



**AALBORG UNIVERSITY**  
DENMARK

**Aalborg Universitet**

## **Nye tendenser i dansk boligbyggeri**

Bech-Danielsen, Claus

*Published in:*  
Boligidealer og bebyggelsesplaner

*Creative Commons License*  
Ikke-specificeret

*Publication date:*  
2019

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Bech-Danielsen, C. (2019). Nye tendenser i dansk boligbyggeri. I H. Kristensen, N. Helberg, & H. Juul (red.), *Boligidealer og bebyggelsesplaner: 35. Byplanhistoriske seminar 9. november 2018 i Boligselskabernes Hus, Studiestræde 50 København* (s. 78-87). Dansk Byplanlaboratorium.  
[https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/BHU\\_skriftnr79.pdf](https://www.byplanlab.dk/sites/default/files/BHU_skriftnr79.pdf)

### **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](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# BOLIGIDEALER OG BEBYGGELSESPLEANER



35. BYPLANHISTORISKE SEMINAR 9. NOVEMBER 2018  
I BOLIGSELSKABERNES HUS, STUDIESTRÆDE 50 KØBENHAVN

DANSK BYPLANLABORATORIUM  
BYPLANHISTORISK UDVALG

SKRIFT NR: 79



35. Byplanhistoriske seminar  
Fredag d. 9. november 2018

Byplanhistorisk skrift nr. 79:  
Boligidealer og bebyggelsesplaner

Redaktion: Hans Kristensen (ansvarshavende),  
Niels Helberg og Helle Juul.  
Skriftet er udarbejdet på baggrund af indlægge-  
ne på seminaret afholdt i Boligselskabernes Hus,  
Studivestergade 50, København

Grafisk tilrettelæggelse: Katrine Lauridsen  
Omslagsfotoet viser kollektivbebyggelsen Carlsro i  
Rødovre fra 1953. Foto: DAB  
Rettighederne til fotos i skriftet tilhører den på-  
gældende artikels forfatter med mindre andet er  
angivet.

Copyright: Dansk Byplanlaboratorium og forfat-  
terne

Skrifttype: Minion Pro  
Skriftet kan frit downloades fra Dansk Byplanla-  
boratoriums hjemmeside: [www.byplanlab.dk](http://www.byplanlab.dk)  
ISSN: 0900-3274  
ISBN: 978-87-90413-37-8

Dansk Byplanlaboratorium  
Byplanhistorisk Udvalg  
Rådhusstræde 6, 1. sal, 1466 København K.  
Tlf.: 3313 7281

Flere udgivelser:  
[www.byplanlab.dk/byplanhistoriskudvalg](http://www.byplanlab.dk/byplanhistoriskudvalg)

Formålet med at udgive »Byplanhistoriske skrif-  
ter« er at bidrage til belysningen af den danske  
byplanhistorie i det 20. århundrede. Det sker  
blandt andet ved, at planlæggere og andre der har  
medvirket, med deres egne ord fortæller om den  
udvikling, de har deltaget i.  
Skrifterne kan bestå af notater, erindringer eller  
beskrivelser af særlige emner eller begivenheder,  
såvel som arbejder af mere forskningsmæssig  
karakter.  
For hvert af de af udvalget afholdte seminarer

om særlige planlægningsmæssige emner er der  
udsendt skrifter med gengivelser af indlæg og  
eventuelt også referater af drøftelser blandt se-  
minardeltagerne. Det er udvalgets håb, at disse  
»Byplanhistoriske skrifter« vil inspirere til, at  
andre på samme måde vil berette om deres op-  
levelser og erfaringer og således bidrage til frem-  
skaffelse af nyttigt baggrundsmateriale for senere  
forskning – et materiale, som det ellers vil være  
vanskeligt at skaffe til veje. Udvalget håber også,  
at skrifterne inspirerer til sådan forskning.

# INDHOLD

<b>Invitation til seminaret</b>	<b>4</b>
<b>Velkomst og introduktion</b> v. arkitekt Jesper Pagh, ordstyrer	<b>5</b>
<b>Boliger og bebyggelser med vægt på sundhed, økologi og bæredygtighed</b>	<b>8</b>
<i>Fortid</i> v. arkitekt Gertrud Jørgensen, BHU	<b>8</b>
<i>Nutid - Trekroner</i> v. arkitekt Jan Bille, tidl. Roskilde kommune	<b>17</b>
<b>Boliger og bebyggelser med vægt på sociale fællesskaber</b>	<b>33</b>
<i>Fortid</i> v. sociolog Hans Kristensen, BHU	<b>33</b>
<i>Nutid - KAB</i> v. arkitekt Rolf Andersson, KAB	<b>41</b>
<b>Boliger og bebyggelser med vægt på byliv</b>	<b>50</b>
<i>Fortid</i> v. arkitekt Grethe Silding, BHU	<b>50</b>
<i>Nutid - Nordhavnen</i> v. arkitekt Rita Justesen, By & Havn	<b>58</b>
<b>Boliger og bebyggelser med vægt på forstadsliv og landskab</b>	<b>63</b>
<i>Fortid</i> v. historiker Poul Sverrild, BHU	<b>63</b>
<i>Nutid - Vinge</i> v. arkitekt Ole Schrøder, TREDJE NATUR	<b>71</b>
<b>Nye tendenser i dansk boligbyggeri</b> v. arkitekt Claus Bech-Danielsen, SBi/AAU	<b>78</b>
<b>Nye tendenser i danske bebyggelsesplaner</b> v. arkitekt Lisbet Wolters, Vejle kommune	<b>88</b>
<b>Deltagerliste</b>	<b>94</b>



## Invitation til seminaret

De fleste Byplanhistoriske Seminarer har haft fokus på udvalgte dele af lokal-, kommune-, region- eller landsplanniveauet. Nærværende seminar sætter spotlight på de helt nære, dagligdags omgivelser for byernes beboere: boligen og den bebyggelse eller det lokalområde man bor i. Hvilke boligidealer og bebyggelsesplaner ligger bag nutidens nye større bybygningsprojekter – og hvilke lå bag nogle af fortidens? Seminarets afgørende spørgsmål er: Hvad kan vi lære af fortiden? Det er ind imellem Byplanhistorisk Udvalgs oplevelse, at de gode, og måske især de dårlige erfaringer arkitekt- og planlæggerverden har gjort sig, ikke bruges i praksis. Det håber udvalget at kunne råde bod på med sine historiske seminarer og skrifter.

Igennem tiderne har der været forskellige idealer for, hvordan boliger og bebyggelser skal udformes. Idealerne har i efterkrigstiden haft skiftende vægt på henholdsvis nogle overordnede samfundsmæssige hensyn som sundhed, miljø og bæredygtighed, henholdsvis nogle forestillinger om det liv, beboerne forventes at udfolde i deres boliger og bebyggelser. Vigtige dimensioner i beboernes boligliv har været muligheden for sociale fællesskaber, udfoldet byliv eller stilfærdigt forstadsliv.

I seminaret vil der blive taget udgangspunkt i nogle af nutidens bolig- og bebyggelsesplaner, som i særlig grad er præget af enten nogle samfundsmæssige hensyn eller af forestillinger om beboernes livsudfoldelse. Der er udvalgt fire hovedtyper af aktuelle bolig- og bebyggelsesplaner:

- Planer med særlig vægt på sundhed, økologi og bæredygtighed
- Planer med særlig vægt på sociale fællesskaber
- Planer med særlig vægt på byliv
- Planer med særlig vægt på forstadsliv

For hver af disse hovedtyper vil der blive samlet op på de erfaringer, der er gjort med et udvalg af særligt markante eksempler på bolig- og bebyggelsesplaner fra efterkrigstiden. Disse opsamlinger af ”fortiden” står medlemmer af Byplanhistorisk Udvalg for. Dernæst vil nogle aktuelle eksempler på bolig- og bebyggelsesplaner, som rummer gode eksempler på de forskellige hovedtyper, blive gennemgået. Disse opsamlinger af ”nutiden” varetages af de arkitekter, der har haft ansvaret for planerne. Seminaret afsluttes med to foredrag der mere generelt fokuserer på de nye tendenser i henholdsvis dansk boligbyggeri og bebyggelsesplaner.

Seminarets målgruppe er som altid historisk interesserede byplanlægere, men ambitionen er denne gang også at nå ud til de arkitekter, der tegner nutidens boliger og boligbebyggelser, samt til de bygherrer – her i blandt ikke mindst de almene boligorganisationer – som står for nutidens byggerier.

# Velkomst og introduktion

v/ arkitekt Jesper Pagh, ordstyrer

Idealerne for, hvad der er en god bolig, og hvad der er et godt boligområde skifter over tid, men de fleste – professionelle som lægfolk – kan nok blive enige om at Hoff & Windinges Søndergård Park opført 1948-1950 i gule mursten er et virkelig vellykket eksempel på en boligbebyggelse. For mig står Søndergård Park som et evigt godt eksempel på det frugtbare møde mellem samfundets behov, planlægningsmæssige forudsætninger, byggetekniske muligheder og arkitekters formåen.

I tiden fra afslutningen af anden verdenskrig frem til i dag, har ingen af disse fire parametre været konstante. Fra samfundets side har der været skiftende fokus på hensyn som sundhed, miljø og bæredygtighed, de planlægningsmæssige forudsætninger og byggetekniske muligheder har været i konstant udvikling, og særligt blandt arkitekter og planlæggere har der været skiftende forestillinger om, hvordan det nære, levede hverdagsliv kunne udfolde sig på den bedste måde.

Forestillingerne har imidlertid ikke altid stået mål med realiteterne. Et af de bedste eksempler på dét er vel nok Steen Eiler Rasmussens bestræbelser på ad omhyggelig, nærmest videnskabelig vej, at konstruere “menneskesamfundet Tingbjerg” – én af de mest velplanlagte boligbebyggelser i danmarkshistorien. Ikke desto mindre måtte Steen Eiler Rasmussen i en sen alder indse, at det måske var i den anden ende af den daværende Linje 8, på det anarkistiske Christiania, at der i virkeligheden var mulighed for at udfolde de forestillinger om det gode liv, han havde drømt om, kunne finde deres plads i Gyngemosen. Det var i hvert fald hans egen konklusion, da han i 1976 forsvarede fristaden.

I indledningen til Dansk byplanlægning 1938-1992 skriver Arne Gaardmand (1926-2008), at der under og efter krigen var store forhåbninger til boligbyggeriet og planlægningens betydning for en demokratisk udvikling af landet og for en mere retfærdig fordeling af goderne i det velfærdssamfund, som ikke mindst specialisterne nu skulle i gang med at opbygge. Det var Poul Erik Skriver (1918-2016), som fra 1957-1982 var leder af Arkitektens Forlag ikke enig med ham i. Da jeg i 2013 interviewede ham til den sidste udgave af Arkitektur DK, som han selv startede i 1957, fortalte han:

*“Jeg synes at det mest karakteristiske for byudviklingen i Danmark i den periode var, at man udviklede boligområder. Altså at man fik øje for, at boligbyggeri ikke var små uafhængige byggerier, men at boligen skulle indgå i større sammenhængende bebyggelser. Som desværre i visse tilfælde førte til en uniformitet, men i andre tilfælde førte til – som i Albertslund, som jeg brugte som det bedste eksempel – at man havde varierede bebyggelser, karrébebyggelser, rækkehusbebyggelser, bycenter, skole osv. som en samlet byfunktion.”*



Til den samme udgave af Arkitektur DK interviewede jeg også Tyge Arnfred (f. 1919), der sammen med Viggo Møller-Jensen og Jørn Ole Sørensen netop var en af hovedkræfterne bag Albertslund Syd, som Skriver refererede til. Jeg var interesseret i at finde ud af, hvad der havde ligget bag de boligidealer og bebyggelsesplaner, de i Fællestegnestuen havde udviklet, og hvilket ansvar man som arkitekt har i den anledning. Det var svært at lokke et svar ud af Arnfred, som med en vis ydmyghed ikke mente, at man på dén måde kunne sige, at arkitekten i sig selv havde den store betydning som andet end én, der hjalp andres idéer til at blive realiseret:

“Jeg ved slet ikke, hvor arkitektens ansvar begynder – eller jo, det ved jeg godt, men jeg ved ikke, hvor det ender... Man er jo som arkitekt en funktion af et samfund eller af de opgaver, et samfund skal have løst, ikke? Det vil jeg mene. Ellers kommer man ikke ret langt.”

Ikke desto mindre, erkendte Arnfred dog til sidst, har den enkelte arkitekt og den indstilling, man går til opgaven med en betydning i sig selv:

*“Det er jo også hvad man har evnen til. Lysten kommer jo af, at man selv kan se det som en væsentlig opgave. Jo, det kan da godt være, at min højskolebaggrund har spillet lidt ind der; at man ikke har løst en opgave ordentligt uden også at have løftet hele samfundet.”*

Dermed udtrykte Arnfred et evigt dilemma i arkitekter og planlæggeres praksis. På den ene side kan man ikke gøre så meget andet end at løse de opgaver, der bliver lagt foran én – på den anden side står det uomgængelige spørgsmål om, hvordan man samtidig også bidrager til at løfte hele samfundet.

Mange af de eksempler på boliger og bebyggelsesplaner, der i arkitekturhistorien fremhæves som de bedste, ligger en del år tilbage, og mens arkitekterne i Fællestegnestuen var pionerer på begge områder, bliver nutidens arkitekter ofte holdt i kort snor af private developere og ejendomsmæglere, når der skal bygges nyt – særligt når det kommer til boligernes indretning. Alting var ikke bedre i gamle dage, men der er alligevel meget at lære af historien, og det er altid en god idé at se på de erfaringer, man én gang har gjort sig, hvis man vil blive klog på mulighederne for at realisere de forestillinger, vi gør os i dag.

For uanset om det er lykkedes eller ej, er det meste gjort med de bedste intentioner af alle involverede parter. Der er jo ingen, der har interesse i at skabe en dårlig by. Det er bare ikke det samme, som at man har interesse i at skabe en god by – og det betyder faktisk noget. I modsætning til, da Hoff & Windinge tegnede Søndergaard Park og Fællestegnestuen Albertslund Syd, er der i dag ofte ikke nogen gensidig afhængighed mellem dem, der investerer i og tjener penge på boligbyggeriet i fx Københavns nye boligkvarterer, og dem der efterfølgende skal bo og leve i byen. Der kan være investorer, som for længst er over alle bjerge med fortjenesten inden byggeriet overhovedet er gået i gang og folk er flyttet ind. Selvom de ikke har nogen interesse i

at skabe en dårlig by, har de heller ikke nødvendigvis nogen interesse i at løfte hele samfundet.

I Danske arkitekturstrømninger 1850-1950 konkluderer Kay Fisker og Knud Millech at *“som arkitekturen i middelalderen tjente kirkens forherligelse, under enevælden kongemagtens, tjener den moderne arkitektur i stadig højere grad samfundet som helhed.”* Dermed lagde de én af grundstenene til den meget solide fortælling om danske arkitekters bidrag til udviklingen af velfærdssamfundet i årtierne efter anden verdenskrig.

Men hvem mon arkitekturen tjener i dag? Det er som regel ikke hverken kirken eller kongemagten; spørgsmålet er, om det er “samfundet som helhed”, eller om det i højere grad er kortsigtede kapitalinteresser.

Når man ser på udviklingen af boliger og bebyggelsesplaner i perioden fra afslutningen af anden verdenskrig og frem til i dag, kan man godt få den tanke, at der var engang, hvor arkitekter og planlæggere var både virkelig gode fagfolk og gode mennesker, og sådan er det ikke helt længere. Men måske er det i virkeligheden stadig blot som Tyge Arnfred udtrykte det, at man som arkitekt er en funktion af et samfund eller af de opgaver, et samfund skal have løst. Og dermed handler det i højere grad om, hvad det er for et samfund, man er en del af, og hvordan de opgaver, samfundet skal have løst bliver formuleret.

At arkitekterne er der, hvor pengene er, er der ikke noget nyt i – det var netop dér de var, da det var Gud, konge, fædreland og fællesskab, der blev bygget for – men resultatet afhænger naturligvis af, hvordan og hvorfor pengene bliver brugt. Det er svært at forestille sig, at det ikke betyder noget for boligidealer og bebyggelsesplaner, om man arbejder for det fælles bedste eller for det fælles marked. I en historisk set relativt kort periode var det borgerne, der var i centrum – nu er det først og fremmest den globale finanskapital i hvilken forklædning, den end måtte optræde.

Det komplicerer rimeligvis fordringen ganske betragteligt, men ikke desto mindre, må det stadig gælde, at man ikke har løst en opgave ordentligt uden også at have løftet hele samfundet.



# Boliger og bebyggelser med vægt på sundhed, økologi og bæredygtighed - Fortid

v/ arkitekt Gertrud Jørgensen, BHU

Jeg har valgt at fokusere mit indlæg på skiftende betydninger af grøn struktur i byen, da den har afgørende betydning for byernes evne til at understøtte både folkesundhed og en økologisk sund by. Al god byplanlægning gennem tiden har interesseret sig for byernes grønne struktur og dens betydning for bylivets kvalitet.

## Byens parker

Den 25. februar 1870 holdt Frederick Law Olmsted et oplæg på American Society of Social Science's årsmøde i Chicago. Han talte om den store urbaniseringsbølge, som foregik i USA på det tidspunkt (og som han mener i stort omfang er drevet af kvinder som ønsker sig et bedre liv i byen) og om parkers betydning for livskvaliteten i de voksende byer. Olmsted var USA's første og største landskabsarkitekt, og med sit oplæg: "Public Parks and the Enlargement of Towns" gav han et både indsigtfuldt og passioneret indlæg til fordel for parker i byerne: Urbanisering er grundvilkår, mente han, men ved at skabe grønne områder i de voksende byer, kunne folkesundhed og livskvalitet sikres. Indlægget blev publiceret året efter i selskabets tidsskrift (Olmsted, 1871).

Olmsted henviser til forureningen i byen, og mens asfaltveje, kloakker, og anden moderne infrastruktur kan afhjælpe mange miljøproblemer, reterer der stadig nogle, hvor den grønne struktur har en betydning, f.eks. kan sol og træer bidrage til at rense luften. Men særligt er han interesseret i det stadige sansebombardement byboer udsættes for, som han mener er en stressfaktor som parker kan mindske og lette effekterne af. Små parker distribueret i byen giver god adgang for alle, skriver han – meget på linje med nyere forskning som betoner den helsefremmende betydning af grønne områder tæt på boligen (Schipperijn et al., 2010), men også betydningen af parker som er store nok til at bringe byen på afstand – at udgøre et pauserum og en modsætning til den tætte og travle by. Aktivitetsrum er vigtige, men hans hjerte ligger i dagligdags rekreation, som gør det muligt at

*... a man of any class shall say to his wife, when he is going out in the morning: "My dear, when the children come home from school, put some bread and butter and salad in a basket, and go to the spring under the chestnut-tree where we found the Johnsons last week. I will join you there as soon as I can get away from the office. We will walk to the dairy-man's cottage and get some tea, and some fresh milk for the children, and take our supper by the brook-side"; and this shall be no joke, but the most refreshing earnest. (Olmsted, 1871 p. 21)*

*Byparken; et sted for aktivitet, samvær og kontemplation. Her central Park i New York.*



Også herhjemme blev man i det tidsrum opmærksom på byparkernes betydning. Fælledparken i København anlagt 1908-14, mindeparken i Århus i 1925.

Og fra en række provinsbyer kender vi byparken. I Roskilde var det en lokal mæcen der donerede land til en park, i Hjørring var det kommunen og skøjteløberforeningen der i fællig fik etableret Svanelundsparken, og i Sønderborg blev Mølledammen omskabt til bypark og renoveret i 2013.

*Mølledamsparken, Sønderborg, en klassisk bypark, renoveret i 2013 med en 32 meter lang betonplint med fingeraftryk af 1000 af byens børn*



### **Modernismens velfærdsby – to slags 'Cities of Tomorrow**

I næsten hele det 20. århundredes byudvikling i Vesteuropa og USA har fokus ligget på udvikling af gode byer for mennesker; i Danmark ofte talt om som velfærdsbyen. Jeg hævder her, at der har været to

hovedtrends i udviklingen af den moderne velfærdsby herhjemme, begge med udenlandsk inspiration, og i den danske version i høj grad også i form af en syntese mellem dem. Havebyen med udgangspunkt i britiske Ebenezer Howards tanker (Tomorrow – a peaceful path to real reform (Howard, 1898), og dens tvilling, den modernistiske, funktionalistiske byplantradition som beskrevet dels i Athencharteret (Le Corbusier, 1943), dels i 'The city of Tomorrow and its Planning' (Le Corbusier, 1929), begge med arkitekten Le Corbusier som forfatter og en (fastlands)europæisk/fransk tradition som udgangspunkt.

Begge taler om 'morgendagens by', begge tager udgangspunkt et stærkt socialt engagement og en udtalt kritik af eksisterende forhold i byerne, og begge har et regionalt perspektiv på løsningen.

### ***Garden Cities of Tomorrow***

Ebenezer Howard, født 1850 i England, blev en af de mest indflydelsesrige personer i det 20. århundredes byplanlægning. Som 21 årig drog han til Amerika, arbejde som reporter, og efter sin hjemkomst til England arbejdede han som referent for parlamentet. Både i USA og i London har han formentlig været i kontakt med fritænkere, socialister og revolutionære, og gennem sit arbejde i parlamentet var han velorienteret om hvad der rørte sig politisk. Han var ellers – siges det – et beskedent menneske, der tegnede byplaner i sin fritid, og han kom til at tegne en af de to store byplanretninger i det tyvende århundrede, havebyen.

I 1898 udgav han Tomorrow – a Peaceful Path to Real Reform (Howard, 1898) om sine ideer om idealbyen – den blev 5 år senere genudgivet under navnet 'Garden cities of Tomorrow' – som var det der slog igennem som 'brand'.

Den baggrund Howard arbejdede på, var et klassesdelt samfund med fattige både i og udenfor byerne. Beskrivelser fra Londons East-end tegner et rædselsvækkende billede af uendelig fattigdom, sygdom og nød, men Howard peger også på den manglende udvikling og fremtidsudsigter på landet, som trækker folk til byen. Hans løsningsforlag er at skabe nye, selvstændige byer i regionale netværk, betjent med effektive samfærdselsmidler. Han foreslår, formentlig inspireret af Henry George, at jorden skal være fælles ejendom.

Det interessante i denne sammenhæng er den vægt Howard lægger på byernes grønne struktur: Den grønne infrastruktur er virkelig den nye bys livsnerve. Sammen med kulturelle, sociale og politiske institutioner danner en stor park selve centrum i byen. Howard lægger stor vægt på den rekreative betydning og på tilgængelighed for alle borgere.

