fortegnede billede er frustrerende for beboerne.
- I Bispehaven føler de interviewede beboere, at bebyggelsens renommé stadig lider under den gruppevoldtægt, der fandt sted i bebyggelsen for 6-7 år siden. I den forbindelse giver de udtryk for, at det er vigtigt at kunne vise de forbedrede fysiske forhold frem for venner og bekendte. De mener samlet, at de fysiske forbedringer har haft en positiv effekt for bebyggelsens omdømme.
- I Skovparken vil samtlige køkkener blive udskiftet – med huslejestigninger på 800-1000 kroner/måned som resultat. Det har ført til omfattende frustrationer blandt de beboere, der mener, at de gamle køkkener er ud-

mærkede. På dem virker den påtvungne udskiftning provokerende. Det har frataget dem følelsen af at være medbestemmende over deres egen bolig. Det skal tilstræbes, at de enkelte husstande kan træffe individuelle valg vedrørende ændringer i deres bolig. Det vil i sidste ende fremme beboernes hjemfølelse og tilknytning til deres bolig.

- I Bispehaven og Skovparken kan der spores en tendens til, at beboerne passer bedre på området efter den gennemførte renovering. Det er tilsvarende blevet bekræftet af ejendomsfunktionærer og andre ansatte ved besøg i flere af de 10 bebyggelser i denne undersøgelse.
- Det er derfor vigtigt, at der fremover sættes de nødvendige ressourcer af til en tilstrækkelig løbende drift og vedligeholdelse af de renoverede bebyggelser. Hvis de gennemførte renoveringer skal have succes på lang sigt, er det helt afgørende, at de forbedrede forhold fastholdes, og at billedet af en velfungerende bebyggelse opretholdes.
- Vejleåparken fik for over 30 år siden en arkitekturpris. Det taler beboerne stadig om, og det lader til, at det har haft en positiv effekt på deres holdning til bebyggelsen. Det bør overvejes at indføre arkitekturpriser, der er særligt rettet mod de almene boligbebyggelser, evt. i forbindelse med renoveringen af disse.
- I alle tre bebyggelser nævner beboerne det som en væsentlig grund til svineri omkring affaldscontainere, at børn, der sendes ned med affald, ikke kan nå op og løfte låget. Der bør udvikles løsninger omkring affaldscontainere, der giver børn mulighed for at komme af med affald.
- Det skaber øget tryghed på friarealerne, når tætte buske, der ikke er blevet passet tilstrækkeligt, og som derfor fremtræder som et tæt krat, fjernes. Det grønne er kun en kvalitet i passende mængder og i en velplejet form, og det er derfor vigtigt, at der afsættes midler til den fremtidige pleje og drift af friarealerne.
- Praktiske og brugsmæssige forhold skal være i orden, også på udearealerne. Beboerne er dygtige kritikere, og deres vurdering er hård, når formmæssige idealer kommer til udtryk på bekostning af brugsmæssige kvaliteter.
- Blandt de brugsmæssige forhold, der har vist sig at være et tilbagevendende problem i forbindelse med renoveringer af almene bebyggelser er, at der ikke er sørget for, at beboerne kan komme til at pudse vinduer. Når de projekterende glemmer ting af så banal karakter, mister beboerne naturligvis tilliden til dem.
- Vinduesudskiftninger og glasinddækning af altaner er populære blandt beboerne, der blandt andet lægger vægt på, at varmeregningen falder. Der er således grundlag for at overveje en yderligere energibesparende indsats. Det vil tilmed kunne virke imageskabende, hvis almene selskaber gik aktivt ind i skabelsen af bæredygtigt boligbyggeri.
- Det er en velkendt sandhed, at det er hårdt at bo på en byggeplads, og hvis beboerne oplever alt for store problemer i denne fase, kan det have en negativ effekt på deres samlede oplevelse af renoveringen. Det er derfor vigtigt, at alle implicerede fagfolk bestræber sig på at hjælpe beboerne så smertefrit gennem forløbet som muligt.
- Beboerdemokratiet skal tages alvorligt af alle involverede. De enkelte byggefirmaer kan have en formodning om, at de kan gøre det bedre uden, men beboernes deltagelse handler ikke udelukkende om det fysiske resultat. Det handler også om, at beboere i bebyggelsen får et ejerforhold til bebyggelsen og føler et ansvar overfor renoveringen. Inddragelse af beboerne skal derfor ske på en måde, der afspejler en reel interesse for beboernes holdninger.
- Det er i den forbindelse vigtigt, at der udarbejdes et gennemskueligt projektmateriale, der kan fremlægges for beboerne. Det er vigtigt, at beboerne tager stilling til renoveringen på et korrekt grundlag, og beskrivelser skal derfor være præcise og let tilgængelige