*'In the centre is a circular space ... about five and a half acres, laid out as a beautiful and well-watered garden; and, surrounding this garden, each standing in its own ample grounds, are the larger public buildings - town hall, principal concert and lecture hall, theatre, library, museum, picture-gallery, and hospital. The rest of the large space encircled by*



*the 'Crystal Palace' is a public park, containing 145 acres, which includes ample recreation grounds within very easy access of all the people.*  
(Howard, 1898 p. 14).

Også det åbne land mellem byerne tillægges betydning, ikke bare som landbrugsareal, men også i en rekreativ funktion. De samme principper aflæses i den grønne betænkning for Storkøbenhavn fra 1936. Howards ideer har spillet en stor rolle internationalt i form af new town bevægelsen, men i Danmark er havebyen ofte implementeret i en lidt amputeret form, dvs. ikke den regionalt tænkte haveby, men nærmere inspiration til det gode bykvarter med haver og grønt mellem husene, som jo har været det helt dominerende ideal op gennem det tyvende århundrede i dansk bybygning.

I Danmark var en social 'havebybevægelse' allerede godt i gang, da Howard skrev sin bog. Et tidligt og velkendt dansk eksempel er lægeforeningens boliger i København, bygget på kanten af den grønne Nørre Fælled efter koleraepidemien i 1852. En række boligforeninger fra omkring århundredeskiftet byggede huse i haver. Mange er i dag (dyre) ejerboliger.

Et andet velkendt eksempel er Haveboligforeningen Grøndalsvænge fra 1911, der har bevaret en status som andelsboligforening, hvor 389 nydelige 'bedre byggeskik' villaer ligger langs snoede veje i Brønshøj (Ravn & Dragsbo, 2017). Her er der ikke frasolgt boliger, men til gengæld sælges andelsboligerne nu kun til arvinger i lige linje ("Andelsboligforeningen Grøndalsvænge," n.d.)

*Grøndalsvænge.  
Arkitekturbilleder.dk, Fotograf:  
Rimas Steponaitis*



### ***Athencharteret og den moderne planlægning***

Mens havebybevægelsen i Danmark var præget af grønt som skaber af livskvalitet for den enkelte husstand og det lille fællesskab, tager modernismens planlægning fat om det store fællesskab. Athencharteret for den rationelle by er drevet af den samme sociale indignation som Howards 'Garden City', men løsningen – og ikke mindst formsproget – er ganske forskelligt.

Athencharteret opstiller en række udfordringer for byerne (i 1933) og

propagerer for deres passende løsning. Det er udarbejdet af CIAM, Congrès Internationaux d'Architecture Moderne, der bestod af arkitekter og byplanlæggere fra Europas storbyer med arkitekten Le Corbusier som formand, og udgivet af Le Corbusier i 1943 (Le Corbusier, 1943). Le Corbusier – og i øvrigt en række af de andre medlemmer – var allerede optaget af den modernistiske arkitektur, og i Le Corbusiers bog 'The City of Tomorrow and its planning' findes nogle af de berømte illustrationer der viser, hvordan den grønne by opnås: gennem meget høje bygninger, med masser af grønt imellem, bundet sammen af moderne infrastruktur. Athencharteret er ganske udførlig omkring den grønne struktur i byen, der ikke er økologisk eller miljømæssigt baseret, men har rent rekreativ funktion. Det sociale aspekt er stærkt med kravet om at alle bør have adgang til grønne områder nær boligen, som er designet til sports- og fritidsfunktioner samt skoler og børnehaver (Le Corbusier, 1929).

I efterkrigstidens etageboliger i Danmark har vi i høj grad fulgt disse idealer: lys og luft og grønne områder samt (særligt i forstæderne) mange sportsfaciliteter. De grønne områder er dog blevet kritiseret for at være 'græsørkener' - ikke tænkt til daglig brug og slet ikke tænkt med økologiske briller på. Et eksempel er Brøndby Strand fra 1973, med så meget grønt areal mellem husene, at der nu fortættes på det. Ikke desto mindre har såvel havebytanken som det modernistiske fokus på funktional grønt til alle haft stor betydningen for udviklingen af grønt i byerne, som i dag også opfattes som havende et godt potentiale for at levere ecosystems services (Ravensbeck, Thorsen, Andersen, & Strange, 2014) såsom som biodiversitet og nedsivning af regnvand .



*Bispeparken 1940 og Bellahøjhusene 1952, begge Kooperative arkitekter og C. Th. Sørensen*



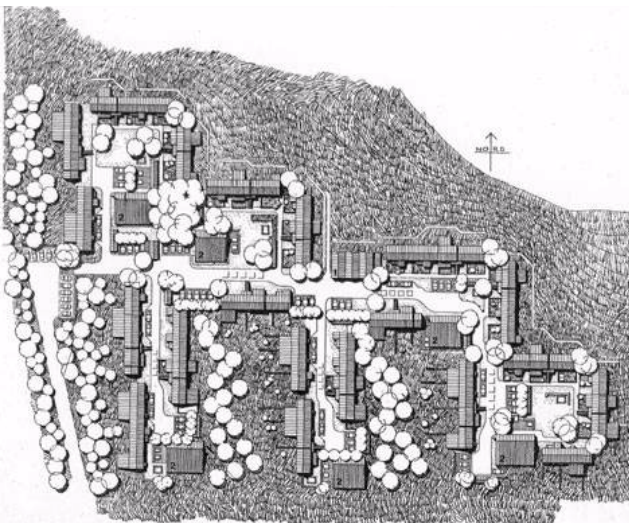
*Brøndby Strand 1969-73, Høgsbro & Dreyer*



### Den postmoderne, tæt-lave by

Idealer for byudvikling følger ikke sekventielt efter hinanden men overlapper så at sige tidsmæssigt. Allerede i 1960'erne kritiserede byagitatoren Jane Jacobs modernismens fokus på kvantitet snarere end kvalitet i byens grønne områder (Jacobs, 1961), mens landskabsarkitekten Ian McHarg kritiserede den industrielle by for dens totale mangel på økologisk bevidsthed og opmærksomhed på steders kvaliteter (McHarg, 1969).

Herhjemme har Jan Gehl fra tidligt i 70'erne kritiseret modernismens byggerier for deres alt for store skala (Gehl, 1971), dog ikke med specifikt fokus på den grønne struktur. Modernismekritikken og en tidlig postmodernisme fik et helt unikt udtryk i Danmark med tæt-lav bevægelsen, der nedskalerede og menneskeliggjorde det industrialiserede byggeri i bebyggelser der var 2-3 etager høje, med meget intime uderum, og ofte med mindre private rum, måske i form af terrasser eller mini-haver, og større fælles grønne områder. Denne arkitektur fik navn og fokus fra en konkurrence udskrevet af Statens Byggeforskningsinstitut i 1971 og vundet af Tegnestuen Vandkunsten og Karsten Vibil med projektet Tinggården, der blev realiseret i 1978. På det tidspunkt var andre tæt-lave byggerier allerede i gang, fx Gadekæret i Ishøj.



Tinggården 1978. Arkitekturbilleder.dk. Fotograf: August Fischer

### Globalt miljø og fortætning i byerne

I denne periode var miljø og sundhed stadig i høj grad noget der var knyttet til det lokale miljø. Men med øget bevidsthed om bæredygtighed og drivhusgassernes betydning for klimaproblemerne, kom det globale miljø i fokus fra omkring 1990. Her kom der for alvor fokus på betydningen af en bymodel der var bæredygtig i transportmæssig henseende – den tætte og bil-uafhængige by. En vigtig global tekst var Newman og Kenworthy's studie fra 1989 af byer i hele verden, hvis resultat var at der var en stærk positiv sammenhæng mellem deres tæthed og energieffektivitet og relation til transport (Kenworthy & Newman, 1989).

Herhjemme udførte Peter Hartoft-Nielsen en række analyser af bystruktur og biltransport i danske byer. Med de samme resultater – tætte byer er mere transporteffektive (Hartoft-Nielsen, 2001b, 2001a, 2002) . Både internationalt og nationalt var der nye toner i bypolitikken (Jørgensen & Ærø, 2008), hvilket betød et øget fokus på fortætning, som stadig er eksisterende. Det stiller helt nye krav til kvalitet og fordeling af friareal og natur i byerne, som nye byområder ikke altid lever op til.

De store havneomdannelser i København er meget tætte; det samme gælder f.eks. Carlsbergbyen. Her synes det som om den økonomiske gevinst ved de høje tætheder i noget omfang bremser kvalitet og kvantitet af de grønne strukturer, som skulle give 'fortætning med kvalitet', der dels kan give en god bolig- og livskvalitet, dels kan fastholde den på længere sigt. Her kunne der læres af den 'gamle' funktionalisme og garden city med hensyn kvantitativ og kvalitativ prioritering og sikring af byens grønne struktur.

Det er sandsynligt at fordelene ved høje tætheder til dels modvirkes af en tendens til *escape traffic* – fritidstransport ud af den tætte by (Fertner & Grosse, 2010). I hvilket omfang dette kan modvirkes af gode grønne områder i byen er mig bekendt ikke undersøgt.



*I Carlsbergbyens skole må gode legepladser gøre det ud for byrum. Det grønne islæt ses i belægningen. I havneomdannelser trækkes der store veksler på vandet som rekreativt element.*

### **Nye positive takter: resiliens, multifunktionalitet og økosystemtænkning**

Med det (stadig) nye årtusinde, er der kommet nye og positive takter ind i tænkningen omkring byudvikling, grøn struktur og miljø. Forståelsen af at et grønt byrum kan have flere funktioner – levere flere typer af økosystemtjenester – på én gang, f.eks. lokal afledning af regnvand, æstetik, biodiversitet, rekreation og fødevarerproduktion i samme byrum, ER nyt, både i forhold til den 'gamle' byudviklingstænkning der primært opfatter grønne byrum som en rekreativ ressource, og nyere fortætningsideer, der næsten udelukkende tænker i byrums-kvaliteter.





*Taghaven Østergro er et eksempel på nytænkning af grøn struktur i byen. Havebrug, restaurant og lokale netværk forenes gennem ildsjæles engagement. Foto: fra Østergro's egen hjemmeside [www.oestergro.dk](http://www.oestergro.dk)*

At tænke i økologiske kredsløb, fleksibilitet og biologisk udvikling over tid, snarere end at betragte et grønt byrum som 'færdigt' er en del af landskabsurbanismen (Corner 2006) og den økologiske urbanisme (Spirn 2012). Med de store klimaudfordringer vi står overfor, omkring havvandsstigninger, regnvandshåndtering og afhjælpning af fremtidige hedeølger, og med de store planer om stadig tættere by ikke mindst i hovedstaden, er vi tvunget til at se på bynatur som et økosystem og som en del af den resiliens eller robusthed overfor miljøændringer, der er nødvendig for at vores byer kan udvikle sig positivt på længere sigt.

## Referencer

- Andelsboligforeningen Grøndalsvænge. (n.d.).
- Corner, J. (2006) 'Terra Fluxus' from Waldheim, C. (2006) (ed.) *The Landscape Urbanism Reader*. New York: Princeton Architectural Press, pp. 20-33.
- Fertner, C., & Grosse, J. (2010). Compact and Resource Efficient Cities? Synergies and Trade-offs in European Cities. *European Spatial Research and Policy*, 23(1), 65–79. <http://doi.org/https://doi.org/10.1515/esrp-2016-0004>
- Gehl, J. (1971). *Livet mellem husene*. Copenhagen: Arkitektens forlag.
- Hartoft-Nielsen, P. (2001a). *Arbejdspladsløkalisering og transportadfærd*. Skov & Landskab.
- Hartoft-Nielsen, P. (2001b). *Boliglokalisering og transportadfærd*. Skov & Landskab.
- Hartoft-Nielsen, P. (2002). *Stationsnærhedspolitikken i hovedstadsområdet - baggrund og effekter*. Skov & Landskab.
- Howard, E. (1898). *Tomorrow - a peaceful path to real reform*. London: Swan Sonnenschein.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and life of Great American Cities*. New York: Pimlico 2000.
- Jørgensen, G., & Ærø, T. (2008). Urban policy in the Nordic countries: national foci and strategies for implementation. *European Planning Studies*, 16(1), 23–41. <http://doi.org/https://doi.org/10.1080/09654310701747944>
- Kenworthy, J. R., & Newman, P. W. G. (1989). Gasoline Consumption and Cities. *Journal of the American Planning Association*, 55(1), 24–37. <http://doi.org/10.1080/01944368908975398>
- Le Corbusier. (1929). *The City of Tomorrow and its Planning*. New York: Dover Publications.
- Le Corbusier. (1943). *The Athens Charter*. New York: Grossmann. Retrieved from <https://modernistarchitecture.wordpress.com>
- McHarg, I. (1969). *Design with nature*. Wiley 1991.
- Olmsted, F. L. (1871). Public Parks and the Enlargement of Townsite. *Journal of Social Science*, (3).
- Ravensbeck, L., Thorsen, B. J., Andersen, P., & Strange, N. (2014). Natur, økosystemtjester og økonomi. *Samfundsøkonomen*, 32.36.
- Ravn, H., & Dragsbo, P. (2017). *Havebyen*. København: Narayana Press.
- Schipperijn, J., Ekholm, O., Stigsdotter, U. K., Toftager, M., Bentsen, P., Kamper-Jørgensen, F., & Randrup, T. B. (2010). Factors influencing the use of green space: Results from a Danish national representative survey. *Landscape and Urban Planning*, 95(3), 130–137. <http://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2009.12.010>
- Spirn, A. W. (2012) *Ecological Urbanism: A Framework for the Design of Resilient Cities*. Downloaded from <http://www.annwhistonspirn.com>



# Nutid - Trekroner

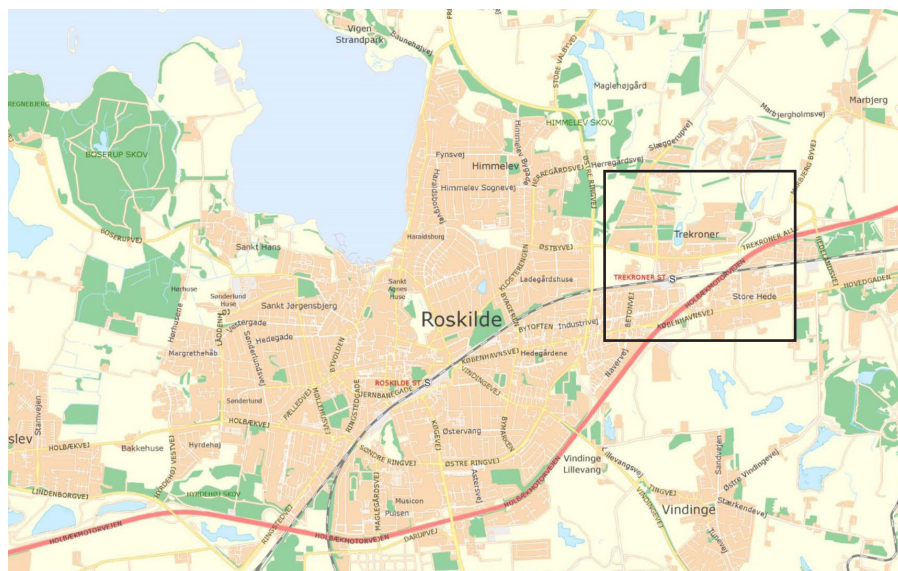
v/ arkitekt Jan Bille, tidl. Roskilde Kommune



Ovenover: Aftenstemning ved Trekronersøen

Jeg har arbejdet med udvikling af Trekroner fra de allerførste streger på papiret, til nu, hvor bydelen er næsten udbygget. Først som planchef, dernæst også som en af de første beboere i bydelen og nu som selvstændig arkitekt med firmaet BilleArc Aps (billearc.dk). Jeg vil i dette oplæg bruge min erfaring fra de 25 år, hvor jeg har deltaget i udviklingen i Trekroner.

Kort over Roskilde med Trekroner



## Emnerne er sundhed, økologi og bæredygtighed.

Jeg ser de tre emner i en sammenhæng, da de ideer, vi har udfoldet i Trekroner, ofte dækker flere af disse emner på en gang. Det, der er sundt, er ofte bæredygtigt og det, der er økologisk, er ofte sundt. Jeg vil holde fokus på det, der er specielt for Trekroner.

Jeg belyser de 3 emner med udgangspunkt i følgende 7 temaer:

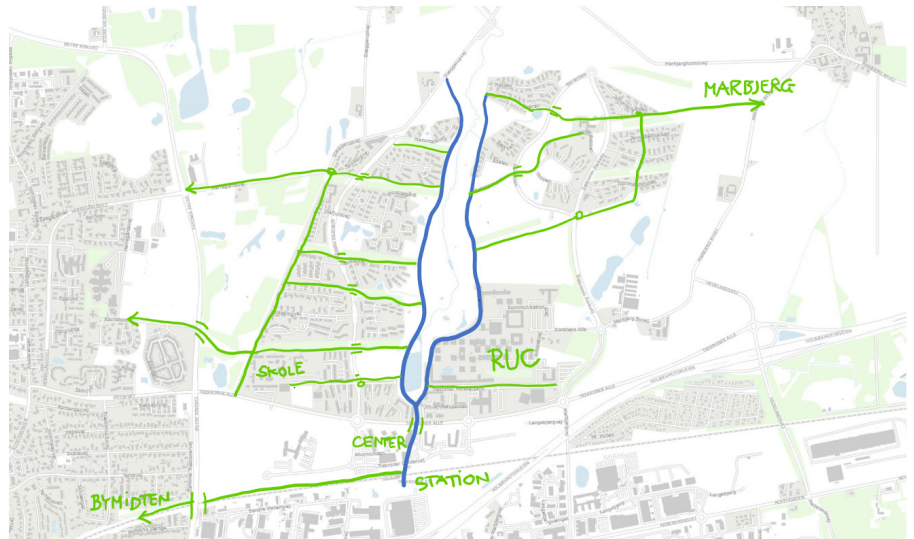
- Cykling
- Regnvand
- Natur
- Bevaring
- Boliger og erhverv
- Bofællesskaber
- Bebyggelsesplaner

Trekroner er en bydel ca. 3 km fra Roskilde bymidte, med ca. 4000 indbyggere. Bydelen er udviklet ud fra principper om mangfoldighed, natur og grønne områder, gode private og offentlige servicefaciliteter (butikker, institutioner og skoler) samt inddragelse af beboere i planlægning og fælles aktiviteter.

De første beboere flyttede ind i januar 2000.

## Cykling

### Cykelstier i Trekroner



At cykle er sjovt. Man oplever, hvad der sker omkring en, man får luft i håret, og det er sundt fordi det fremmer bevægelse.

Hvad har kommunen gjort i Trekroner for et fremme cyklismen?

- Indrettet gode cykelstier
- Tilrettelagt centrale ruter til de vigtigste mål
- Udarbejdet en byplan, der fremmer tryghed og bevægelse
- Lagt vægt på tilvænning, især blandt skolebørn



*Slæggerupstien med skolenbørn*



*Parkvejens stier med slyngede kurver*



*Lokal sti i boligområde*



*Stibroen over Trekroner Alle med udsigt over søerne*





Et net af nye cykelstier med god bredde og ny asfalt, ofte i eget trace, binder Trekroner sammen.

Hovedstierne langs Himmelev Bæk danner en tragt, der samler cyklisterne fra boligområderne øst og vest for bækken og fører dem direkte til de vigtige mål, RUC, Centeret og Stationen.

Denne struktur er suppleret med tværgående stier, der fører cyklisterne til skole og institutioner, Roskilde bymidte, Himmelev og Marbjerg, og et mere fintmasket, uformelt stinet igennem boligområderne. Cykelstierne forbinder således alle de vigtigste mål i området, fra den enkelte bolig til institutionen, skolen, centeret, stationen og resten af verden. Ruterne er tilrettelagt, så de fremmer kørsel med cykler og gør bilen overflødig. Cyklerne får den direkte rute, med broer over de mest trafikerede veje, mens bilerne får lov at køre en omvej.

En central placering af indkøbscenteret ved stationen er netop hensigtsmæssig for de cyklende, gående og passagerer til og fra kollektiv trafik, der passerer torvet hver dag. At butikker og cafeer lokalt kan nås på cykel, udløser også et mindre behov for transport med bil.

Tryghed på cykelstien kan være lige så vigtigt som cykelruterne. I Trekroner understøttes tryghedsfølelsen af bebyggelser og butikker langs stierne med lys i vinduerne om aftenen og indkik til rigtige mennesker. Desuden samles den ”bløde” trafik, fodgængere og cyklister, på fællesstierne. Det giver tryghed, at stierne er trafikerede, og giver en oplevelse af kontakt med andre trafikanter og beboere.

Vejene i området er indrettet til langsom kørsel på 30 eller 40 km/t, og er gennemgået og godkendt af en ”trafikrevisor”. Det gør især forældrene trygge.

Cykler fremmer bevægelse, og det er sundt at bevæge sig. Især skolebørnenes adfærd er vigtig - de skal opfordres til at cykle og det skal være indlysende at gøre det. Det starter med skolevejen. Trekronerskolen er placeret ved centrale cykelruter, og derved lærer børnene at cykle til skole, fordi det er nemt og man er sammen med vennerne fra en tidlig alder.



Fordel ved cykling:

- Inviterer til bevægelse og understøtter gode initiativer, også i udformning af cykelstier, skolegård og omgivelser.
- Cykling er en CO<sub>2</sub>-neutral transportform.
- Du kan spare udgifterne til bil i Trekroner.

Ulemper ved cykling:

- Ikke alle kan cykle
- Det kan være ubehageligt at cykle i sne og regnvejr
- Ikke alle kan klare længere distancer

Heldigvis findes der gode alternativer til cykler med lav CO<sub>2</sub> udledning, i form af delebiler, busser (hvert 15. minut i Trekroner) og tog.

### Regnvand – fremtidssikring

*Regnvandets grøfter, bække og søer*



Det regner i DK, og det har det gjort med stigende styrke de seneste 10 år. Konsekvenser af styrtregn skal forebygges - oversvømmede kældre og veje skal undgås.

*Reguleret overløb fra sivsøen til Himmelev bæk*





Ovenover: Regnvandets vej fra bolig gennem grøfter til sø

Anlagt sø til regnvandsopsamling



Nedgravede ledninger bliver hurtigt fyldt med regnvand ved store regnskyl, og regnvandet løber ovenud af vejbrønde og oversvømmer veje, stier og lavereliggende områder. Hvis dette skal undgås, skal man enten bygge overdimensionerede kloakanlæg, eller vælge at arbejde med forebyggelse i forhold til styrtregn. Derfor startede kommunen planlægning af LAR, Lokal Afledning af Regnvand, hvor regnvandet løber på overfladen i stedet for i rør, først i 90'erne i Trekroner.

I Trekroner er det forebyggende arbejde gjort ved at lade vandet flyde fra boligens tag og nedløbsrør gennem grøfter og render til nærliggende vandløb og søer, hvorfra det kan fortsætte ud i naturlige søer og bække. Der er valgt forskellige løsninger, af hensyn til specifikke terræn og jordbundsforhold: Et system i den vestlige del af området med delvis nedsivning og tilbageholdelse af regnvand, der ender i en stor sø, som er forbundet med et sivområde. Dette sivområde centralt i Trekroner har et kæmpe volumen og varierende vandstand, og er, på grund af de jævnlige oversvømmelser, blevet et eldorado for insekter, dyr og fugle. Her fra løber vandet via et overløb til Himmelev bæk, der er omlagt til et snoet forløb, med lave bredder. Det giver adgang til bækken for børn og større dyr (køer), og diversitet i faunaen med isfugle og ørreder.

I området øst for vandskellet er etableret et sammenhængende net af grøfter og kanaler til overfladisk afledning af regnvand. Grøfterne



starter ved boligens nedløbsrør og fører regnvandet ad kanaler til en kunstig regnvandssø, der også udgør en nyskabt biotop, og videre til de naturlige søer i området.

Fordelene ved LAR:

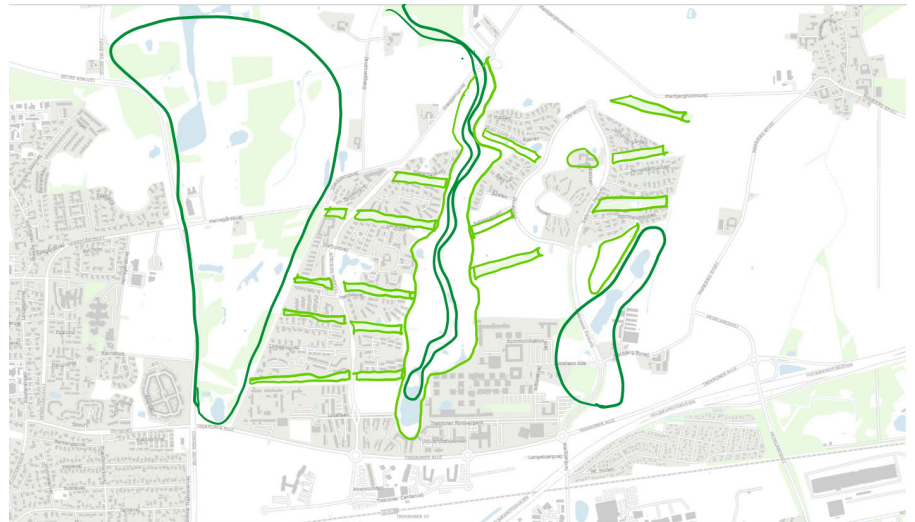
- Mindre indgreb i terrænet - ingen nedgravede regnvandsledninger.
- Vandet føres tilbage til naturen, og ikke til et rensningsanlæg
- Giver stor biodiversitet og frodighed

Ulempe ved LAR:

- Ændret drift, anlægsøkonomien og ejerskabet til regnvandsanlægget på en gang.

## Natur

*Ny og gammel natur*



Trekroner rummer både eksisterende og ny natur. Naturen, ”Det Grønne”, er et væsentligt argument for nye beboere til at flytte til Trekroner. Naturen giver beboerne mange forskellige oplevelser: At komme tæt på naturen og ”det grønne” opfattes som sundhed og frihed, f.eks. løbeture, leg i skoven, se på dyr og fugle, spise af skovens bær, lære om naturens kredsløb.

Naturen omkring boligerne er brugsnatur – her er det tilladt at fælde de små piletræer, grave i jorden og, som ved Kristofferskolen, lave huler og klatre i træer.

*Kildemosen uden indgreb*



*Geder, der afgræsser arealerne omkring sivsøen*



*Sivsøen bevaret urørt*



*Skovbælte med slid fra børnenes leg*



*18-20-årigt skovbælte, plantet ved den indledende landskabsmodning*



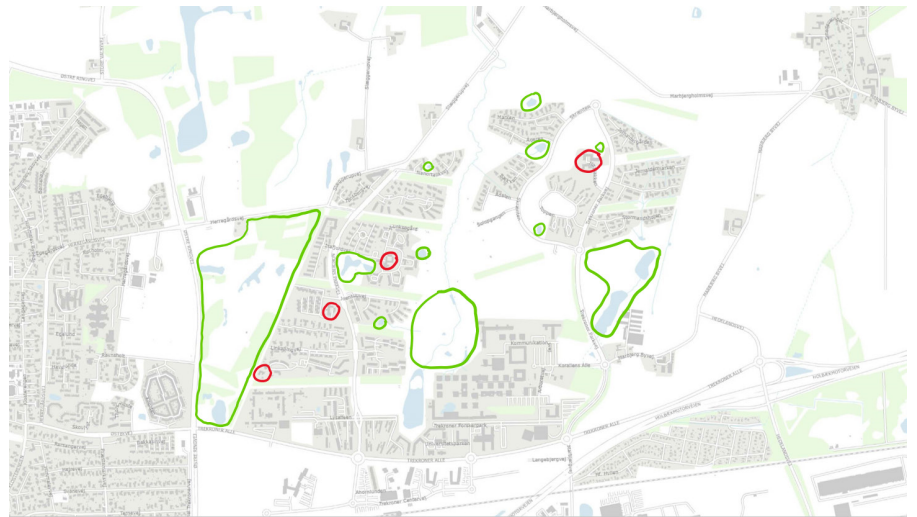
Oplevelsesnaturen er søerne, skoven og udsigten, der inspirerer til ophold, vandreture, leg og læring for børn og voksne. Skoler og institutioner i området bruger naturen, som også er levested for fugle og dyr.

Inden området blev byggemodnet og husene bygget, blev området landskabsmodnet. Der blev plantet 40 m brede skovbælter på tværs af bydelen. Træer kræver tid og pasning for at overleve, og med denne rækkefølge i byggemodningen blev det muligt at få en livskraftig bevoksning, når beboerne flyttede ind. Skovbælter giver læ, skaber nye biotoper, danner ved og opsuger CO<sub>2</sub>, og udgør spændende legeområder.

Intentionerne i Trekrøner var at bringe naturen så tæt på boligerne som muligt, og sikre direkte adgang fra boligen til det åbne land. De store samlede arealer mellem bebyggelserne er udlagt til oplejert natur og græsning med køer, geder og får. Det er organiseret i kogræslerlav, der også tilbyder kød, der spises lokalt.

## Bevaring

### *Bevaring af biotoper og bygninger*



Det er en god ide at tænke bevaring ind i en spritny bydel, der skal opføres på bar mark.

At bevare hvad der er muligt, har flere formål – man udnytter de eksisterende ressourcer, giver oplevelser, og sikrer identitet og følelse af kontinuitet. Bevaring giver pejlemærker for hukommelsen, noget at knytte sig til og orientere sig efter og giver respekt for natur og historie, hvilket er ekstra vigtigt i et nybygget område.



*Nymarksgård indrettet til klub*



*Alleerne er bevaret og bebyggelsen tilpasset*



*Søerne er vigtige biotoper for plante- og dyrelivet*



Bevaringsindsatsen fokuserer på de eksisterende gårde i området, med omgivelser i form af træer og gadekær, de gamle alléer, og søer og vådområder spredt ud over arealet. Der er lagt vægt på at bevare de små biotoper med et værdifuldt dyre og planteliv, der kan tage 80 år at genskabe.

Bevaring og udnyttelse af de eksisterende bygninger er knyttet til et relevant formål, f.eks. fælleshus, klub eller børneinstitution. Gode eksempler er Skademosegård, Nymarksgård og Munksøgård. Et område med historiske jernaldergrave er helt blevet friholdt for bebyggelse og ligger nu som et vartegn i den østlige bydel. Ved anlæg af veje, er der taget hensyn til, at indgrebet i terrænet er mindst muligt, og kortest mulige boligveje.

Fordele:

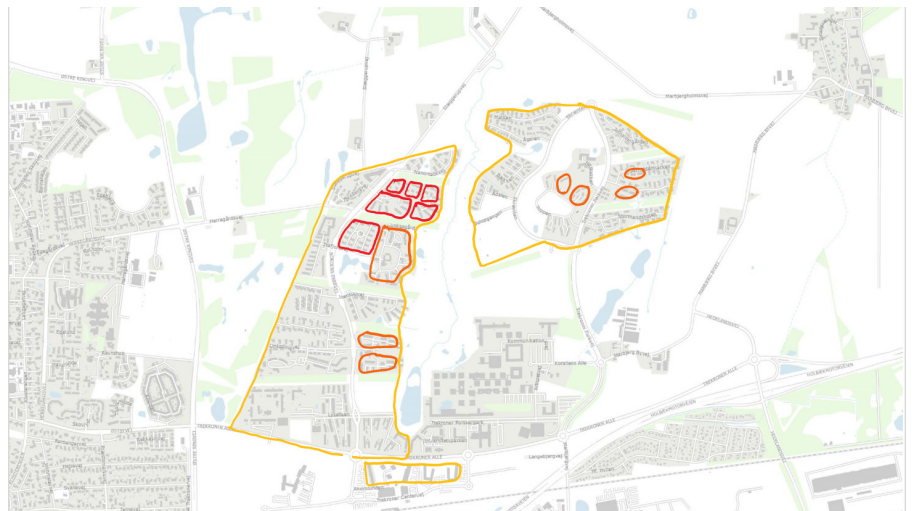
- De historiske spor fastholdes
- Eksisterende ressourcer udnyttes

Ulemper:

- De eksisterende strukturer i området er ofte i vejen for byggemodningen
- Bygninger og landskaber skal beskyttes og vedligeholdes

## Boligerne

*Boligområderne med bofællesskaber indtegnet*



I Trekroner er der p.t. opført ca. 2000 boliger. Intentionerne er, at boligbyggeriet skal være så mangfoldigt, som muligt. Derfor består byggeriet af en blanding af parcelhuse, etagehuse, rækkehuse, ungdoms- og seniorboliger. Helt bevidst er der ikke skelnet mellem alment og privat byggeri, men der er satset på fortrinsvis tæt lavt byggeri. Det



tætte byggeri er bæredygtigt, fordi det sparer plads, og tætheden giver mindre arealforbrug, kortere forsyning og bedre udnyttelse af infrastruktur (veje, parkering).

*Skilt med Munksøgårds 5 bebyggelser*



*Munksøgårds fælleshus*



*Seniorboligerne på Munksøgård*





Den første større bebyggelse i Trekroner var Munksøgård, som er en erklæret økologisk bebyggelse, med multitoiletter, eget formidlingsanlæg, energi fra solceller, eget kraftværk med flisforbrænding, økologisk dyrkede køkkenhaver og husdyrhold, samt et udpræget beboerdemokrati og forpligtende fællesskab om praktiske opgaver. Munksøgård repræsenterer både private-, almene-, andels-, senior- og ungdomsboliger, og lever på den måde op til ønsket om mangfoldighed i boligbyggeriet.

Derudover er der i Trekroner opført mere almindeligt byggeri, med mindre parcelhusområder og etagehuse, mens langt den største del af byggeriet er rækkehuse og klyngehuse, enten som alment eller privat byggeri.

Erhverv i boligområdet var en af de oprindelige intentioner, bl.a. for at sikre liv i bydelen i hverdagen, kortere adgang fra hjemmet til de lokale arbejdspladser, og dobbeltudnyttelse af infrastruktur. I praksis er dette, udover arbejdspladser på skoler og i institutioner, kun sket i mindre grad i selve boligområderne, mens der i centeret og tæt på stationen er opført og indrettet forskellige typer erhverv, fortrinsvis privat service og butikker.

### **Bofællesskaber**

Det er i bofællesskaberne, der i dag eksperimenteres med energi, vandforbrug, materialer, indeklima, mad, organisering m.m. (Definition af bofællesskaber: Mindst ét fælleshus og et forpligtende fællesskab)

Bofællesskaberne i Trekroner virker som en dynamo for områdets udvikling, og har uden tvivl tiltrukket et helt nyt segment af lejere og ejere.

I bofællesskaberne kan man være fælles om en række praktiske opgaver, der gør hverdagen lettere og giver beboerne et overskud.

Det obligatoriske fælleshus sparer pladsen i de enkelte boliger, og kan bruges til større arrangementer, der ikke er plads til i et almindeligt parcelhus

Fællesskabet danner relationer og godt netværk. Det er både sundt og bæredygtig.

### *Glashusene fælleshus*



## *Glashusene*



Bofællesskaber med fælles solcelleanlæg og anden forsyning nedsætter CO2 udledningen.

Fællesskabet i bebyggelserne og de gode netværk i skolen, idrætsforeningen, den lokale Facebookgruppe og Trekronerrådet understøtter alle den sociale bæredygtighed.

## *Den årligt tilbagevendende Sankt-hans fest*



Bofællesskaberne kritiseres for at være selvtilstrækkelige og for at have svært ved at tackle generationsskifte

Derfor er det fint, når der kan findes rammer for et bredere fællesskab, som f.eks. Trekronerdage, Idrætsforeningen, Sankt Hans-bålet, cafeen ved torvet o.l.

*Cafe Freunde, hvor man kan mødes*



**Bebyggelsesplanerne** er i stor udstrækning udformet af de kommende beboere, men dog reguleret af planmæssige rammer. Planlægningen stiller krav om fælleshuse, fysisk åbenhed uden hække, der tillader både udsyn og indblik i bebyggelsen, interne stiforløb og fælles opholdsarealer, parkering trukket ud af bebyggelsen, direkte adgang til friarealer mellem bebyggelser og den omgivende natur, og øvrige tiltag, der inspirerer til kontakt og fællesskab.

Det er således ikke kun den enkelte bolig og dens indretning, der er i fokus for nye købere. Vi oplever en stor interesse og opmærksomhed omkring hele bebyggelsen og dens omgivelser, der i højere grad opfattes som en helhed, med interesse for gode friarealer med naturpræg, frugttræer og opholdssteder, kort skolevej, butikker i nærheden m.m.

Fordele ved bofællesskaber:

- Fællesskaber, der både kan løse praktiske problemer og skabe netværk, der støtter det sociale liv

Ulemper ved bofællesskaber:

- Bofællesskaberne kan blive indadvendte og sig selv nok
- Udfordringer ved generationsskifte

Jeg vil opsummere udviklingen af Trekroner med disse kriterier for en god proces for bar mark projekter:

- Kommunen skal have en plan
- Der skal være opbakning og engagement fra kommunens side
- Kommunen skal vejlede og støtte beboerne gennem processen fra drøm til virkelighed - særligt når det gælder potentielle bofællesskabsgrupper
- Beboerne skal have en plan for, hvad de vil



### **Afslutning**

Jeg håber, beskrivelsen af Trekroner kan give inspiration til en diskussion om etablering og indretning af fremtidens boligområder, uanset om de er privat ejede, privat udlejede, andel eller almene.

Et dedikeret tværfagligt team af landskabsarkitekter, byplanlæggere, trafikplanlæggere, anlægsingeniører, miljøplanlæggere og entreprenører har ved planlægningen af Trekronerområdet deltaget i mange, langhårede diskussioner, men alligevel sikret fremdrift og fokus på resultater.

# Boliger og bebyggelser med vægt på sociale fællesskaber - Fortid

v/ sociolog Hans Kristensen, BHU

## Indledning

Jeg vil i mit indlæg gennemgå nogle ”fortidige” eksempler på boliger og bebyggelser, hvor der var lagt stor vægt på sociale fællesskaber. Tyngden ligger på erfaringerne fra forskellige almene bebyggelser, men jeg vil også kort berøre erfaringerne med sociale fællesskaber i andelsboliger og ejerboliger.

## Almene bebyggelser med sociale fællesskaber- *Kollektivhuset Høje Søborg i Gladsaxe, 1951*

Huset blev opført 1949-51 af Gladsaxe almennyttige Boligselskab, som er en del af DAB familien. Arkitekterne på byggeriet var Povl Ernst Hoff og Bennet Windinge. Huset har 133 boliger på 1-6 værelser. De fleste er et, to og tre rums boliger på mellem 28 og 73 m<sup>2</sup>, hvilket allerede den gang var ret små boliger. Til gengæld var de fælles faciliteter, som kollektivhuset bød på, helt overdådige.

Ideen med kollektivhuset var at lave den ideelle boligform for den dengang nye, moderne familie, hvor både manden og kvinden arbejder uden for hjemmet. Arbejdsugen var den gang på 48 timer – 6 dage af 8 timer, så hvis både manden og kvinden/husmoderen arbejdede ude var fritiden begrænset. Og især datidens husmoderarbejde: madlavning, vask og rengøring, børnepasning kunne være meget svært at overkomme. Kollektivhuset tog konsekvensen af dette og tilbød et meget højt serviceniveau for sine beboere. Der var en fælles reception, som var åben dagligt fra kl. 7 til 23. Receptionen tog sig af kontakten mellem beboerne og varmemesteren, den modtog og sørgede for forsendelse af pakkepost, den hentede apotekervarer for beboerne, sørgede for ind- og udlevering af vasketøj (som blev vasket i husets eget vaskeri) og i de første år var der også en fælles telefoncentral for beboerne (da det var svært at få egen telefon den gang). I receptionen kunne beboerne bestille daglig eller ugentlig rengøring af boligen – man kunne også bestille sengeredning! I tilknytning til receptionen var der desuden en lille dagligvarebutik, som også holdt åben når de øvrige butikker ved Søborg Torv var lukkede.

Kollektivhuset havde sin egen beboerrestaurant, hvor man kunne spise sin varme mad – eller hente den og tage den med op i boligen. Hver beboer skulle aftage et vist antal spisebilletter i forbindelse med lejemålet. Der ud over var der fødeklinik, vuggestue, børnehave og fritidshjem knyttet til bebyggelsen. Og øverst oppe i huset var (og er) der meget fint indrettede selskabslokaler og gæsteboliger med hotelstandard.

Dette fantastiske serviceniveau krævede et stort personale. De 167 voksne og 35 børn, der flyttede ind i 1951 blev serviceret af 22 heltids- og 5 halvtidsansatte. Det er jo noget over det niveau, som i dag er

normalt i en ejendom med 133 boliger. Servicen er da også i nutiden reduceret. Der er en receptionsledere på fuld tid og fire deltidsansatte, samt et varierende antal unge, som typisk hjælper til i receptionen om aftenen.

Kollektivhuset Høje Søborg rummer således fysiske og organisatoriske rammer, som er noget af det mest sociale man kan finde på lejeboligmarkedet. Ved indflytningen bliver beboerne gjort opmærksom på, at der forventes en kollektiv indstilling. Disse ting har ifølge beboerne smittet meget af på de menneskelige (sociale) relationer i bebyggelsen. Ikke mindst de fælles måltider har haft betydning. Man kender hinanden og hjælper hinanden, man har et stærkt foreningsliv. Bebyggelsen opleves ekstremt tryk, og man bliver boende til man skal "bæres ud". Kollektivhusets problem i dag er, at boligerne er så små. Den moderne småbørnsfamilie fravælger de små lejligheder, og selv ældre pensionistpar er uvillige til at flytte ind i en to værelses lejlighed på 50-60 m<sup>2</sup>.



*Kollektivhuset Høje Søborg i Gladsaxe. Fotos DAB*

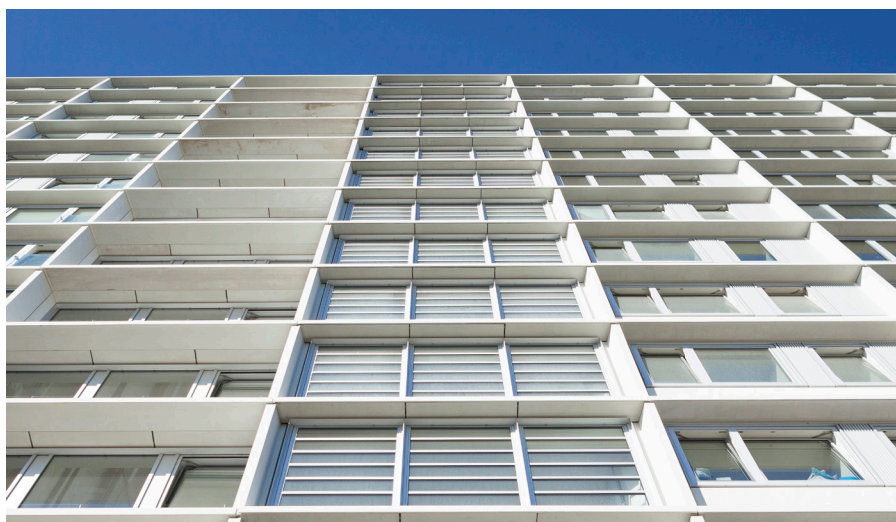
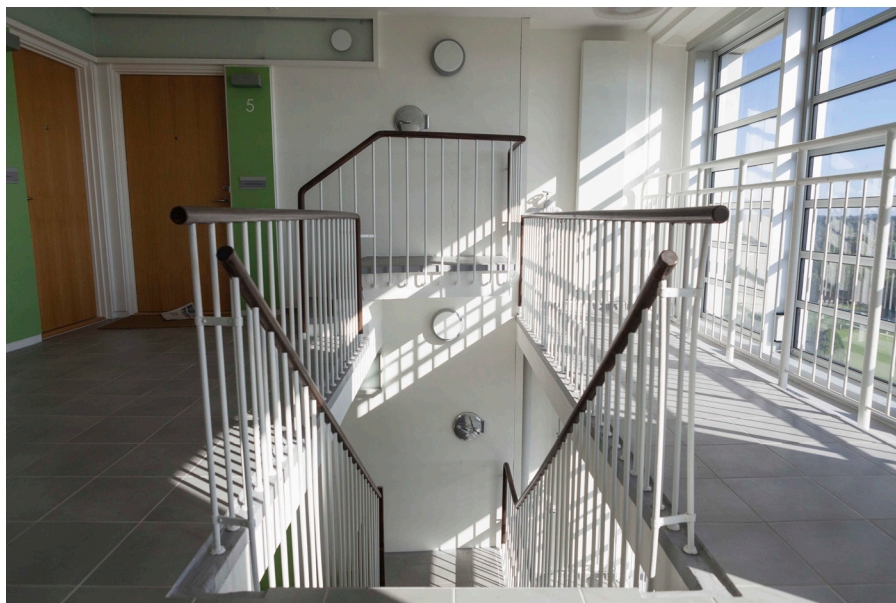
### **Sorgenfrivang II i Sorgenfri, 1959**

DABs daværende direktør var idemanden bag kollektivhuset Høje Søborg. Høje Søborg blev ikke gentaget i ren form. Men i det kommende årti opførte DAB andre og større bebyggelser med stærke kollektiv træk: Carlsro i Rødovre fra 1952 med 304 boliger i Langhuset (og 600 i rækkehusene) var det første. Det var tegnet af Arne Jacobsen. Nogle år efter kom Sorgenfrivang II i Lyngby-Taarbæk fra 1957-59 med 428 boliger. Tegnet af Magnus Stephensen og Knud Thorball samt Johannes og Aage Paludan. Begge steder blev de enkelte boliger gjort større end i Høje Søborg i erkendelse af, at selv moderne familier ønsker et mere privat og traditionelt hjemmeliv. Men der var fælles reception, som havde mange af de samme servicefunktioner som i Høje Søborg, der var beboerrestaurant og selskabslokaler, vuggestue og børnehave.