- Med til den præcise beskrivelse af renoveringen hører også at informere beboerne om de gener, der vil opstå under det praktiske byggeri. Flere beboere giver udtryk for, at de føler, at det er blevet præsenteret som et 'glansbillede'. De ville have sat pris på et mere reelt billede af renoveringens omfang og om det byggerod, der ville opstå.
- Det er vigtigt, at kommunikationen med beboerne er præcis, og fagfolk skal være påpasselige med ikke at skabe grundlag for falske forhåbninger. I Skovparken havde beboerne sammen med landskabsarkitekten udviklet en 'ønskeseddel' til renoveringen af friarealerne, og da landskabsarkitekten var gået fra mødet med bemærkningen, 'dem tager vi med hjem', havde beboerne troet, at alle ønsker ville blive realiseret. Det havde vakt skuffelse, da kun et fåtal af ønskerne var opfyldt i de efterfølgende planer.
- En anden kilde til skuffelse blandt beboerne er, når projektideer, som de havde været med til at tage beslutning om, efterfølgende er blevet sparet væk, uden at beboerne er blevet informeret. Flere beboere har først erfaret besparelserne, når de tilfældigt har talt med håndværkere på byggepladsen, eller når renoveringen uden for deres vindue ikke svarede til deres forventninger.
- De interviewede beboere i Vejleåparken har oplevet, at de ikke er blevet hørt, når der har været problemer med renoveringens praktiske gennemførelse. De er blevet sendt rundt mellem forskellige instanser, og til trods for at de har fået medhold i deres klager, er der sjældent sket noget. Beboerne peger på vigtigheden af, at der ved kommende renoveringer ansættes en 'beboerambassadør', der taler beboernes sag.
- I forbindelse med beboernes inddragelse er det vigtigt, at rollefordelingen gøres klar for beboerne fra første færd. Hvis beboerne har urealistiske forventninger til deres indflydelse, kan det føre til efterfølgende frustration.
- Flere af de interviewede beboere udtrykker bekymring for, at den gennemførte renovering kun har taget 'toppen af isbjerget'. Beboerne bør informeres grundigt om, i hvilket omfang renoveringen gør op med bebyggelsens grundlæggende problemer. I Skovparken var der eksempelvis – blandt de meget engagerede beboere – usikkerhed om, hvorvidt et helt basalt problem omkring bebyggelsens forældede rørføringer, blev udbedret i forbindelse med renoveringen. Det førte til utryghed.

Litteratur

Agger, Erik m.fl. (1983). *Byforbedring i et nyere etageboligområde. Albertslund Nord – forundersøgelse*. SBI-rapport 146. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Attwell, Karen m.fl. (1998). *15 friarealer. Friarealrenovering i etageboligområder*. København: Bolig og Byministeriet.

Bauman, Zygmunt (2002). *Fællesskab. En søgen efter tryghed i en usikker verden*. København: Hans Reitzels Forlag.

Bech-Danielsen, Claus & Brinkgaard, Lars (2006). *Evaluering af kunstplanen for Trekroner*. Roskilde Kommune (in press).

Bech-Danielsen, Claus & Varming, Michael (1997). *Smukkere renoveringer. Arkitektonisk kvalitet ved renovering af nyere boligområder*. SBI-byplanlægning 75. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Beck, Ulrich (1997): *Risikosamfundet – på vej mod en ny modernitet*. København: Hans Reitzels Forlag.

Jørgensen, Birte Bech (1982): *Historien om Bæk- og Fosgården. Om flyttebevægelser og det sociale liv i et boligområde i Albertslund*. Albertslund: Vii-VA.

Bygge- og Boligstyrelsen (1997). *22 overfrakker, facadeinddækninger, en eksempelsamling*.