Begge disse bebyggelser fungerer godt i dag med et aktivt beboerliv – som dog ikke er væsentligt mere socialt, end det der findes i så mange andre almene boligbebyggelser. Bebyggelserne er for store, og der er ingen krav om aktiv deltagelse i det sociale liv.

*Sorgenfrivang II i Sorgenfri, 1959.  
Fotos DAB*



### ***Tinggården i Herfølge, 1978***

I 1970ernes samfund kom det kollektive og sociale i meget høj kurs. På den almene boligfront sadlede man – lidt forsinket – om fra de store bebyggelser til tæt-lave bebyggelser. Det vel nok mest kendte eksempel på en tæt-lav bebyggelse er Tinggården i Herfølge, hvor første etape var færdig i 1978 og anden etape i 1984. Tinggården I rummer 87 boliger, mens II rummer 99. Bebyggelsen er tegnet af Vandkunsten. Tinggården blev udformet med henblik på at skabe og støtte et stærkt socialt fællesskab i bebyggelsen. Arkitekturen var et brud med datidens dominerende betonelement byggerier, der er masser af træ, der er krogede stræder og små pladser. Og fælleshusene er store (der er taget 10% af arealet fra hver bolig og lagt i fælleshuset).

Tinggården blev fra starten bannerfører for datidens mest avancerede beboerdemokrati. Allerede før bebyggelsen var tegnet færdig havde arkitekterne fra Tegnestuen Vandkunsten kontakt til nogle af de kommende beboere, som blev inddraget i planlægningen og udformningen af bebyggelsen. Dannelsen af familiegrupperne som det sociale og basisdemokratiske fundament i bebyggelsen var næste trin i den demokratiske proces. Udover at bestemme indretningen i fælleshuset og på skift at arrangere fælles spisning, skulle familiegrupperne også stå for en del af den løbende renholdelse af stræderne og pladserne, samt for pasningen af friarealerne. Det fungerede godt i starten. Næsten alle var flyttet ind med et ønske om at være med i det kollektive, sociale fællesskab. I disse første år opstod der også en række ikke på forhånd planlagte initiativer, som en indkøbscentral, filmklub, musikcafé, haveforening, værksted – og så var der megen musik i bebyggelsen, og der blev holdt rigtigt mange fester. Fællesskabet blomstrede og Tinggården blev kendt i arkitektkredse verden over.

Men efter 15-20 år blev engagementet i det sociale gradvist svagere. Det blev sværere at få organiseret renholdelsen af stræderne og pasningen af friarealerne. Der var færre initiativer til fester og andre fælles aktiviteter. Og børnene, som havde været med til at skabe samkvemmet mellem de voksne, var nu selv blevet voksne og forsvandt lidt efter lidt fra bebyggelsen, som blev mere og mere stille. Nedturen er fortsat helt frem til i dag. På ingen måde dramatisk, men stille og roligt. Forklaringen er nok, at nogle af de oprindelige beboere har mistet en del af ungdommens gejst ligesom en del er flyttet væk, og at nogle af de senere tilflyttere ikke har været nok opmærksomme på de sociale forventninger, der er i bebyggelsen. Nogle har måske ligefrem ikke ønsket at deltage i fællesskabet. De flyttede ind fordi de bare gerne ville have en bolig i grønne omgivelser. Oven i det kom den kommunale anvisning på 25%, som – selv om den ikke altid bliver benyttet af kommunen – alligevel har været med til at der er kommet nogle socialt og økonomisk svage beboere ind, som ikke har kunnet, eller ikke har villet, tilpasse sig til Tinggårdsånden. Det forsøges der nu rettet op på, ved allerede i forbindelse med udlejningen omhyggeligt at fortælle, hvad der forventes af en beboer i Tinggården. Og når nye beboere er flyttet ind, så er der en spiseklub, der går på tværs af



alle familiegrupperne, som sørger for ugentlige fællesspisninger, hvor nye beboere altid inviteres med.

En konsekvens af det svækkede sociale engagement har været, at ejendomsfunktionærerne nu holder de fælles friarealer. Det koster nogle ekstra funktionærtimer – men det har reduceret mængden af konfliktstof på selskabs- og afdelingsmøderne. På friarealerne, der oprindeligt var store samlede grønninger, er der flere steder ”gået parcelhus” i den, hvor beboerne har indhegnet eller plantet hæk eller buske rundt om et ”privat” stykke have. Det lå der ikke i det oprindelige koncept for Tinggården! Tvært imod var parcelhusenes individualistiske livsstil det skræmmebillede, som Tinggården skulle danne modpol til.

*Tinggården i Herfølge*  
Foto DAB



### ***Trekanten i Ringsted, 1994***

I midten af 1990'erne stod DAB for et eksperiment med en ”gør-det-selv” boligform, hvor beboerne skulle stå for dele af boligernes afdeling og for den løbende drift af boligområdet. Bebyggelsen er Trekanten I i Ringsted Den er opført i 1994, og er tegnet af Arkitektgruppen i Aarhus (nu: Arkitema). Antal boliger I: 44 . Der findes også en Trekanten II, som ligger lige ved siden af I'eren. Den har 25 boliger. Kvadratmeterlejen er 25% lavere i afd. I's ”gør-det-selv” boliger, hvilket var den overordnede målsætning for forsøgsbyggeriet.

I ”gør-det-selv” boligerne i afdeling I skal lejerne selv sørge for hårde hvidevarer (komfur, emhætte, køleskab og evt. vaskemaskine), skabe, tapet og – mere grænseoverskridende – selv sørge for at lægge gulv, da gulvbelægningen som udgangspunkt er rå spånplader! Ved fraflytning kan lejeren blive pålagt at fjerne sit eget gulv, såfremt det ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, samt fjerne sine hvidevarer. Dog kan overdragelse finde sted, hvis den nye lejer er fundet og hvis denne er interesseret i at overtage den tidligere lejers udstyr og accepterer kvaliteten af gulvet. Som lejer skal man selv stå for den løbende indvendige vedligeholdelse af boligen: maling, tapetsering, hvidtning. Man skal dog ikke stå for VVS- og el-arbejder – det er udlejers ansvar. Man skal



som lejer skrive under på, at man selv (sammen med de andre lejere) vil stå for vedligeholdelse af afdelingens friarealer.

Ud over at beboerne står for det praktiske arbejde er det også en grundide, at beboerne etablerer et socialt fællesskab omkring det at bo, et fællesskab der er forudsætningen for, at man i fælles ansvarlighed kan løse de praktiske drift- og vedligeholdelsesopgaver i boligområdet. Som boligeksperiment ligger Trekanten således i forlængelse af 1970ernes Tinggården.

Arbejdsmorale var meget høj i de første to-tre år efter indflytningen. Alting fungerede efter hensigten. Men i løbet af de efterfølgende år flyttede en del af de oprindelige beboere ud, og de nye, der kom til, var – trods det at de blev gjort opmærksomme på de særlige forpligtelser i afdelingen – i realiteten ikke altid særligt motiverede for at yde det nødvendige til fællesskabet. De kom ind via de almindelige ventelister til en almen bolig eller blev anvist af kommunen. Så nogle af de nye beboere kunne ikke bidrage til vedligeholdelsen, andre ville ikke. Det gav mange konflikter i det daglige, og afdelingsmøderne blev mere og mere præget af diskussioner om, hvordan det kunne sikres, at alle ydede deres indsats og at ingen snyder.

*Trekanten i Ringsted*  
Foto DAB



## **Andels- og ejerboliger**

### ***Andelsboligen***

Andelsboligen er i endnu højere grad en den almene lejebolig afhængig af, at beboerne i andelsboligforeningen kan blive enige om drift- og vedligeholdelse, optagelse af nye medlemmer osv. Der er ikke et boligselskab som "støttepædagog". I langt de fleste andelsboligforeninger fungerer denne mere formelle sociale kontakt uden helt store problemer, og i en del er der gode personlige kontakter beboerne imellem.

### ***Parcelhuset***

Parcelhuset er på en og samme tid en meget udskældt boligtype og en

meget eftertragtet boligtype. Siden 1960'erne har der i flere omgange været målt på attraktiviteten af denne boligtype, og hver gang viser det sig, at når man er nået ud over den første ungdom og har etableret sig som ung (børne)familie, så er ønskehuset for op imod 90% af familierne et parcelhus. Boligtypen er ofte blevet beskyldt for at være "asocial", den producerer egoistiske "ligusterfascister". Bebyggelsesplaner og hustyperne understøtter umiddelbart dette billede. Desværre er der relativt få mere repræsentative undersøgelser, som kan svare på, om det er journalisters og hippe meningsdannerses personlige fordomme, eller om det er et korrekt billede af det sociale liv i parcelhusområderne. Men de få videnskabelige undersøgelser der er, viser det stik modsatte billede. Man kender hinanden i højere grad i parcelhusområderne end i etageboligerne, man hilser hyppigere på hinanden, men hjælper hinanden og man passer på hinanden. Og så længe ægteskabet holder og økonomien og kræfterne slår til bliver man boende. Hvis man således skal udråbe den mest "sociale boligtype", så må det blive parcelhuset! Dette har været svært at trænge igennem med overfor samfundets meningsdannere. Lidt lettere er det gået, når parcelhusene har været grupperet og organiseret som *private ejerboligbofællesskaber*, hvor der er sat turbo på fællesskabet med fælleshuse, fællesspisning etc.

## Konklusioner

### *Hvad kan skabe sociale fællesskaber?*

#### Krav ved indflytning

Hvis en bebyggelse kræver kollektiv deltagelse, så fremmer det sagen, at det gøres klart for de nye beboere, når der skal skrives en lejekontrakt

#### Fysiske rammer

Man kunne tro at tæthed som f.eks. i etageboligerne fremmer sociale fællesskaber, men nej. Den mest spredte boligform, parcelhuset, scorer væsentligt højere på sociale kontakter. Så fysikken er ikke så afgørende. Men erfaringerne med tæt-lave bebyggelser viser dog, at man kan booste fællesskaberne gennem bebyggelsens udformning.

#### Fælles livsfase

Hvad er tættest på sandheden: at "lige børn leger bedst" eller at "modsatninger mødes" – når det angår sociale fællesskaber i et boligområde? Erfaringerne viser, at fællesskaber har nemmest ved at opstå, når de personer/familier, der flytter ind i et boligområde, er nogenlunde ens. Det gælder især ens mht. livsfase, hvor især en samtidig indflytning af unge familier med små børn fremmer opståelsen af sociale fællesskaber.

#### Samme sociale status

Også mht. social status er det en fordel for fællesskabet, at beboerne ikke er alt for uens. Det er dog en sandhed med modifikationer. Det er meget svært, at få sociale fællesskaber til at fungere, hvis en bebyggelse er endt med at rumme meget socialt og økonomisk svage beboere.

### ***Hvordan vedligeholdes sociale fællesskaber?***

#### Drift og vedligeholdelse kræver fællesskab

Når en boligbebyggelses drift kræver samarbejde blandt beboerne, som det gælder i andelsboligerne og i de almene boliger (i varierende grad), så vedligeholdes fællesskabet. Det kan dog holde hårdt i det lange løb, som eksemplerne ovenfor viser.

#### Fællesskab gennem kriser

Det bedste eksempel handler om gårdhavehusene i Albertslund, som blev opført 1963-66 som et forsøgsbyggeri med præfabrikerede elementer. De havde oprindeligt et ganske stærkt fællesskab mellem beboerne. Det var dog rustet noget, indtil "tag-sagen" opstod i midten af 1970'erne. De flade tage var utætte og der opstod svamp i konstruktionen. Beboerne ville ikke betale reparationen af det mislykkedes forsøgsbyggeri, så de deponerede huslejerne indtil der nogle år efter kom en løsning på sagen. Denne aktion førte til en (midlertidig) stærk genopblusning af det sociale fællesskab i boligafdelingen. Så da vi på SBI en gang i 1980'erne blev spurgt om hvad man kunne gøre for at fastholde gode fællesskaber i en bebyggelse var svaret: Indbyg kriser med 5-10 års mellemrum i driftsplanen!

### **Efterord**

#### ***Skal man være social i sit boligområde?***

For mange mennesker er boligen et sted man trækker sig tilbage til, et frirum, hvor man selv bestemmer, hvad der skal ske. At være – eller blive – tvunget til at være social i den sammenhæng er nærmest et overgreb.

De moderne, velfungerende mennesker har først og fremmest deres sociale fællesskaber i familien, på arbejdspladsen og igennem deres fritidsinteresser (fodbold, sejlads, idræt, læsekredse osv.).

Og de ikke så moderne og ikke så velfungerende mennesker har ikke overskud til at indgå i sociale fællesskaber.

Det er med andre ord en ideologisk kamp op ad bakke, at skabe og vedligeholde sociale fællesskaber i boligområder. Er den værd at tage?



## Nutid - KAB

v/ arkitekt Rolf Andersson, Byggedirektør i KAB

I den almene sektor bygger vi hele tiden nye gode boliger, der tilmed kan betales med helt almindelige indtægter. Det er ikke altid let at skabe nye boliger med en meget begrænset økonomisk ramme. Det kræver et konstant fokus på innovation og rationalisering i byggeprocesserne.

Men vi ved også, at følelsen af at høre hjemme er langt mere end blot at finde en bolig med det rigtige antal kvadratmeter. Det er først i mødet med omgivelserne og de sociale relationer til både nære naboer og lokalområdet, at det bliver vores hjem. Derfor har vi lige så stort fokus på at skabe gode naboskaber og rummelige fællesskaber, som på at levere et byggeri efter alle kunstens regler.

Den almene bolig er for alle. Men den almene sektor har også den bundne opgave at rumme dem, der har de sværeste sociale og økonomiske vilkår. Derfor stræber vi hele tiden efter at blive klogere på, hvordan inkluderende fællesskaber kan skabes, og hvordan stærke fællesskaber kan bidrage til en social bæredygtig byudvikling.

Jeg vil i gennem tre eksempler vise, hvordan vi i KAB forsøger at nytænke både byggeri og de sociale sammenhænge.

### **AlmenBolig+**

#### ***Betalbare boliger blev en mangelvare***

Det danske boligmarked fik for alvor luft under vingerne efter årtusindeskiftet. Særligt i og omkring de store byer steg priserne på ejer- og andelsboliger voldsomt. Det skyldtes blandt andet, at flere ønskede at bo i eller tæt på byerne samtidig med, at 00'ernes meget favorable lånevilkår gjorde det attraktivt at investere i en bolig.

Tilflytningen til Københavnsområdet var udtryk for en positiv udvikling, hvor hovedstaden oplevede en fornyet vækst både økonomisk og kulturelt. Successen havde dog en bagside. De høje boligpriser gjorde det meget vanskeligt at etablere sig i byen for familier med lav- og mellemindkomst.

Politikere, borgere og boligorganisationer var optagede af, hvordan vi fortsat kunne sikre den blandede by, hvor også politibetjenten og sygeplejersken kunne have råd til at blive boende. Emnet fyldte meget i den københavnske valgkamp om overborgmesterposten i 2005, hvor Ritt Bjerregaard lovede at bygge 5.000 boliger til 5.000 kr. om måneden. Grundprisernes fortsatte himmelflugt, juridiske udfordringer og politiske uenigheder spændte desværre ben for planerne, og i de følgende år blev kun ganske få boliger realiseret af Fonden for Billige Boliger.

Dagsordenen om flere billige familieboliger vandt straks genklang i den almene sektor, hvis mission det netop er at huse helt almindelige familier. Det stod imidlertid klart, at traditionelt alment nybyggeri ikke kunne løse problemet, da høje anskaffelses- og driftsudgifter gav høje huslejer – også selvom de var markant lavere end private boliger.

### ***Et forsøg i stor skala***

I november 2007 godkendte Socialministeriet et forsøg, hvor KAB fik tilladelse til at opføre 2.000 boliger over en periode på otte år under navnet "AlmenBolig+". Det er det største forsøgsprojekt i 30 år.

I AlmenBolig+-projektet var den bundne opgave at gentænke byggeprocessen og driften for at få prisen ned. Men huslejens størrelse er ikke det eneste forhold, der bestemmer en almen familieboligs attraktionsværdi. Naboskabet samt boligens kvalitet, størrelse og indretning er mindst lige så væsentlige faktorer. I AlmenBolig+ går ligningen omkring prisbillighed op ved at nytænke og samtænke alle disse forhold. Målet var at skabe boliger til en husleje, der er op til 30 % under det normale niveau for nyopførte almene boliger.

Gennem en optimering af byggeprocessen er det lykkedes at nedbringe håndværkerudgifterne med 20 pct. og dermed den samlede anskaffelsessum med godt 10 pct. En del af løsningen har været at arbejde med en nyindustrialisering af byggeriet, hvor boligerne præfabrikeres som rumstore moduler, der bliver leveret og færdigmonteret på byggepladsen.

De indflytningsklare boliger leveres med et basiskøkken, et badeværelse og elinstallationer, og de kan benyttes, som de er. Men beboerne kan selv etablere indvendige vægge og døre efter ønske og behov. Det er med til at holde prisen nede samtidig med, at det giver beboerne stor indflydelse og dermed et stort ejerskab til deres bolig allerede fra indflytningdagen.

*Illustration af en konceptbolig af ONV Arkitekter*



Et sidste element i billiggørelsen af byggeprocessen er udbuddet: AlmenBolig+-byggerierne udbydes i rammeudbud med 3-5 byggesager ad gangen og på tværs af kommunegrænser og boligorganisationer.

AlmenBolig+ opføres som 2020 lavenergiboliger, primært opvarmet med luftvarmevekslingsanlæg. Det sikrer både et lavt energiforbrug og et godt indeklima. Den gennemsnitlige AlmenBolig+-bolig koster ca. 300 kr. pr. måned at opvarme.

### ***Driftskoncept med store sociale gevinster***

Driftskonceptet er væsentligt for at holde huslejen nede. I AlmenBolig+ varetager beboerne i fællesskab en del af de praktiske opgaver i hverdagen med renholdelse og vedligeholdelse. De praktiske opgaver binder naboskabet sammen og skaber en kultur, hvor det er naturligt for beboerne at række ud efter hinanden.

Igennem årene er det blevet tydeligt, at det i meget høj grad netop er den fællesskabsbaserede driftsform, som er attraktiv for de boligsøgende. Formanden for afdelingsbestyrelsen i Danmarkshusene beskriver det i et interview sådan: ”Vi får et rigtig godt naboskab, fordi vi solidarisk skal passe på vores område. Folk vil hinanden her, fordi vi er fælles om vores bebyggelse. Vi føler, det er vores. Og det giver så igen mere livskvalitet og tryghed, for vi holder jo øje med hinanden”. (Jette Baker Jacobsen).

*Danmarkshusene i Rødovre. Boligselskabet AKB, Rødovre. Tegnestuen Vandkunsten.*



### ***En langtidsholdbar succes***

Det var målsætningen at skabe attraktive boliger til eksempelvis børnefamilier med en almindelig indkomst. Det var også håbet, at projektet kunne være med til at gøre den almene sektor relevant for ressourcestærke beboere, der ellers havde blikkets stift rettet mod en ejerbolig. En evaluering i 2013 viste tydeligt, at det var lykket.



---

**75%** KOMMER FRA ENTEN  
EJERBOLIG, ANDELSBOLIG  
ELLER PRIVAT UDLEJNING

---

**76%** AF BEBOERNE HAR  
HJEMMEBOENDE BØRN

---

**55%** HAR EN ÅRLIG HUSSTANDS-  
INDKOMST PÅ MELLEM 400.000  
OG 750.000 KR. FØR SKAT

---

I dag kan vi med glæde konstatere, at forsøget har været en kæmpe succes. Det lykkes at skabe boliger til en markant lavere husleje, og der er fortsat en overvældende interesse for at leje boligerne. Der er i skrivende stund 25 boligafdelinger i drift og 6 nye på vej. Projektet gav os samtidig blod på tanden ift. at udvide undersøgelserne af, hvordan fællesskabet kan være et bærende element i nye boformer.

### ***Da flygtningene gik på motorvejen***

Danskerne så til med tilbageholdt åndedræt, da store grupper af flygtninge gik på motorvejen med håbet om en tryk tilværelse i Danmark. Kommuner og boligorganisationer stod overfor en enorm opgave med at skaffe betalbare ledige boliger til de nytilkomne. I et allerede meget presset boligmarked, er der så godt som ingen boliger, der kan betales med en integrationsydelse. Det vurderes, at en enlig flygtning har en betalingsevne på ca. 2.500 kr. pr. md.

Der var mange bud på, hvordan boligproblemet kunne løses. Et af dem kom fra makkerparret Johan Galster (Idébureauet 2+1) og Søren Rasmussen (ONV Arkitekter), der tilsammen skabte en vision om et byggeri, hvor omdrejningspunktet var en succesfuld integration af flygtningene. De lagde vægt på, at integrationen for alvor tager fart, når den sker som en naturlig del af den daglige dialog med naboer og det øvrige lokalsamfund. De kaldte det for Venligboligen. I første omgang ønskede de at skabe små enkelte boliger, som kunne placeres i baghaven hos interesserede danskere. Men de kontaktede også KAB, for at undersøge om vi sammen kunne føre deres vision ud i livet i en større skala.

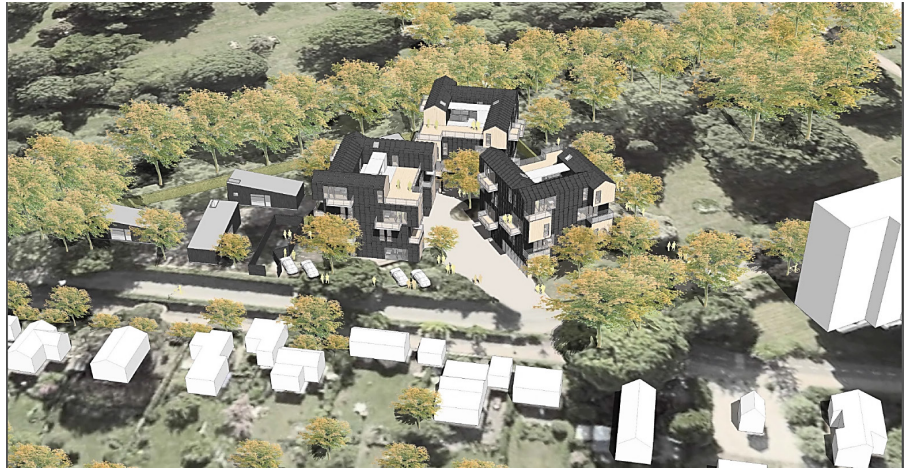
Sammen kom vi frem til, at deres koncept med fordel kunne bearbejdes til en større bebyggelse. Det var simpelthen nødvendigt, hvis det skulle hænge sammen økonomisk og dermed blive et reelt boligtilbud, som flygtninge kan betale. KAB kunne også bidrage med erfaringer fra dagligdagens drift og vores kendskab til fællesskabernes styrker og udfordringer.

Vi besluttede at kombinere to beboergrupper, som på trods af deres forskelligheder deler flere livsvilkår; flygtninge og studerende. Begge

har meget lav betalingsevne, befinder sig i en overgangsperiode og er ved at finde deres fodfæste. Med denne kombination mener vi at skabe de bedste betingelser for en god integration og en velfungerende boligafdeling.

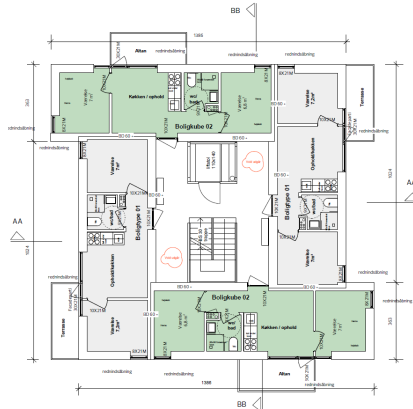
Og nu bliver det til virkelighed. I disse dage tages første spadestik på et helt særligt byggeri på Frederiksberg - Venligbolig+

*Visualisering af Venligbolig+-afdelingen på Frederiksberg. ONV Arkitekter.*



Byggeriet er struktureret i punkthuse, der er sammensat af meget komprimerede boliger, hvor to personer har deres eget værelse men deler køkken og bad. Den optimerede bolig medfører en meget lav husleje på ca. 2.500 kr. om måneden.

*Fire dele-boliger på én etage.  
Illustration af ONV Arkitekter.*



### ***Buddy-ordningen er fundamentet***

Deleboligerne bliver beboet af hhv. to flygtninge eller to studerende. Fundamentet for integrationen er den såkaldte ”buddy-ordning”, hvor én flygtning kobles med én dansk studerende og sammen skal de finde sig til rette. Som dansk studerende har man ansvar for at støtte og hjælpe flygtninge med dagligdagens udfordringer, hvad end det er at tyde et brev fra kommunen eller gennemskue nøglehulsordningen i supermarkedet. Men de studerende er ikke socialrådgivere eller boligsociale medarbejdere – de er først og fremmest venlige naboer, som selv finder mening i at indgå i et tæt naboskab.

Integrationskonceptet er blevet udviklet, testet og tilpasset gennem en

længere tourné rundt i Danmark, hvor Venligboligen i 1:1 har dannet rammen om debatter og workshops. Konceptet er ligeledes udviklet med de læringer i mente, som er indsamlet fra beslægtede projekter i eksempelvis Holland.

*Venligboligen på Folkemødet på Bornholm. Johan Galster fortæller og indsamler erfaringer.*



Der lægges også vægt på at skabe et stærkt naboskab både i de enkelte punkthuse og på kryds og tværs af husene. Derfor er der skabt fælleslokaler i stueetagen, hvor beboerne kan mødes til fællesspisning mv.

Venligbolig+ er ganske vist et boligprodukt, der skal matche beboernes behov og betalingsevne. Men det er i lige så høj grad et socialt forsøgsprojekt, som er nøje tilrettelagt for at sikre den optimale beboersammensætning, normer, retningslinjer og aktiviteter i den kommende afdeling.

### ***Hvor går grænsen?***

Med Venligbolig+ på Frederiksberg undersøger vi, hvordan diversitet kan skabe udgangspunktet for et inkluderende fællesskab gennem det forpligtende naboskab. Det bliver spændende at følge afdelingen og se, om deleboligerne bliver en succes – og om fællesskabet kan rumme beboernes forskellighed. Uanset hvad, vil denne boligafdeling give os værdifulde erfaringer med at bruge fællesskabet som løftestang for integrationen og give os et praj om, hvorvidt denne type afdeling også ville kunne tilpasses andre udsatte grupper end flygtninge.

## **Generationernes Byhus**

### ***Den blandede by i ét hus***

I en tid hvor segregeringen i de danske samfund stiger, er der behov for at bidrage til en alsidig byudvikling, hvor vi i hverdagen mødes med mange forskellige mennesker. Det handler om at skabe en by, hvor rige og fattige bor side om side, men det handler i lige så høj grad om at skabe tætte relationer mellem mennesker på tværs af alder,



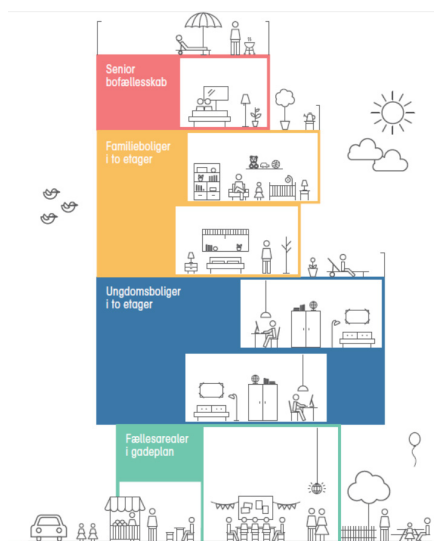
beskæftigelse og livssituation. Derfor har vi udviklet konceptet ”Generationernes Byhus”.

Generationernes Byhus består af vandrette fællesskaber, hvor beboere i samme fase af livet deler etage og adgang til boligen. Det tætte nabo-skab opstår her; mellem unge, der bor dør om dør, eller børnefamilier, som i hverdagen mødes til kaffe og leg. Og ikke mindst i seniorbo-fællesskabet. Men Generationernes Byhus er også ét stort fællesskab, hvor beboerne på tværs af generationer mødes på trapperne, på taget og i den fælles stueetage.

### **Fællesskab og byliv**

Mennesker danner sociale relationer, når der er en naturlig anledning eller berøringsflade i hverdagen. Det er den daglige kontakt og genkendelse, der gør at man opfatter sig selv som en del af et større fællesskab. Vi ønsker et byhus, som skaber de bedste rammer for de øjeblikke og aktiviteter, som får beboerne til at mødes på tværs af generationer. Det er eksempelvis med vasketøjet under armen i det fælles vaskeri, når posten skal hentes eller på trapperne. Her opstår interaktion for at hjælpe hinanden eller blot at hilse. Vi kan også fremme de daglige møder, ved at lade beboerne have et fælles ansvar for simple opgaver i den daglige drift af afdelingen.

*Generationernes Byhus – flere vandrette fællesskaber og ét stort.*



Stueetagen spiller en central rolle. Det er her, beboerne kan finde sammen om store og små sociale begivenheder eksempelvis fællesspisning, fastelavnsfejring eller filmklubben. Ved at deles om brugen af disse rum, skabes muligheden for, at de sociale aktiviteter kan udvikle sig til at gå på tværs af generationerne. Ved at placere dette i stuen er det sociale liv synligt for alle i huset og giver oplevelsen af et levende hus, der lægger op til fællesskabet.

Den aktive stueetage er ikke kun en gevinst for beboerne. Den synlige aktivitet er også med til at skabe lys og tryghed for de øvrige beboere i området. Mennesker i stueplan betyder øjne på gaden – og noget at se

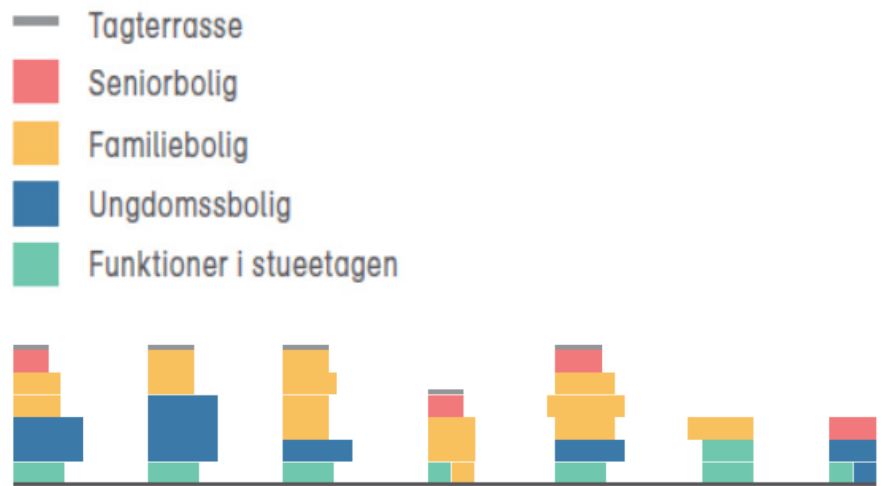
på, når man går forbi. Dermed bidrager Generationernes Byhus til et bedre byliv, også de steder hvor der ikke er grundlag for eksempelvis kommercielt erhverv.

### ***Et fleksibelt koncept***

I AlmenBolig lærte vi for alvor, at det kan betale sig at tænke rationelt, fleksibelt og i stor skala, når byggesystemet skal udvikles. Derfor vil vi sikre kritisk masse ved at skabe et samlet udbud, hvor ambitionen er at opføre 10 bebyggelser på i alt 70.000 m<sup>2</sup>. Igen er vi gået i partnerskab med andre boligorganisationer fra hele landet.

For at komme i mål med det, skal Generationernes Byhus kunne tilpasses mange forskellige kontekster og opfylde de lokale behov. Derfor er det vigtigt, at byhusene kan indpasses både funktionelt og arkitektonisk. Nogle steder kan det endda kombineres med ejerboliger.

*Ét koncept – mange muligheder.*



Vi er netop ved at påbegynde det første Generationernes Byhus. Det opføres som en del af den spændende byudvikling af Musicon i Roskilde. Her vil byhuset indgå i en spirende og kreativ bydel, hvor fællesskaber er i højsædet. Vi er spændte, men slet ikke i tvivl om, det bliver en fantastisk ny boligafdeling.

*Generationernes Byhus i Musicon  
Etageplan, Arkitekt NB4 ved Jesper  
Martin*



### ***Fællesskaber er både målet og midlet***

Jeg har med tre eksempler vist, hvordan KAB arbejder med at skabe og anvende sociale fællesskaber i udviklingen af nye boliger. Vi eksperimenterer med forskellige typer af fællesskaber og graden af forpligtende naboskab. Alt sammen for at blive klogere på, hvordan vi kan være med at understøtte et godt fællesskab fra begyndelsen, og hvor rummelige naboskaber vi med rimelighed kan forvente.

Vi er overbeviste om, at fællesskabskomponenten er afgørende, hvis vi skal lykkes med at skabe en socialt bæredygtig byudvikling, hvor mennesker trives. Vi ser fortsat en enorm efterspørgsel på AlmenBoli+, seniorbofællesskaber og tværgenerationelle bofællesskaber.

Der er heller ikke nogen tvivl om, at det stærke naboskab er afgørende, hvis vi som almen sektor skal kunne tilbyde samfundets svageste en god bolig og et sted at høre hjemme. Derfor vil vi blive ved med at afprøve nye typer af fællesskaber og ikke mindst forsætte med at bygge dem, vi ved virker.

*Generationernes Byhus i Musicon,  
Arkitekt NB4 ved Jesper Martin*





# Boliger og bebyggelser med vægt på byliv - Fortid

v/ Grethe Silding, BHU

Jørgen Leth siger i Politiken d. 25. oktober i år (2018) til spørgsmålet om, hvad der gør ham stolt ved København, at det gør de sociale boligbyggerier fra 40'erne og 50'erne.

*”Det er fra en tid med store drømme om, hvordan vi kunne leve. Det er drømmen om et liv, der hænger sammen. Jeg blir stolt af det, og tænker på det med en vis bevægelse. Det er en replik til tidens nød og uorden”*

Bispeparken 1940- 41. (fsb)



Det var faktisk stort set de samme drømme, der verserede i 60'ernes boligbyggeri, indtil det gik i stå hen i 70'erne. Hvad var det der gjorde, at vi ikke synes, at det gode liv udfoldede sig her? Og i hvert fald ikke var opskriften på det gode byliv.

Var det planlæggerens eller arkitekternes skyld? - Ja selvfølgelig kun delvist, men netop dét, jeg vil tage fat i her. Hvad var det f.eks. for planmæssige forhold, som var medvirkende til, at bylivet ikke blomstrede.

## Skalaforhold og placering

Først og fremmest skiftede de nye bebyggelses skalaforhold og placering fra sidst i 50'erne.

Nu planlagdes byområder, der var på størrelse med mindre provinsbyer: Tingbjerg 6000 beboere, Gjellerupparken (inkl. Toveshøj) 7000 beboere, Høje Gladsaxe ca. 5000 beboere, Albertslund syd ca. 5500 beboere osv.

Værløse Vest, - en helt ny by, planlagdes i 68 af Dybbro & Hastrup med knap 2000 boliger til ca. 5000 beboere. Byen i sin helhed blev dog

ikke til noget, men planerne udmærker sig ved at være ledsaget af en detaljeret beskrivelse af, hvordan man forestillede sig et aktivt byliv. Ligesom nogle år tidligere for planerne for Tingbjerg, der blev beskrevet som en "mønsterby".

De store boligkvarterer blev ofte lagt uden for byerne i det åbne land, så man kunne få maksimalt udbytte af de grønne omgivelser, men så var der også langt til by eller velfungerende bykvarterer med den service, som man havde brug for. Det var bymæssigt en start fra scratch, kunne man sige.

### **Butikcentre.**

Man planlagde lokale butikcentre i tilknytning til bebyggelserne. Typisk lave bygninger, i én længe eller med let forskudte småbygninger. De små lokalcentre var ikke gode til at trække byliv til, og mange af dem måtte lukke ned eller endte med et enkelt eller to supermarkeder, som f.eks. Høje Gladsaxes center i dag.

Strukturændringer inden for dagligvareområdet med butiksdød og discountbutikker har selvfølgelig også medvirket kraftigt til udtynding af de lokale centre.

*Høje Gladsaxe 1963-66 (AAB), med de lave centerbygninger i forgrunden.*



Flere af bebyggelserne var fra begyndelsen planlagt med en bymæssig fortætning, som dog havde svært ved at få tilført et tilsvarende bymæssigt indhold. Det gælder f.eks. Albertslund Syd og Gjellerupparken, lidt senere Høje Tåstrup og endnu senere i 90'erne Egebjerg i Ballerup. Det positive i de nævnte byområder er, at byrummene var mere varierede end ved de høje boligblokke og lave butikslænger, og at bebyggelserne var planlagt til at kunne rumme mere varierede byfunktioner, hvis de altså kom.

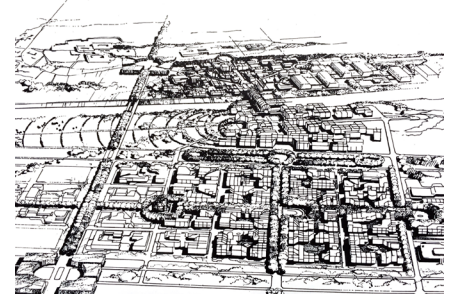
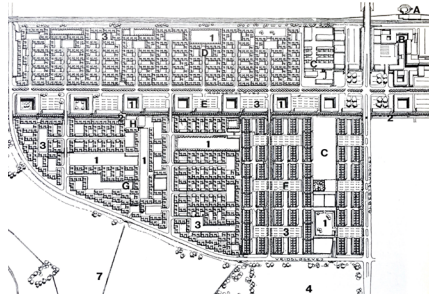
Høje Tåstrup fra 1978 repræsenterede nytænkning for de nye boligområder med inspiration fra middelalderbyen og Leon Kriers New Urbanisme, men de tiltrak ikke det ventede liv med deres uniforme arkitektur. Desuden trak City 2, der lå i den nye bebyggelses baghave,

butikslivet væk derfra.

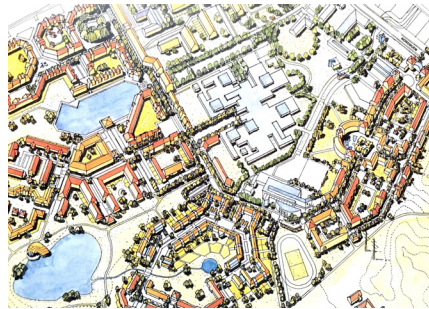
Fra midten af 60'erne opstod flere store indkøbscentre, der på samme måde som i Høje Tåstrup vanskeliggjorde muligheden for udviklingen af et lokalt handelsliv. Rødovre Centrum ved Carlsro var et af de første. Fields et af de seneste eksempler.

*Til venstre: Plan for Albertslund Syd 1963-68, Fællestegnestuen, AB SYD, BO VEST*

*Til højre: Luftperspektiv fra Høje Tåstrup 1978, Jacob Blegvad, DAB*



*Til venstre: Luftperspektiv for Egebjerg 1985-97, BSB*  
*Til højre: Plan for Værløse Vest 1968, Dybbro & Haastrup*



### **Et aflæseligt rumligt hierarki.**

Sidst i 60'erne kom tæt- lav bebyggelserne. En af de første var Værløse Vest Planen, der blev udviklet efter 1. præmie i en konkurrence, ligesom Tingbjerg lidt senere kom til efter Tæt-lav Konkurrencen i 1971, som blev vundet af Vandkunsten.

Planen for Værløse Vest indeholder en grundig beskrivelse af det liv, man ville understøtte. Det var en forestilling om et mangfoldigt liv, men baseret på det, de i beskrivelsen kalder for: Et aflæseligt rumligt hierarki, f.eks. - bevægelsen fra de overordnede veje til den enkelte boliggruppe, hvorigennem byen skulle "forklare sig selv", som det hedder. Og "oplevelsesfrekvensen skulle tilpasses efter den hastighed, hvormed man bevæger sig".

Nu efterlyste Jørgen Leth orden i sin kommentar. En sådan gennemført differentiering skaber ganske vist orden, men spreder også aktiviteterne og livet i bebyggelserne. Differentiering mht. trafik har f.eks. den negative konsekvens, at man ikke møder andre trafikarter og trafikanter.

Jeg ved ikke, om I har prøvet at cykle i Albertslund. Man kan cykle rundt meget længe, hvor man kun ser den ensartede beplantning langs stierne, og ikke møder hverken bygninger eller mennesker.



## Mellemskalaen

De tæt-lave bebyggelsesplaner havde godt fat i den mellemskala, som havde været et stort kritikpunkt i 50'ernes og 60'ernes bebyggelser. Man arbejdede med at skabe forarealer, hvor der kunne etableres en blød social buffer- og kontaktzone. Det sociale liv blev set som forudsætning for et aktivt byliv, ligesom i sydens byer, hvor man mødes om aftenen på pladserne og cafeerne og børnene leger. Michael Varming og Jan Gehl rejste rundt i årevis med studerende og viste dem forarealer i Grækenland og pladser i Italien med et summende byliv, og Gehl Architects, som tegnestuen hedder nu, bragte om nogen budskabet videre frem til den aktuelle byplanlægning.

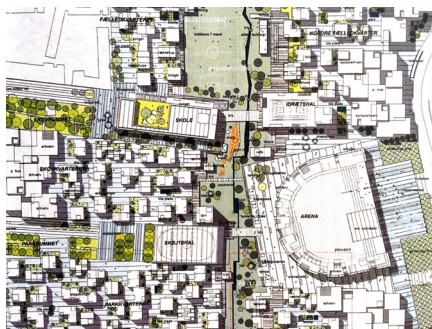
*Til venstre: Campo Santa Margherita, Venedig. Mødested i bydelen Dorsoduro Til højre: Rækkehusene med forarealer ud mod stien i 8-tallet*



I Ørestaden arbejder Big og Vandkunsten på hver sin måde med mellemskalaen i det Vandkunsten, der har lavet planen for Arenaområdet, kalder et netværk af varierede byrum med et uforudseeligt bevægelsesflow

*Til venstre: Plan for Arenakvarteret 2016- 2017, Vandkunsten for By og Havn*

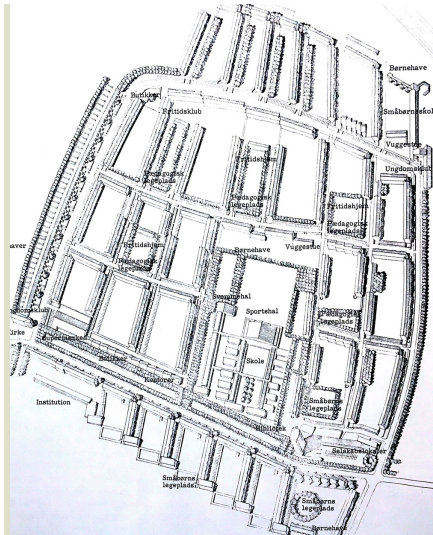
*Til højre: Boligsti i Arenakvarteret, der snor sig mellem husene*



Det er forestillingen om byen som en heksekedel af liv med stor kompleksitet, modsat forestillingerne om den overskuelige by, hvor der hersker orden.

I BIGs 8-tallet har man kombineret etagehuset med en slags gengigtning af rækkehuset med forarealer, ganske vist forhaver i en lidt afpillet udgave, men med noget helt nyt: en fantastisk udsigt.

Til venstre: Plan for Tingbjerg  
1956 – 75, Steen Eiler Rasmussen,  
C TH Sørensen, fsb, SAB  
Til højre:Luftfoto af Tingbjerg fra  
Apple 3D-kort, udsnit



Til venstre: Tingbjerg, Ruten butiksgade efter fortætning, visualisering: Effekt  
Til højre: Tingbjerg efter fortætning, visualisering: Effekt



EKSEMPEL PÅ NYE BYDANNELSER PÅ RUTEN



## Fortætning

I Tingbjerg er der i den føromtalt "mønsterby" skabt en meget smuk plan med spændstige, fine krumninger på veje og bygninger, hvor solorientering er parret med en betydelig mere bymæssig karakter end 50'erne og 60'ernes fritliggende blokke og de tæte, lave klyngebyer. Der er et udbygget gadenet med butiksgader, et lokalt butikscenter og pladser samt institutioner.

Adgangen til boligerne sker delvist fra gaderne, men også fra de store gårdrum, så lejlighederne får den rette solorientering med stuer mod syd eller vest. Det betyder til gengæld, at adgangszoneerne bliver spredt og udtyndet i forhold til bygader normalt.