Christiansen, Ulf m.fl. (1989). *Bispehaven. Evaluering af forbedringsindsatsen*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Christiansen, Ulf m.fl. (1993). *Bedre bebyggelser – bedre liv?* SBI-byplanlægning 65. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Engberg, Lars A. & Svane, Örjan (2008). *Negotiated sustainability in urban environmental management. The case of the brownfield development of Hammarby Sjöstad in Stockholm*. Arbejdspapir.

Foreningen Socialt Boligbygger (1986). *Foreningen Socialt Boligbygger, 1942-1985*. Foreningen Socialt Boligbyggeri.

Hartung, M. (1976). *Ishøj-Planen: Boligbebyggelse i Køge Bugt*. Arkitektur DK, 20(1), 12-19.

Jensen, Jesper, Ole (2006). *Measuring consumption in households: Interpretations and strategies*. Ecological Economics (in press).

Jæger, Mads Meier (2007). *Evaluering af omprioriteringsloven 2000 for almene boliger*. SFi.

Kjærbye, O. (1972). *Ishøj-planen*. Byggeindustrien, 23(1), 24-30, 33-34, 36.

Le Corbusier (1942). *Athen-erklæringen*. Dansk Byplanlaboratoriums Byplanhistoriske Noter, nr. 3. København, Dansk Byplanlaboratorium, 1985. (Oprindelig udgave: *La Charte d'Athènes* (bearbejdet udgave af: Constatations de IV Congrès (Charte d'Athènes)) 1942)

Lind, Olaf og Møller, Jonas (1994). *FolkeBolig. BoligFolk. Politik og praksis i boligbevægelsens historie*. Boligselskabernes Landsforening.

Richter-Friis van Deurs, Camilla (2005). *Ved jorden at blive. Livet i boligbebyggelsernes uderum anno 2005*. København.

Schoop, Kenn (1994). *At Bygge Boliger. FSBs historie 1933-1994*. Foreningen Socialt Boligbyggeri.

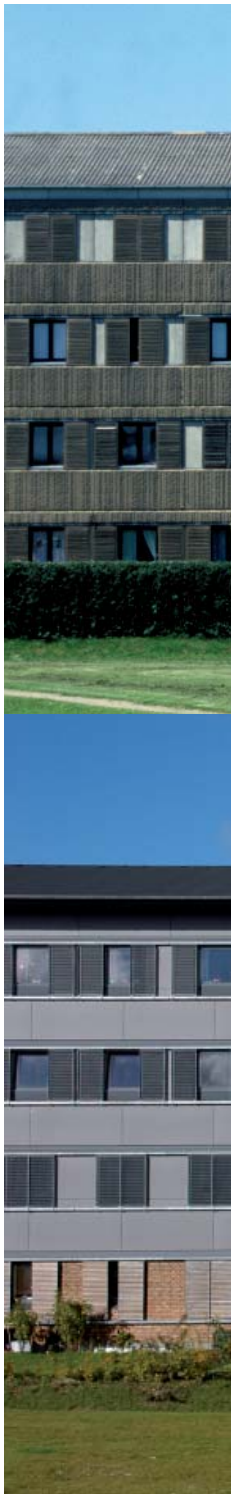
Skriver, Poul Erik (1984). *Byerne langs Køge Bugt*. Dansk Byplanlaboratoriums skriftserie, nr. 28. København: Dansk Byplanlaboratorium.

Skriver, P.E. (1968). *Ishøj-planen*. Arkitekten DK, 70, 406-411.

Varming, Michael (1993). *Ni ombygninger*. Arkitekten, 1993, s. 632-637.

WITRAZ arkitekter (2006). *Almene boliger med fremtid*. Landsbyggefonden, København.

Ærø, Thorkild og Christensen, Gunvor (2003). *Forebyggelse af kriminalitet i boligområder*. By og Byg Dokumentation 051. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Med udgangspunkt i en evaluering af aktuelle renoveringer på ti almene boligbebyggelser diskuterer denne rapport de arkitektoniske potentialer og problemer, der findes i denne type bebyggelser. På den baggrund opstilles der i rapporten en række tjeklister og anbefalinger, der kan bringes i spil ved lignende fremtidige renoveringer. Rapporten henvender sig til boligselskaber og til ansvarlige for kommende renoveringer.

1. udgave, 2008
ISBN 978-87-563-1337-7