Når man ser gaderne og pladsen mellem husene, specielt butiksgaderne, så er der også her gået inflation i størrelsesforholdene.

Der er i 2015 udarbejdet en ny strategiplan for Tingbjerg som udviklingsområde, som boligselskaberne fsb og SAB (KAB) samarbejder med kommunen om.

Det sympatiske i denne plan er, at man forsøger at udvikle både de bymæssige og de landskabelige kvaliteter. Medicinen i den nye plan er primært fortætning. 1000 nye boliger skal indpasses, og butikscentret boostes. Med de mange nye boliger, vil man forsøge at bøde på den

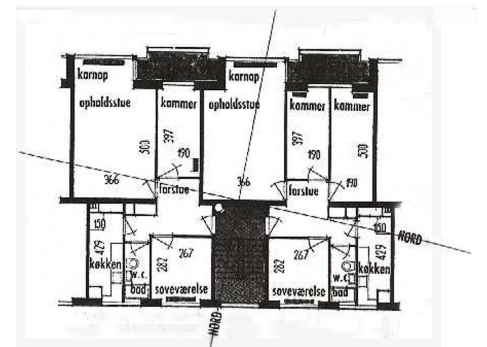
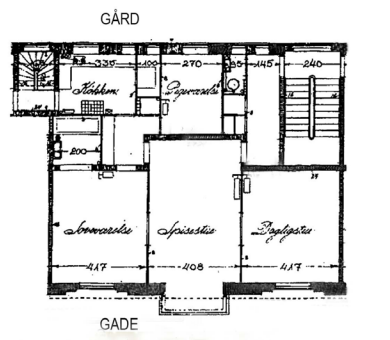
skæve beboersammensætning, der er skabt, og som selvfølgelig er et altoverskyggende problem i bydelen. Om fortætningen kan lykkes og om den kan løse problemerne, er et godt spørgsmål. Man kan godt blive lidt bekymret, når man ser animationerne fra planen. Skalaen er stadig stor, og kræver et højt aktivitetsniveau fra de nye ”overskudsbeboere”.

### Boligerne og bykvalitet

Hvis vi ser på selve boligens udformning i forhold til bykvaliteter er det helt afgørende for bylivet, at boligplanerne understøtter de sociale og rumligt, bymæssige kvaliteter, man gerne vil opnå i bebyggelserne.

*Til venstre: Traditionel etageboligplan fra omkring århundredskiftet med de fine rum mod gaden og funktionsrum mod gården.*

*Til højre: Boligplan fra Bispeparken, vist med opholdsrum og altaner orienteret mod enten syd eller vest.*



Fra 30'erne blev lejlighedsplanerne ”sat fri” med afskaffelsen af bagtrapperne og kulkældrene plus senere med betonkonstruktionerne, de bærende formure og midterskille rum. Før var de repræsentative rum, stuerne mv. orienteret mod gaden og funktionsrum køkken og kamre til gården.

En gennemført solorientering i boligen og altanen mod det grønne haverum blev centralt i efterkrigstidens store gårdsumsbebyggelser og blokbebyggelser med boliger til de børnerige familier, der flyttede til byområderne. Boligerne, bebyggelserne og friarealer var af stor kvalitet, som Jørgen Leth var inde på. De bedste kræfter blev sat på opgaverne.

Men fokus på solorientering var ikke altid specielt befordrende for livet mellem husene. Boligernes opholdsrum orienterede sig mod friarealerne, uden at der nødvendigvis var taget hånd om forbindelsen fra opgangene til legeplads og have. Så det var bare hele vejen rundt om blokken.

Hvordan har boligerne bidraget til de senere års udvikling af bylivet?  
 - Ja, de traditionelle byhuses planer var faktisk mest fleksible over for ændringer i indretningen. F.eks. kunne køkkenet og kammeret eller værelset (evt. med bitrappen) slås sammen til et alrum, der dog så kom til at vende mod gården. Den omstændighed fulgtes op af byfornyelsens store gårdsammenlægninger i 70'erne og 80'erne, hvor gårdene blev vældigt attraktive grønne fællesrum, hvor der efterhånden kom mange altaner til. Lige gyldigt hvilke fordele det også gav, vendte det vrangen ud på karreerne, og tog dermed liv ud af gaderne.



*Sammenlagte gårde i Nansensgade med altaner foran køkken- alrum.*



I de ellers fine infill karrébebyggelser i Kronprinsessegade fra 80-erne, der er gule som Nyboder, har man nærmest gjort det til et bebyggelsesprincip at vende ryggen til gaden, og det liv, der foregår der. Der er kun indgang til boligerne fra gården, f.eks., i Kaysergården. Og man har for den sags skyld gjort det umuligt nogen sinde at etablere butikker mod gaden ved at løfte stueetagens niveau op ift. gaden. Det ses også i en del af de nyeste boligkarreer i byen, f.eks. på Grønttorvet i Valby.

*Kronprinsessegades østlige forløb med nyere karreer med indgang fra gården.*



### **Tagterrasser**

De sidste 25 år er taget også blevet "frisat", for nu skal vi ikke have tørrelofter og skrå tage, men teknikhuse til ventilationsanlæg, plads til at sole os på en tagterrasse, til at work-oute, og måske spare ved at samle sol og vand sammen.

Nu kan man faktisk i Kbh.s Kommune regne terrasserne med til fri-

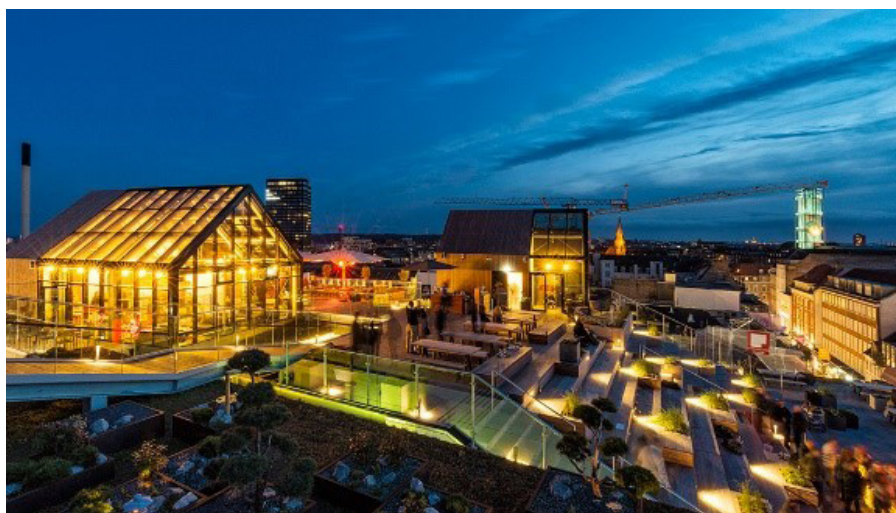
arealet, hvilket betyder, at man kan bygge betydeligt tættere med den samme bebyggelsesprocent.

Det betyder ikke, at man skal bygge højt og tæt, men når man nu gør det, giver det så mere liv og mere by, mere varierede byrum med det uforudselige bevægelsesflow? Med det spørgsmål vil vi gå videre til indlægget om Nordhavnen, hvor vi må se, om vi kan få svar på det spørgsmål.

*Aktiv tagterrasse på parkeringshus i Århusgadekvarteret i Nordhavnen. Jaja Architects*



*Den ultimative festterrasse på taget af Salling i Århus*





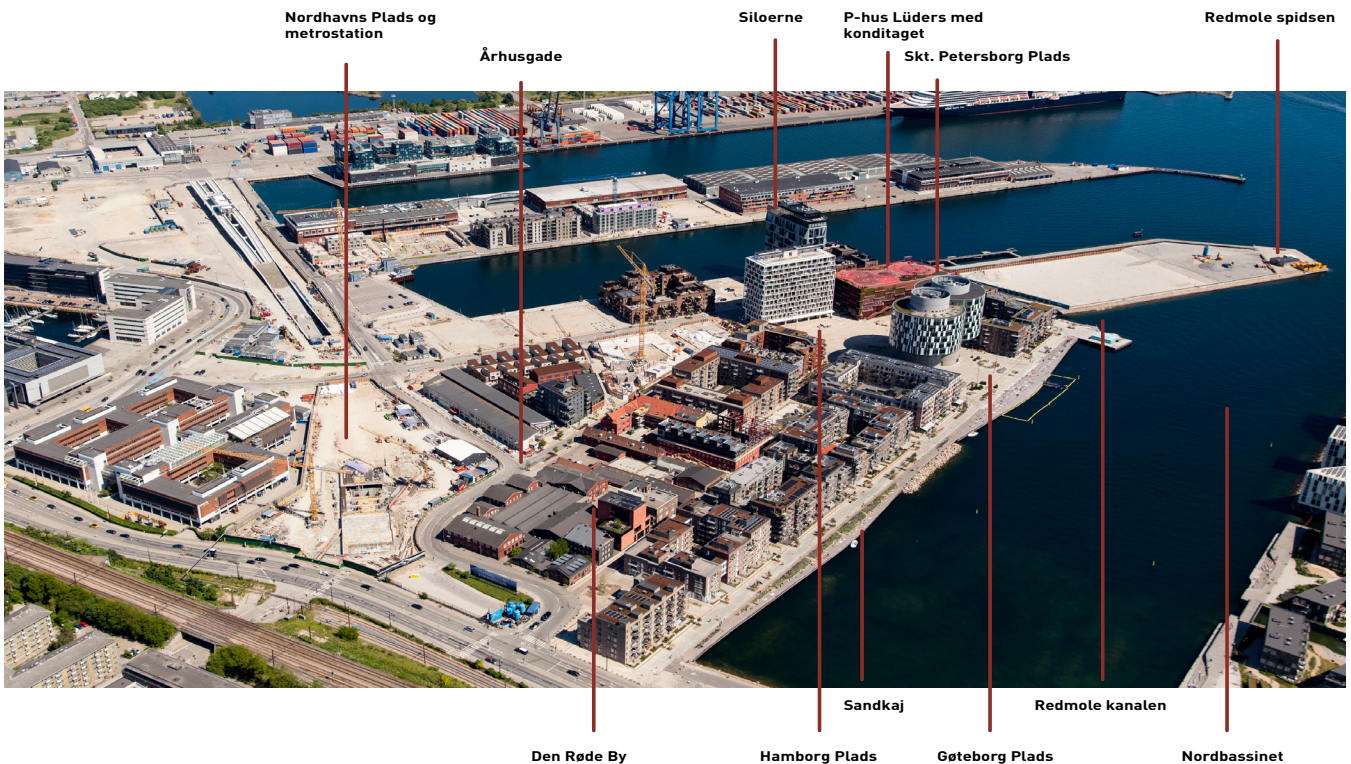
# Nutid - Nordhavn

v/ Rita Justesen, Chef for Planlægning & Arkitektur, By & Havn

Byudvikling er en kompleks opgave. Der skal bl.a. tænkes i, hvilke tilbud og at-traktioner der skabes for beboere, københavnere, turister. En ny bydel skal tilbyde de lokale et godt hverdagsliv, og de besøgende skal føle sig inviteret inden for i bydelen og med i det liv, der leves i byens rum – ligesom det sker i byens ”gamle” bydele.

Nogle nyere undersøgelser viser, at det der vægter mest, når mennesker skal væl-ge ny bopæl, for rigtig mange er nærhed til grønne og blå områder samt et aktivt lokalmiljø og et fredeligt trafikmiljø. Således også for de, der flytter til Nordhavn – pt det nyeste og største byudviklingsprojekt i København.

Nordhavn med postnummeret 2150 udvikles til en ny bydel for godt 80.000 beboere og beskæftigede, Bydelen udvikles med fokus på at skabe et levende og dynamisk byområde med fokus på et aktivt byliv, der er i tråd med Københavns unge befolkning. Gennemsnitsalderen i København er aktuelt ca. 36 år.





## Strategier for bylivet i Nordhavn

Der er vedtaget en samlet udviklingsstrategi for hele Nordhavn bygget op over en række tematiske strategier, hvoraf nogle har direkte sigte på et godt byliv:

Nordhavn inddeles i holme og kanaler, der giver overskuelige og identitetska-bende bykvarterer, hvor beboerne naturligt føler ejerskab. De mindste bykvarterer kan rumme ca. 100.000 etagem<sup>2</sup> byggeri og de største ca. 500.000 etagem<sup>2</sup>.

Bykvartererne kan udvikles uafhængigt af hinanden, med hver sin egenart og til hver sin tid.

Udbygningen af det enkelte kvarter kan foregå over kortere eller længere tid til-passet omstændighederne. Hver generation får på denne måde mulighed for at sætte sit præg på udviklingen.

Nordhavn udbygges som en blå og grøn bydel, som skaber en lang række for-skellige landskabelige oplevelser, og som understøtter en sund og aktiv bydel. De blå og grønne områder lokaliseres sammen for derved at skabe større rekreativ synergi.



De blå områder udgøres af større havnebassiner og mindre, mere intime kanaler, der tilsammen skaber et net af vandveje, der gennemskærer bydelen på kryds og tværs og derved skaber forbindelser mellem eksempelvis Svanemøllehavnen og Indre Nordhavn. Kanterne mellem land og vand aktiveres med promenader, træ-brygger og flydende anlæg.

De grønne områder har skiftende karakter og størrelse alt efter hvor i Nordhavn, man befinder sig – større og mere naturprægede jo længere mod nord man bevæger sig. Længst mod nord planlægges der således for en 28 ha stor park.

Nordhavn skal være ”Fem-minutters-byen”, som stimulerer og fremmer fodgænger-trafik, cyklisme, og - ikke mindst - kollektiv trafik. ”Fem-minutters byen” betyder korte afstande mellem hjem/arbejdsplads og kollektive trafikforbindelser, rekreative områder og andre tilbud i bydelen. En generøs metrobetjening og et udbygget stinet med direkte forbindelser via sti-broer mellem de enkelte holme gør det nemt og attraktivt at færdes på ”bæredygtig” vis.

### **Bylivsstrategierne udfoldet i Århusgadekvarteret**

I Nordhavns første bykvarter, Århusgadekvarteret med foreløbig ca. 2.000 beboere er strategierne allerede udfoldet og konkretiseret. Århusgadekvarteret skal være kompakt og aktivt, udvikles med kontraster og udnytte nærheden til vandet.

Metro skaber sammenhæng til resten af byen og metroforpladserne skaber travle transitrum, hvor folk går til og fra. Men også rum, hvor der er tænkt i sol og vind, og hvor der er forskellige opholdsmuligheder. Under metrobakkerne etableres et byrum med fokus på teenagere og deres hang til at skøjte og skate.

Århusgadekvarterets byrum er disponeret i et byrumshierarki, hvor de største pladser knytter an til et byrumsforløb, der binder Århusgadekvarteret sammen med de øvrige bykvarterer i Indre Nordhavn - Kronløbsøen, Sundmolen og Trælastholmen - fra metrostation til metrostation.

Foruden Nordhavns Plads ved metrostationen udgøres de større pladser af Ham-borg Plads, Skt. Petersborg Plads og Gøteborg Plads, der alle ligger i kvarterets østlige del for dermed at øge sandsynligheden for, at besøgende udefra kommer rundt i hele kvarteret. Ham-borg Plads tilbyder caféliv, butikker og biografbesøg, Skt. Petersborg Plads er den rolige plads med havekarakter og læ, og Gøteborg Plads den festlige med plads til større events og med sammenhæng med de re-kreative aktiviteter langs Sandkaj.

Men ambitionen er at få folk endnu længere ud i kvarteret, nemlig helt ud til spidsen af Redmolen, hvor der er den vildeste udsigt ind over byen og ud mod Øre-sund. Fra Nordhavn S-togs Station kan man

se hele forløbet med destinationer som Sandkaj, de større pladser og Redmolespidsen, og man kan bevæge sig he-le vejen langs dette forløb på promenader, ad stibroer og over pladser.

Det næste lag i byrumshierarkiet er de mindre pladser, som er indrettet med hen-blik på enten børns leg eller det lille hvil på gåturen, og endelig er der alle de loka-le stræder, der er indrettet med gennemgående flisebelægning, beplantning og opholdszoner for derved at indikere, at der her i lige så høj grad er tale om op-holdsrum som trafikrum. Denne intention understøttes af kantzoner rundt om alle byggefelter – zoner, som beboere og erhvervsdrivende indtager med borde og bænke, blomsterkrukker og lignende.

### **Udadvendte stueetager skaber liv**

En anden måde at skabe en aktiv og mangfoldig by på er ved at etablere butikker og tilsvarende udadvendte funktioner i bygningernes stueetage. I Århusgadekvar-teret er der taget et aktivt valg om at gøre Århusgade til et handelsstrøg, der til-sammen med butikker og lignede i bebyggelserne, der omkranser de store plad-ser, giver kvarteret op mod 20.000 etagem<sup>2</sup> publikumsorienterede funktioner indret-tet som traditionelle butikker i gadeplan. En stramt styret detailhandelsstrate-gi sik-rer, at der kommer den ønskede blanding af serveringssteder og butikker og af den ønskede diversitet og kaliber.

Der er nu så mange færdige byggerier, at mængden af udpegede stue-etager har fået et vist omfang og åbning af butikker mm. tager virkelig fart. De 20.000 eta-gem<sup>2</sup> har et stort potentiale og giver mulighed for stor mangfoldighed, men uden den stramme styring, ville strategien alligevel ikke lykkedes tilfredsstillende.

### **Arkitektur og æstetik skaber oplevelsesrigdom**

Det der i det nye bykvarter ikke er så foranderligt, og som ikke skifter karakter med årstider og døgnrytmer, er det byggede miljø. Det er en udbredt holdning, at det ikke har så stor betydning for ens velbefin-dende.

Oplevelsesrigdom, arkitektonisk variation, vekslen mellem små intime rum og sto-re udsigter påvirker dog meget mere end mange er bevid-ste om.

Nordhavn rummer en særlig historie som industrihavn, som har været kendetegnet af enkle, rationelle løsninger ved design af både bygninger og infrastruktur og ved valg af materialer

I Århusgadekvarteret går kulturspor i form af eksisterende bygning-er og anlæg i samspil med ny arkitektur og robuste materialer med høj patineringssevne op i en højere enhed og giver kvarteret en særlig egenart og arkitektonisk rigdom, som danner klare rammer for livet i byens rum.



### De uformelle mødesteder

Københavnerne "elsker" at være, hvor der er gang i den, og hvor der er mange mennesker. Samtidig skal der dog helst være en afslappet og uformel stemning, og det skal stå enhver frit for, om man ønsker at besøge cafeer og restauranter eller blot indtage en plads i solen. Med Århusgadekvarterets forskellige byrum og deres programmering er det intentionen at favne både lokale og besøgende, alle aldre og forskellige præferencer for aktivitet.

For et par år siden gennemførte By & Havn en interviewundersøgelse blandt beboere i Århusgadekvarteret for at få viden om, hvorfor beboerne har valgt at bo i Århusgadekvarteret og hvordan de oplever deres nye bykvarter. De interviewede beboere var generelt meget glade for deres kvarter, og ikke mindst de fælles ude-arealer. Det blev bl.a. fremhævet, at kvarterets størrelse, nærheden til vandet, de uformelle byrum og den dynamiske udvikling understøtter en rar stemning, som giver energi, og hvor man nemt kommer i snak og nemt får nye venner.

To af byens rum opsummerer med flere funktioner tænkt sammen og i utraditionelle omgivelser i særlig grad hele tænkningen omkring at skabe byliv i Nordhavn og er i den grad blevet allemandseje – nemlig Konditaget på p-hus Lüders og det 450 m lange opholdsdæk Sandkaj langs Nordbassinet.

Billederne taler for sig selv!



# Boliger og bebyggelser med vægt på forstadsliv og landskab - Fortid

v/ Historiker Poul Sverrild, BHU

Når vi diskuterer by, er der én dikotomi, som er helt afgørende, nemlig relationen mellem byen og forstaden. Som historiker er jeg nødt til at gå så langt tilbage som til 1850'erne for at søge rødderne til boligmarkedets udvikling. Det er ikke hensigten, at I skal trækkes igennem en lang historie med hele kongerækken af fantastiske danske boligbyggerier, der har formet de danske forstæder over 150 år, men vi skal huske den lære, som står i baggrunden for forstadens bebyggelse: Den slår tonen an til, hvad det er, forstaden skal, for forstaden er en reaktion på byen.

En forstad er ingen by. Man hører aktuelt alle steder i debatten om byudvikling, og uanset om det handler om bykerner eller forstæder, så er det byliv, man taler om. Det er grundlæggende noget vrøvl, for når det handler om forstæder, skal der ikke være byliv, dér skal der være forstadsliv. Det er jo for forstadens kvaliteter, at vi flytter derud, og det er derfor, vi gerne vil være der.

Forhistorien er, og det er vigtigt at holde sig for øje, at den måde byen er struktureret på, hænger sammen med den måde samfundet arbejder på. Pointen i den problematik vi har på programmet i dag omkring boliger, hænger sammen med industrialiseringen. Før industrialiseringen var normen, at erhvervsdrivende sørgede for boliger til deres ansatte.

Det kunne man illustrere med udviklingen fra landsbysmeden til B&W's industrialiserede stålskibsværft. Hvor landsbysmeden sørgede for boliger til sine ansatte, kom nu en ny type arbejdsgiver, der ikke tog ansvar for arbejderne boliger. Han købte deres arbejdskraft ti timer om dagen seks dage om ugen, og han var grundlæggende ligeglad med, hvordan de tilbragte døgnets øvrige 14 timer.

*Inden industrialiseringen havde byernes boligmarked en struktur, der var præget af, at arbejdsgiverne i almindelighed tog sig af de ansattes boligforhold. I modsætning til landsbysmeden, som sikrede sin svend husly, påtog maskinfabrikken sig ikke ansvar for de ansattes boligforhold.*

*Foto: Forstadsmuseet B380*



Men der var ikke noget boligmarked til arbejderne. Det er så baggrunden for, at velmenende, veluddannede personer af borgerskabet gik ind for at afhjælpe boligsituationen. Nødvendige-

den af deres indsats, illustreres allerbedst med pensionatet Pjaltensborg, det mest ekstreme sted i København, hvor man kunne få ophold. Det brændte i 1851, men inden da kunne man få natteophold for to skilling. For pengene fik man en læderrem med en ring i hver ende, og med en krog på væggen kunne man så hænge der natten igennem. Det er kun godt 150 år siden, og øvrigt var fattigfolks boligkvalitet i byen så ringe, at Pjaltensborg bare var ekstremen. Boligfordelingen i datidens by var i øvrigt præget af, at fattige og rige var fordelt ret jævnt med faldende indkomst op efter i opgangene og indefter i side- og baghuse.

Den tidligste danske forstadsudvikling havde dels sit internationale afsæt i industrialiseringen, som drev urbaniseringen og skabte en ny befolkningsklasse, der skulle have boliger. Dels var der en lokal anledning i koleraepidemien i 1853, som skabte fokus på boligtilstanden i København. Koleraepidemien gav anledning til det filantropiske boligprojekt på ydre Østerbro, som vi i dag kender som Brumleby. Denne arbejderboligbebyggelse opstod forunderligt nok få hundrede meter fra det tidligste villakvarter i København, Rosenvængets villakvarter, der opstod på samme tid. Hermed var forstædernes to arketyperiske beboelsestypologier gennem de næste halvanden hundrede år skabt: arbejderblokken til de uformuende og uformående samt énfamilieboligen til den del af befolkningen, der kunne tage hånd om egne behov.

De to typer af forstadsbebyggelser er samtidig et billede på forstadens første gave til byen: Den socialt segregerede by fordelt på en klar social geografi. Det blev allerede fra første forstadsgeneration til et cirkelslag vest om København fra Øresund nord for byen til Amagers østkyst. Cirkelslaget følger en jævnt faldende social status. Denne geografi viste sig at holde næsten 150 år.

På grund af Københavns særlige geografi med placeringen ved Øresund kunne byen ikke udvikle den sociale geografi, som vi kender fra resten af Vesteuropa, og som systematisk placerede arbejderklassen mod øst, hvor industriens luftforurening gjorde det usundt at opholde sig.

Der kom til at gå mindre end 10 år inden, tidsskriftet *Illustreret Tidende* kunne beskrive den nye sociale geografi:

“Her (Østerbro) kan der aldrig blive tale om at henlægge Forlystelsessteder eller Ølhaller, eller hvad der hører til Vesterbros privilegier. Her kan man ikke tænke at bygge Kaserner, beregnet paa snese af smaa Familier, Nørrebroes Privilegium. Her er Landeligt, smukt og roligt.”

Forstædernes anden gave til byen blev de store funktionssegregerede flader. Hvor byens komplekse boligejendomme før kunne rumme et snedkeri i første baggård og et smedeværksted i anden, medførte byens nye skala i forstæderne, at hele samlede områder blev bebygget med enten virksomheder eller boliger. Det skete allerede omkring forrige århundredeskifte, hvor de første større samlede industriområder blev udlagt, for eksempel i Valby.



Denne udvikling kulminerede i årtierne efter anden verdenskrig, hvor for eksempel arkitekt Kay Fiskers fantastiske boligbyggeri, Brøndby-parken, med det tilliggende højhusområde, Brøndby Nord, dækkede snesevis af hektar, og industriområdet Avedøre Holme dækkede hundredvis hektar.

De forstadslandskaber, der opstod, kom til at matche arbejderbevægelsens gamle krav til overenskomsterne, som forlangte otte timers arbejde, otte timers fritid og otte timers hvile. I forstadslandskabet blev det til henholdsvis industriområder, fritidslandskaber og boligkvarterer, og det hele blev bundet sammen af infrastrukturen. Forstadslandskabets infrastruktur er et af de elementer i byen, som vi traditionelt betragter som ikke bæredygtigt. Det er en holdning, som vid udstrækning er hentet fra USA, hvor forstæderne imidlertid har en langt mindre tæthed. Dansk forstadsudvikling var et pænt stykke ind i efterkrigstiden præget af tæthed, og den dyrkningskultur, der prægede de første generationer af forstadsbeboere, sikrede en god udnyttelse af jorden.

*Luftfotoet fra 1960'erne viser den inderste del af Københavns vestlige forstæder. Forstadslandskabernes store overvejende monofunktionelle flader er klart illustreret ikke bare med de almene boligflader i Brøndby Nord i forgrunden og omkring Brøndbyøster Torv, men også med Brøndbyskovens unge rekreative landskab og længere inde villakvartererne i Hvidovre.*  
Foto: Forstadmuseet/Brøndby



Hvis vi vender tilbage til forstadens to arketyperiske boligformer, er det karakteristisk, at det var samme samfundsklasse, der stod bag: Det var de uddannede samfundslag, der stod bag arbejderboligen og enfamiliehuset. Boligtyperne udviklede sig naturligvis hver for sig, lad mig starte med enfamiliehuset.

De uddannede klasser mente, at den tidlige borgerlige villakultur trak sine rødder tilbage til den romerske villa, og man tolkede, at enfamiliehuset til de bredere lag var udtryk for en social nedsivning. Den kulturelle endestation ville således være, at alle ville have en villa. Men der var langt mellem ideal og virkelighed. Det demonstreres smukt af tidlige udstykningsplaner, hvor Vigerslev haveby vest for København repræsenterer idealet, mens enhver større forstadskommune kan fremvise de landmålerudstykningsplaner, som blev virkeligheden.

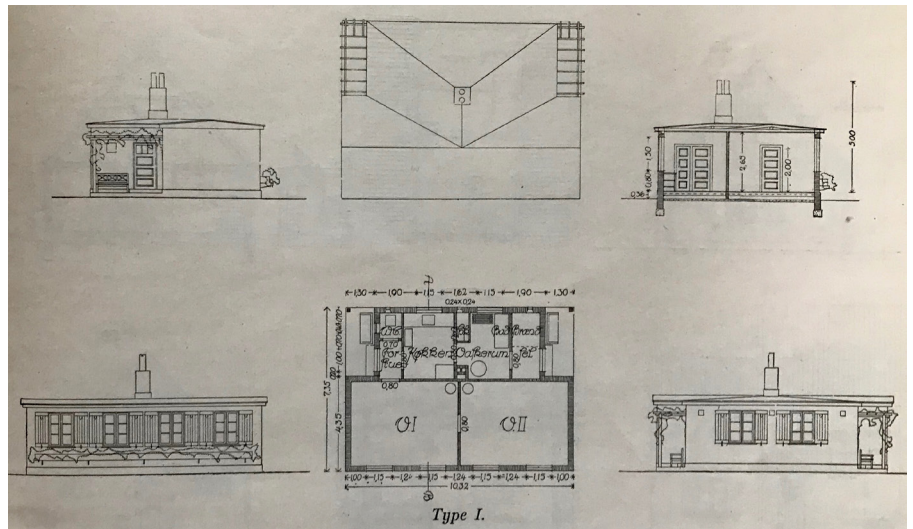
Når vi kikker ud over forstadens bebyggede landskab i dag, ser det da

også sådan ud, når sortglaserede tegltage breder sig ud over bungalows, parcelhuse og murermestervillaer.

Når vi drager den konklusion, springer vi en hel masse mellemregninger over. Vi glemmer alle de almindelige huse, det har gjort parcelhuset til den suverænt største boligsucces. Vi er også tilbøjelige til at glemme, at parcelhuse ikke bare er de étplanshuse, der ligger i Ølstykke og Stenløses monofunktionelle parcelhuskvarterer, men at parcelhuset trækker sine rødder tilbage til omkring forrige århundredskifte. Der blev opført omkring 250.000 af dem i tiden frem til 1945. Relativt ikke en mindre vækst end den efterkrigstidsvækst, vi plejer at fokusere på.

*De mange tusinde ny-urbaniserede familier, der skaffede sig eget hus i årtierne mellem 1910 og 1940, har været noget overset, og deres byggeskik ligeså usynlig. Deres selvbyggede huse bar ofte mere præg af tilflytternes baggrundskultur end af arkitektstandens forestillinger om villaidealene. Men der var arkitekter, der anerkendte både behovet for énfamiliehuse til mindrebemidlede og for designede huse, der ikke bare var billige, men også brød med de borgerlige villaforestillinger. Her et toværelses hus med fladt tag tegnet af arkitekt Anton Rosen. Trods husets 'barakkarakter', er der blevet plads til indadgående hjørner med pergolaer.*

*'Halvtreds Haveboliger' Centralforeningen for Parcelforeninger og Villaejere i København og Omegn, 1921, pag 45*



Det var tidligere landarbejdere, inderster og husmænd, der søgte en bedre fremtid i byen. Mange af dem fandt hurtigt vej ud af byen til de kommende forstæders åbne land, som de kendte og holdt af. Her købte de det, de opfattede som et mikro-husmandssted på 800 kvadratmeter og byggede et lille hus, som ikke havde forbillede i en arkitekttegnet villa, men som repræsenterede erfaringerne fra deres hjemstavn og baggrundskultur.

I forstaden fortsatte de deres velkendte landlige livsform, hvor mor var hjemmegående og dyrkede haven som et lille landbrug, og hvor far gik ud og arbejdede for andre – ligesom hjemme i landsbyen. Her foregik det bare på en fabrik, hvor han i landsbyen havde arbejdet for en bonde.

At forestille sig at han skulle have haft forbillede i en borgerlig villa, da han byggede sit billige, primitive hus er ønsketænkning fra andre socialklasser. Fra talrige interviews ved vi, at det for det store flertal handlede om at få tag over hovedet, og at referencerammen var den hjemlige kultur og ikke et urbant fænomen som den borgerlige villa. Der forekom naturligvis social nedsivning i forbindelse med énfamiliehus-byggeriet. Et fint tidligt eksempel er de frederiksbergske gasværksarbejders boligforening fra tiden omkring forrige århundredskifte. De hvide huse i fransk inspirerede barok ligger som smukke palæer på Frihedsvej, Lighedsvej og Broderskabsvej. I dag fremtræder

tagene i rød tegl, men ved opførelsen fremstod de med sortglaserede tegl. Glansen regnede imidlertid af. Det gør nedsivningen dobbelt ironisk.

De tidlige enfamiliehuskvarterer var ikke monofunktionelle flader. Utallige små virksomheder lå i kældre og baghuse, og forstadens villakvarter kunne levere de fleste nødvendige serviceydelser. Der var mange gode grunde til, at denne udstykningstype og bebyggelsesform blev en landsdækkende succes. Her var for det første udstrakt have- dyrkning, og der var detailhandel. Det var ikke kun de hjemmegående kvinder, der skabte liv i dagtimerne. Livet var et resultat af multifunktionalitet. Det multifunktionelle liv i parcelhuskvartererne holdt ud lige til slutningen af 1960'ne.

Med øget fokus på planlægning og deraf følgende zonerende ændrede enfamiliehusene udstykningsprincipper op gennem 1960'erne og kvartererne blev monofunktionelle. Der kom fokus på trafikseparering, og inspireret fra 1920'ernes USA udstykkede man nu uden gennemgående veje, så det blev vanskeligere at nå sit trafikmål, men risikoen for at børn blev kørt over blev umiddelbart mindre.

De nye former matchede igen tidens ønsker. Haven skulle ikke dyrkes, for den var nu ramme om fritid og ikke basis for familieøkonomi.

I historisk perspektiv var det en relativt kort periode, parcelhuskvartererne blev monofunktionelle. Detailhandlen flyttede til supermarkeder og senere til indkøbscentre, og de små virksomheder forsvandt i almindelighed med indehaverens pensionering.

Men i dag kan vi gå på Google maps, trække cursoren henover kortet og se, hvor mange virksomheder, der gemmer sig i enfamiliehusene. Multifunktionaliteten sniger sig igen ind ad bagdøren. Om det er nok til at genskabe livet i kvartererne, som det var, skal jeg ikke kunne sige. Men det demonstrerer en ikke forudset evne i enfamiliehuskvarteret til at forandre sig i overensstemmelse med nye tendenser i samfundsudviklingen. Det demonstrerer nogle af planlægningens begrænsninger.

Bag denne lange historie ligger glemte historier om de veje vi ikke tog. Det blev på mange måder ingeniører, der kom til at bestemme, hvordan vi skulle udvikle vores villakvarterer og andre kvarterer. Dermed kom vi f.eks. til at binde kolossale kapitaler i kloakering, og det betød, at mindrebemidlede i mellemkrigstiden og den tidlige efterkrigstid havde svært ved at finansiere og bygge en bolig.

I dag er der sikkert ikke mange, der husker, at der en gang fandtes en dr. Hindhede. Det var hans viden om human ernæring, der blev grundlaget for organiseringen af den danske rationering under første verdenskrig, og senere kom han også til at strukturere den britiske rationering under den anden verdenskrig.

Dr. Hindhede udviklede i mellemkrigstiden et system, så man på en parcelhusgrund på 800 kvadratmeter lugtfrit kunne håndtere fækalier fra en familie på seks personer. Systemet blev efter første verdenskrig afprøvet i praksis i en forstad til Hamborg. Det er en af de fortællinger, der maner til eftertanke og opfordrer til at genbesøge historien. Hvis



vi havde brugt Hindhedes system i forbindelse med udstykningen af de senere hundredtusindvis af parcelhuse og ikke havde investeret i tusindvis af kilometer kloakrør, havde vi kunnet bruge pengene til andre ting. Så havde parcelhusbyggerierne været endnu mere bæredygtige.

Den anden store typologi på boligmarkedet i forstæderne var arbejderblokkene. Her kom en helt ny spiller på banen kort før første verdenskrig: den almene boligbevægelse.

Hvor parcelhusenes andel af forstadsbebyggelsen var individuel, så var hovedparten af lejlighedsbyggeriet kollektivt i form af alment byggeri - privat lejlighedsbyggeri var sjældnere forekommende. Fra en spæd start voksede den almene boligbevægelse gennem mellemkrigstiden og eksploderede nærmest efter den anden verdenskrig, hvor blok- og parkbebyggelserne fyldte store flader ud i forstæderne.

I den første periode var der ikke den store modsætning mellem parcelhusfolket i forstæderne og den almene bevægelse, men det har i sandhed forandre sig i anden halvdel af det 20. århundrede, hvor boligsikring og rentefradragsret blev nye og væsentlige faktorer, og hvor en af konsekvenserne blev, at enfamilieboligen blev en del af pensionsstrategien.

Blandt andre glemte historier, er det meget belejligt blevet glemt, at almene boligselskaber i begyndelsen af 1920'erne hjalp individuelle husbyggere med de praktiske opgaver omkring låntagning med videre. Kampen stod dengang mellem rige og fattige og mellem højt og lavt byggeri.

De almene boligselskaber blev en helt afgørende faktor i udformningen af efterkrigstidens forstadslandskaber. De blev i parløb med staten dem, som kom til at udforme både nye bebyggelses-, bygge- og boligformer til det fremstormende velfærdsamfund.

De nye bebyggelsesplaner med fritliggende blokke på græsplæner og med lejlighedsplaner, der ikke tog hensyn til orientering mod henholdsvis gade og gård, var en revolution. Når forfatteren Hans Sherfig i romanen Idealister kaldte boligbebyggelsen fra 1930'erne, Ryparken,

*I vore dages stadig mere liberaliserede boligmarked opleves den almene sektor i stigende grad som en anomali, og modsætningsforholdet mellem den almene sektor og det private boligmarked er markant. Helt glemt er fortidens alliance mellem de almene og de mindre-bemidlede husejere. At KAB solgte serviceydelse til private bygherrer fra samme socialgrupper, som boligselskabets kærneinteressenter er ikke noget, der senere er blevet skiltet med. Parcellisten, 1927-30*

**Sit Hus faar man bygget —**



K · A · B

*Grund anvist. Tegninger udarbejdet, Beregninger foretaget. Finansieringen gennemført ved Henvendelse til Kontoret Vestervoldgade 8, Mezz., Kl. 10—3. Fredag til 6, eller Filialkontoret: „Frihedskroen“ hver Mandag Kl. 7—8 Eftermiddag.*

**Københavns almindelige Boligselskab.**  
(Fuldt indbetalt Garantikapital 400,000 Kr.)

for Seksualparken, var det ikke blot fordi, sexologen dr. Leunbach boede der, men også fordi selve boformen var så revolutionerende, det var fremtidens moderne boligform.

Halvtredsernes almene boligbyggeri fremtræder i dag som gulddalderbyggeri. Moderne former gode og velkendte materialer og tidens bedste arkitekter stod bag opførelsen af de boliger, der skulle til for at afhjælpe bolignøden. Det var det nye velfærdsamfund, der begyndte at træde i karakter, og det var forstaden og ikke byen, der blev det nye samfunds arnested.

Gennem store dele af dette forløb var byen det onde. Modsætningerne mellem byen og forstad var mange og tydelige: Gammelt kontra nyt, uhumsk kontra humsk, tæt kontra åbent, blandet kontra monofunktionelt og nært kontra fjernt.

Glæden ved velfærdslivet i halvtredsernes forstad blev udtrykt klart i Lise Reinovs sang om Herlev:

*I Herlev opad trappen,  
Fire rum, to børn min mand og jeg,  
Et køkken helt elektrisk  
Det er rart  
Udsigt ned mod skoven  
Legeplads og græsset lyser grønt,  
Eva passer på de mindste,  
Det er skønt.*

Her er den ideelle bolig, for den moderne familie, i den trygge forstad. Hvis ellers man opførte sig ansvarligt og nøjedes med to børn, så rummede boligen - som noget helt nyt - et værelse til hvert barn i en helt almindelig arbejderfamilie.

I efterkrigstiden kom forstæderne til at fungere som et rent eksperimentarium for boliger. Nye byggematerialer og nye konstruktionsformer blev afsat for opførelsen af højhuse, blokbebyggelser, rækkehus, tæt-lav bebyggelse og til sidst hele totalplanlagte byer. Ideen om at lave vugge-til-grav byer repræsenterer i virkeligheden en tilbagevenden til mere landlige livsformer, hvor man fx i landsbyen kunne tilbringe hele sit liv.

*Med det fremvoksende velfærdsamfunds moderne boligmasse blev der plads til børneværelser til middelklassens børn – både i den almene sektor og i tidens mange statslånshuse. Det var karakteristisk for tiden, at børneværelserne både gav plads til de boghylder og skriveborde, som signalerede, at vejen frem var uddannelse. Børneværelserne gav også for første gang børn fra jævne kår rammer for privatliv, som mindskede det behov for at 'hænge på gadehjørnerne', som var tidens urbane skræmmebillede af ungdom på afveje.*

*Foto: Forstadsmuseet B3345*



Gennem tiden har vi søgt forskellige værdier i forstæderne. Først handlede det om hygiejne, så handlede det om sundhed og ernæring, så handlede det om lys og luft og i dag er det også kommet til at handle om pensionsplaner. Morgendagens forventninger er det svært at spå om, men forstæderne er kommet for at blive.

Tilbage er at konstatere, at med enkelte undtagelser var der ingen, som tog hensyn til det oprindelige landskab, som efterkrigstidens forstæder bredte sig ud over. Modernismens dom var hård, de historiske landskaber forhindrede det moderne menneske i at blive frisat, så der var intet tab ved at nedrive landsbyerne, fjerne deres marker og erstatte dem med nybyggeri.

På globalt plan har vi stemt med fødderne. Der er ingen anden byform end forstaden, hvor der bor flere mennesker. Og forstaden har så meget at byde på, den demonstrerer f.eks., at urban gardening er en surrogat, for haven ligger i forstaden med alle sine potentialer. Og det bedste er, at forstaden i det lange perspektiv har vist sin evne til tilpasning og forandring.



# Nutid - Vinge

*v/ Arkitekt Ole Schrøder, Tredje Natur (refereret af Helle Juul, BHU)*

Hvordan sikrer vi den gode by og den gode bolig, når befolknings-tilvæksten, både giver sociale- og klimamæssige udfordringer? Med andre ord, hvordan sikrer vi bolig og byudvikling i sync med samfundsudviklingen? Det var det spørgsmål Ole Schrøder vendte på Byplanhistorisk Seminar.

Ole Schrøder indledte sin præsentation af projektet i vinge med en appel til, at vi lære om fremtiden fra historien; som Ole udtrykte det med Kirkegaards ord "Livet forstås baglæns, men må leves forlæns."

Med Mexico City som eksempel viste Ole nødvendigheden af en tredje natur. Mexico City er bygget i en stor indsø i Mexicodalen, som senere blev inddæmmet og opfyldt af bebyggelse. Da byen ligger oven på den gamle søbund, risikerer undergrunden at falde sammen, når byens vandværker pumper drikkevand op til befolkningen. Det har indtil nu resulteret i, at gader krakelerer og huse synker. Fra at være en "første natur", et urørt landskab, hvor mennesket boede, blev Mexico City transformeret til en "anden natur": et menneskeskabt landskab, med store konsekvenser til følge. Mexico City viser, at der er brug for en "tredje natur", hvor både økologiske og kulturelle hensyn tages i betragtning.

I introduktionen til Vinge fortalte Ole om, hvordan de tog ved lære af andre stationsbyer: Avedøre, Høje Tåstrup og Ørestad, Kevin Lynch's 'The Image of the City', fælleden og fællesskabet, og hvordan de holdt overblik og blik på kompleksiteten (som Caspar David Friedrich's vandrer over tågehavet) ved både at arbejde med mikroklima og makrostrategi.

Nedenstående introducerer Vinge-projektet, med TredjeNatur's egne ord:

Vinge er ikke blot inspireret af naturen. Det er en by der arbejder med naturens processer og skaber reelle naturer i sig selv. Natur og by fremstilles oftest som hinandens modsætninger, men i Vinge er det to sider af samme sag. Vinge station og stationsområde er et enestående udviklingsområde, hvor naturen og byen blandes til en særlig Vinge'sk egenart. Ved at integrere det bedste fra de to verdener skabes rammerne for et enestående og oplevelsesrigt hverdagsliv i Vinge.

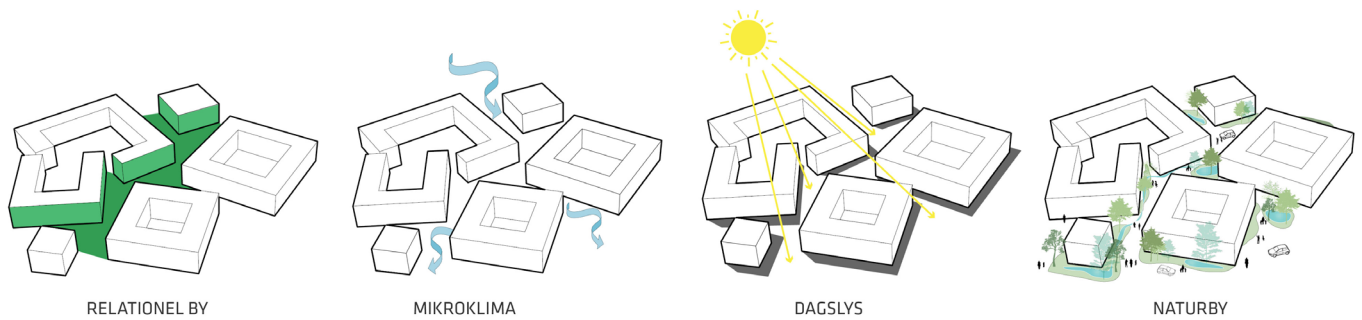
## Projektet

Vinges hovedtræk tegnes i høj grad af de værdier, der allerede findes i det åbne landskab tæt ved Roskilde fjord tæt på København. Det kuperede terræn og den smukke natur danner i samspil med den trafikale struktur de overordnede linjer i byen. Roskilde fjord mod vest og den smukke fredede mose og søområde mod øst indrammer vinge

## Vinge set fra luften

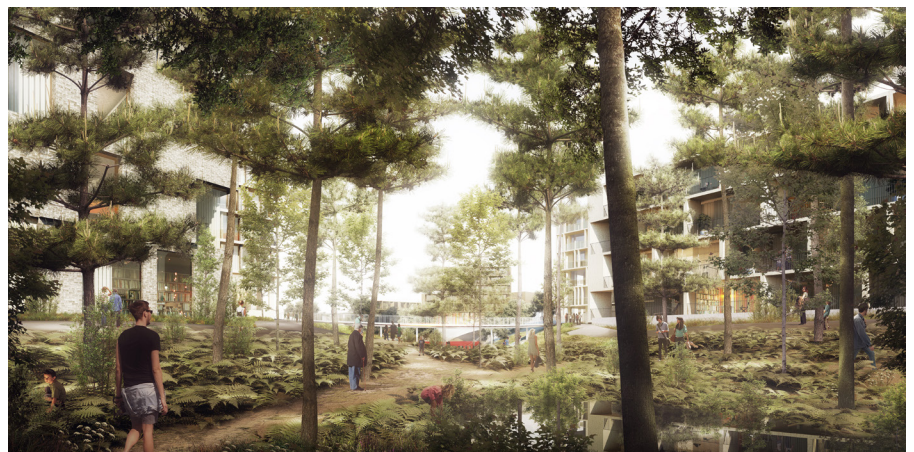


by og giver byen en tæt sammenhæng med naturen. Trafikalt danner krydsningen af Frederikssundsvej, den kommende fjordforbindelse og s-toglinjen mellem København og Frederikssund et naturligt udgangspunkt for byens center. Det er dette centrum, masterplanen omhandler.



### Det Grønne Hjerte

Centralt gennem byen Vinge løber Det Grønne Hjerte som er en naturkorridor, der krydser Vinge fra nord til syd. S-togstationen bliver centrum i byen. Og rundt om den vil bygninger skyde op i mellem fire og otte etagers højde med boliger, erhverv, offentlige institutioner, private virksomheder og detailhandel. Det Grønne Hjerte er et langt sammenhængende byrum eller fælled, der strækker sig gennem hele byen, fra landsbyerne mod syd til industriområdet mod nord. Tanken er, at det grønne hjerte integrerer eksisterende naturelementer





med kommende byfunktioner, og at det er her, der sker en sammen-smeltning mellem natur og by. Her samles byens sociale aktiviteter i grønne omgivelser og danner et langt sammenhængende rum, der giver vinge sin helt specielle overskuelighed og identitet. Byens s-togstation, skolens boldbaner, børnehushets legeplads, beboernes nyttehaver, byens svømmehal, eventplads og sportshal vil alle være med til at give det grønne hjerte liv. Til fods og på cykel vil det være den naturlige og hurtigste rute gennem byen.

Vinge Staion og landskabsbro

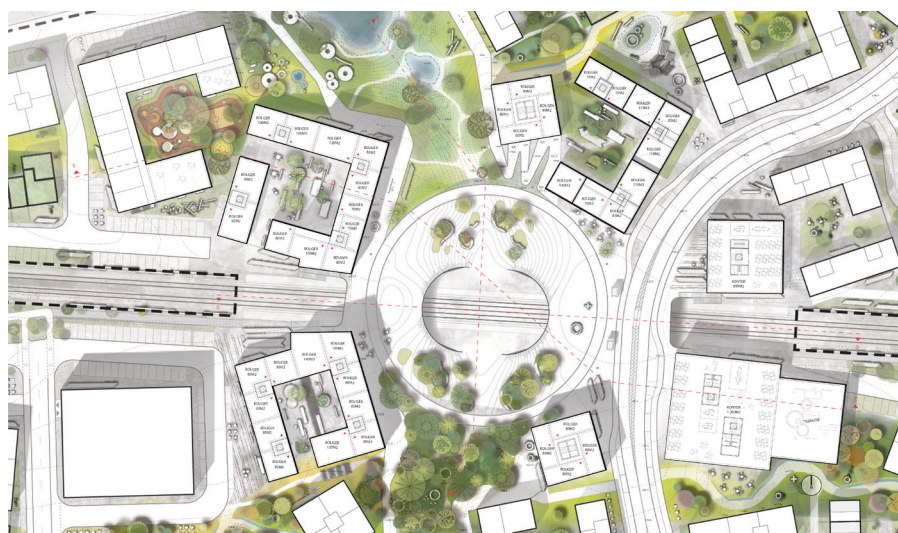


Vinge Staion - Centerbebyggelse og perron



### Vinge Station

Det naturlige omdrejningspunkt i masterplanen er S-togsstationen og den cirkelformede stationsplads (også kaldet Landskabsbroen). Vinges S-togstation placeres helt naturligt hvor Det Grønne Hjerte

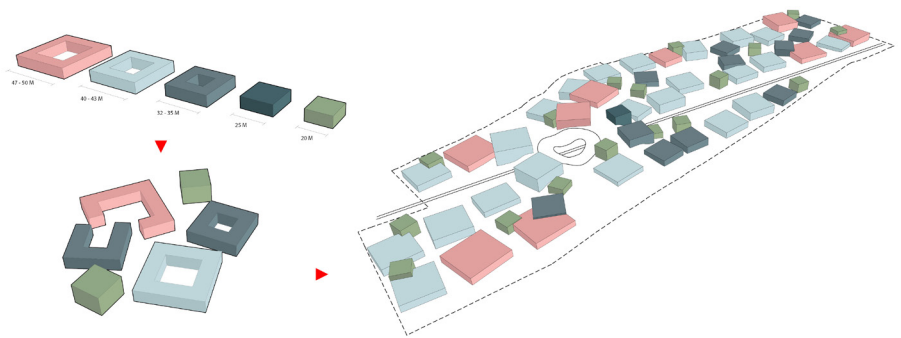




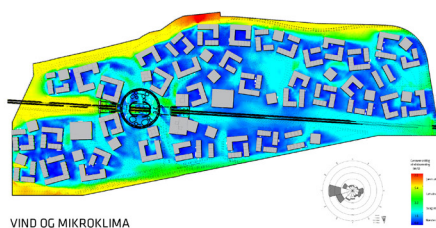
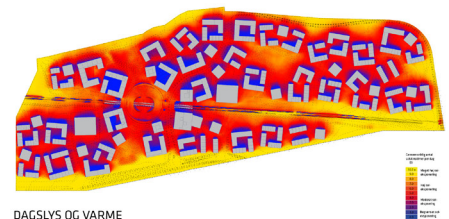
krydser sporene. Stationen er en del af byens tætte og intense centrum og her vil man stige af toget i en blanding af by og natur med mose på den ene side af stationen og skov på den modsatte side. I byrummet omkring stationen vil by og natur smelte sammen og mødet mellem det varierede terræn, naturen og bygningernes stringente geometri skabe et inspirerende byrum med unikke kvaliteter, der ikke ses mange steder i Danmark. Stationens placering som en integreret del af Det Grønne Hjerte giver Vinge en social sammenhæng fra starten, en sammenhæng der vil forstærkes efterhånden som byen over tid udbygges.

### Kompositionsprincip

Den overordnede tanke i helhedsplanen for Vinge Centrum er at skabe en tæt by med afvekslende urbane karakterer og rum fyldt med mulighed for et godt byliv og bynatur. Kvaliteterne i masterplanen tilvejebringes via en høj grad af variation i karréstørrelser, facadeudtryk samt rumlighed imellem husene. Dette opnås ved på forskellig vis ved at rotere, overlappe og forskyde bygningskroppene for på den måde at skabe en slags urbant klondike med stor variation.



Her er store og små rum, passager, porte, gårdrum, pladser og egentlige naturområder flettet ind imellem de præcist afklarede bygningsvolumener. Bygningerne er forskellige i højde, type og udtryk. Her er ingen lange og ensformige facader. Skiftet i bygningshøjderne indenfor kvartererne giver en god stedgenkendelse og identitet. Der er fokus på sammenhænge mellem ude og inde og mellem private og offentlige områder. Kantzonerne, som fx haver, behandles bevist i forhold til placering og solorientering.



### **Byggefelter og bygningsvolumner**

Det overordnede udlæg af bygninger og organisationen af bydelene gør det muligt at opdele byen i mindre matrikler, der alle udgør rationelle byggefelter. Udstykningsplanen illustrerer at området kan opdeles i små enheder der alle kan fungere i forhold til den samlede byplan og infrastruktur. De mindre matrikler kan lægges sammen til større enheder der alle vil fungere i forhold til den overordnede organisation af bydelen.

Formelt set består Vinges Centrum af en række varierede bygningsvolumener der spænder fra 2 til 8 etager i højden og mellem 20 og 50 meter i udstrækning. Fra den store gårdkarré til fortættede atriumbygninger, fra byhuse til rækkehuse, fra lave lange strukturer til høje punkthuse. Bygningsmassen vokser i højde mod centerbebyggelsen og de skiftende bygningshøjder bidrager til en variation af rumlige oplevelser og er med til at understrege de topografiske forhold. De varierende højder gør det ligeledes muligt at sikre gode dagslysforhold både i rummene mellem husene og i de enkelte boliger.

Gaderum



### **Variation og robusthed**

Masterplanen opnår i kraft af den store variation en robusthed, der gør det muligt til enhver tid at tilpasse eller omkonfigurere planen til nye behov uden at miste sin særlige Vingekvalitet. Variation i bybilledet er med til at forstærke vores følelse af stedangivelse og tilhørsforhold til særlige steder i byen. I Vinge skal den arkitektoniske variation i bygningsmassen være med til at understøtte og forstærke Vinge



Centrums særlige DNA, som i høj grad bygger på en mangfoldighed på mange niveauer. Arkitektonisk variation bliver derfor en vigtig parameter der giver en stor frihed til at udforme det enkelte byggeri. Et minimum af variation kan derfor strække sig til at lade de enkelte byggefelter udformes efter et princip, et materiale mv. Således får kar-réprincippet i masterplanen, en tydelig fremtrædende karakter.

### **Klimatilpasning**

Udgangspunktet i Vinge Centrum er at regnvand bliver en aktiv og rekreativ del af bybilledet. Derfor er både regnvandsbassiner og åbne LAR-renderer vigtige elementer der skal formgives med omhu. For at opnå så stort et volumen som muligt i bassiner, på et så lille areal som muligt, samt med hensigt på at gøre bassinerne til en aktiv rekreativ del af byrummet, er forskellige muligheder for udformning af bassinerne vurderet. Intentionen med de fire forskellige skråningsanlæg, fra 1:5 til 1:1,5, er at skabe forskellige situationer afhængige af udtryk og behov, og give varierede opholdsmuligheder, fra flade grønne skråninger til urbane trappeløsninger med større hældning. Intentionen med åbne LAR-render er at eksponere regnvandet så meget som muligt i byrummene. Udformningen af disse kan fremme leg på forskellige måde, samtidig med at de kan påskynde en naturlig afdampning af regnvandet.



### **Optimeret mikroklima**

Den bæredygtige by tager sit mikroklima alvorligt. Det er en opgradering af byens brug, når byrummene i en så stor del af året som muligt er gode og behagelige at opholde sig i. Den overordnede variation og forskydning af bygningsmassen betyder at vinden altid brydes og ikke forstærkes af lange passager hvor den kan accelerere. De dominerende vindretninger fra vest og sydvest har haft særlig fokus i organisationen af byen. Når det gælder dagslys er byplanen optimeret på en måde der tilvejebringer et varieret solscenarie i alle byrum. Dette er opnået ved



at de enkelte bygningers højde og orientering er tilpasset så de respekterer hinanden. På denne måde sikres også muligheden for at skabe boliger med gode lysforhold.

### **Biodiversitet**

Vinge handler om at skabe gode forudsætninger for liv i den bredeste forstand og således finde balancen imellem byen, beboerne og naturen. Når mange forskellige planter samles på ét sted sikres et foranderligt udtryk med mange begivenheder og oplevelser. Samtidig giver den varierede flora også en større fauna med flere habitater og næring. Det er også udtryk for en driftsbevidst tilgang. Et vildt udtryk med stor artsdiversitet og lavt plejeniveau er også en robust natur med en udvidet oplevelsesværdi.

### **KREDITERING**

Alt materiale skal krediteres TREDJE NATUR + Henning Larsen Architects

### **FAKTA**

Klient: Frederikssund Kommune

Program: Station, byrum, bygning og masterplan

Sted: Vinge, Frederikssund

Type: Projektkonkurrence

Ydelser: Design af masterplan, landskab, byrum, bygning og station

Størrelse: 183.000 m<sup>2</sup> + 9 ha grønt hjerte + stationsplads

Anslået anlægssum: Fortroligt

Team: TREDJE NATUR + Henning Larsen Architects + MOE + RPA

Periode: 2014 -

Status: 1. præmie, afventer opstart

Priser: Leaf Award i kategorien 'Urban Design of the Year'

Rolle: Underrådgiver i et 50/50 split af arkitekturydelser med HLA som totalrådgiver

# Nye tendenser i dansk boligbyggeri

v/ Arkitekt Claus Bech-Danielsen, SBI/AAU

I denne artikel præsenteres en række udvalgte tendenser, der på forskellig vis har været på spil i udviklingen af danske boliger i de sidste 10 år. Tendenserne er af vidt forskellig karakter - nogle har været på spil gennem flere år og er nu for alvor ved at slå igennem, mens andre endnu kun fylder lidt i det samlede billede. Tiden vil vise, om disse tendenser for alvor får betydning, for historien viser, at kun fornyelser, der afspejler konkrete behov blandt brugerne og har resonans i reelle boligdrømme, bider sig fast og vinder frem i længden. Arkitektoniske forandringer i boligbyggeriet opstår nemlig ikke som løsrevne ideer og sjove påfund, der udtænkes blandt kreative arkitekter. De basale forandringer i vores boliger kommer som svar på, at den samfundsmæssige udvikling stiller nye krav til byggeriet, og at kulturelle strømninger skaber nye behov og drømme blandt beboerne. Teknisk udvikling og nye materialer og konstruktioner kan være med til at muliggøre forandringerne.

## **Ændrede familieliv**

I mange danske boliger har livsformer og familiemønstre ændret sig drastisk i de seneste årtier. Mens 60 % af de danske husholdninger i 1960 bestod af far, mor og mindst ét barn, gør det sig i dag kun gældende for knap 20 %. Kernefamilien er ikke længere samfundets grundlæggende sociale enhed, og med de ændrede familieliv forandres også vores krav til boligen. Familierne udgøres i stigende grad af et sæt af individer, der har hver sin livsverden, hvert sit forbrug og hvert sit hverdagsprogram. Det kan påvirke boliglivets stabilitet, for livssituationen kan ændres sig tit, og for mange danskere sker det flere gange om måneden. Det er fx realiteten for de mange skilsmissefamilier, hvor husholdningen nogle uger består af en eller to voksne for den næste at danne ramme om en stor-familie. Det genererer nye boligbehov og nye måder at være sammen på i boligen.

Inde i boligen kommer individualismen til udtryk i en rumopdeling, som tilgodeser de enkelte familiemedlemmers behov og ønsker. Ud over det traditionelle master-bedroom har forældrene fået hver sit værelse i de større boliger, og børnene kan have deres egen børneafdeling med private værelser og fælles legerum med plads til samvær med venner. Familien er sammen hver for sig. Dermed vidner boligens organisering også om, at vi for længst har forladt det patriarkalske samfund og at nutidens familieliv er organiseret omkring børnene. Børnene lægger i stigende grad beslag på det samlede boligareal, og der er ofte skabt en opdeling mellem generationerne. Centralt i nye enfamiliehuse er stadig køkken-alrummet, der også i dag fungerer som samlingspunkt for hele familien, men i nye boliger skaber køkken-alrummet samtidig en opdeling mellem en børne- og en voksenafdeling. Køkken-alrummet sørger for, at familien kan være sammen, når der spises, men samtidig skaber rummet en støjbuffer og en

afstand i et generationsopdelt hus.

Prioriteringen af børnene er også begyndt at spille ind på boligmarkedet. De små poder, der engang kunne placeres i en alkove eller i et værelse delt med søskende, optager mere og mere plads i nye boliger, og hvor der gennem de senere år har været flere forlydender om forældre køb i de større studiebyer, er der nu en ny tendens på banen: Børnene bliver boende i familiens lejlighed i byen, og i stedet er det nu forældrene, der skal finde ny bolig, når børnene er vokset op.

Den demografiske udvikling har også stor betydning. Hver fjerde dansker er i dag over 60 år, og det udfordrer ikke blot vores velfærdssystem, men også vores måde at bo på. Flere af nutidens ældre gør op med traditionelle plejehjem og seniorboliger - nogle steder eksperimenterer de med at blande generationer, mens de andre steder klumper sig sammen i "ældreghettoer". Det sidste kan opleves i Senior Bo i Fredericia, et bofællesskab for seniorer. Seniorbofællesskabet markedsføres som et boligtilbud til dem, der ønsker et fællesskab med andre i samme livssituation: Målgruppen er ældre på 55-90 år, og der må ikke følge hjemmeboende børn med. Seniors only, please!

*Nye typehuse rummer en opdeling mellem generationer. Køkken-almrummet er stadig et samlingspunkt midt i huset, men det fungerer samtidig som en støjbuffer mellem forældrenes og børnenes afdeling. Vinkelhuset, Lind og Risør.*





## Fællesskaber

Interessen for flerfamilieboliger og forskellige former for kollektive løsninger er voksende i disse år. Fællesskabstanken kommer fx til udtryk i den voksende interesse for de såkaldte byggefællesskaber, hvor en gruppe af kommende beboere i fællesskab planlægger og iværksætter en boligbebyggelse. Ved at gå sammen med andre kan beboerne dele projekt- og investeringsansvaret og samtidig spare udgiften til bygherre og entreprenør. Samarbejdet i byggefællesskabet har desuden den positive effekt, at man lærer sine kommende naboer at kende, før man flytter ind. Forlægget kommer fra Tyskland, hvor man siden 1990'erne har haft succes med at understøtte private fællesinitiativer. Det gælder ikke mindst i byerne Freiburg og Tübingen, hvor erfaringen viser, at der opstår en helt særlig stemning og et aktivt socialt liv i områder, der er opført som byggefællesskaber.

Den voksende interesse for fællesskaber kan ses som en reaktion mod den stigende individualisering, hvor individet kan opleve et behov for at blive sat ind i en sammenhæng, der i større end det selv. Samtidig er det imidlertid ofte vigtigt for nutidens beboere, at fællesskabet kan vælges til og fra afhængig af den enkeltes behov og lyst. Derfor har de fleste af nutidens bofællesskaber klare grænser mellem det private og det fælles. Rundt om den kollektive stue eller den fælles have findes de private og lukkede enheder, som beboerne selv er herrer over.

Hvor 1970'ernes kollektiver typisk var drevet af et ideologisk opgør med kernefamilien og en lyst til at afprøve nye sociale organisationsformer, etableres mange af nutidens bofællesskaber i højere grad for at understøtte livet i kernefamilien og de sammenbragte familier gennem livsstilsorienterede fællesskaber. Således er de aktuelle forestillinger om fællesskab ikke længere så ideologisk forankret, som det ofte var tilfældet i årene efter ungdomsoprøret, hvor solidaritet og politisk fælleskamp var væsentlige omdrejningspunkter for fællesskaberne. Fællesskabet, som vi praktiserer det i dag, er snarere underlagt en stor portion pragmatik: Vi skal have noget ud af det. Det kan være hjælp til afhentning af børn eller nogle at dele madlavningen og havearbejdet med.

*I nye byggefællesskaber deler de kommende beboere selv projekt- og investeringsansvaret for byggeriet, og dermed sparer de udgiften til bygherre og entreprenør. Byggefællesskabet Køge Kyst*



## Fleksibilitet

Fleksibilitet har været italesat som et ideal i boligbyggeriet i mange år. Med fleksible løsninger svarer boligen nemlig på et moderne ideal om, at dynamik og foranderlighed er godt. Flexibiliteten handler bl.a. om, at vores boliger skal kunne tilpasses de ændrede behov, der opstår over tid. Det kan fx være, når skiftende livsfaser i en familie medfører ændrede boligbehov, eller når nye beboere i fremtiden flytter ind med nye krav til boligindretning. Flexibiliteten kan også ændre rummernes anvendelighed over døgnetimer, så stuen kan bruges til værksted, soveværelse og fællesrum afhængigt af behovet i løbet af dagen. De fleksible løsninger skal sikre, at boligen kan tilpasses beboernes behov i stedet for omvendt.

Fleksibilitet i boligbyggeri bliver etableret på meget forskellige måder. Nogle steder dimensioneres boligens rum, så de kan rumme forskellige funktioner. Det betyder, at boligens ydre rammer såvel som dens indre vægge er statiske, men at der er indbygget en generel anvendelighed i de enkelte rum, så forandringen kan opstå ved en simpel ommøblering af rummene. Andre steder etableres flexibiliteten ved at skabe mulighed for, at de enkelte boligstørrelser kan ændres efter behov. Det kan ske ved at boligernes areal udvides eller reduceres afhængigt af modsvarende ændringer i de tilgrænsende boliger, eller det kan ske ved at en større bebyggelse rummer gæsterum, teenage-

*Fleksible løsninger benyttes blandt andet i forbindelse med downzising, hvor fleksible møbelindretning kan udvikles med henblik på at optimere udnyttelsen af pladsen. Spacon & X – compact living, foto: Hans Bærholm.*



rum eller arbejdsrum, der kan leje efter behov. Endelig kan fleksible boliger etableres ved at gøre det muligt at ændre boligens indretning og indre organisering. Det kan ske ved at gøre vægge og andre rumdelere flytbare; fx i åbne planløsninger, hvor lette rumdelere kan skabe en hurtig indramning omkring særlige funktioner eller ved at der er udviklet vægsystemer, der kan forskydes eller på anden måde flyttes.

Paradoksalt nok bygger idealet om fleksible boliger på en forestilling om en permanent bolig, for formålet er, at man kan blive boende i den samme bolig. I modsætning hertil kan der etableres en fleksibilitet, der ikke kræver forandring i den enkelte bolig, men som i stedet opstår ved at skabe mobilitet på et mangfoldigt boligmarked. Hvis boligmarkedet i fremtiden blev udviklet med en palet af boligtyper med forskellige kvaliteter og vidt forskellig karakter, kunne det føre til fleksibilitet på boligmarkedet. Den enkelte bolig kan så blive udviklet, så den dækker specifikke behov hos særlige beboersegmenter eller til en særlig livsfase. Flexibiliteten opstår ved at gøre det nemt, at flytte rundt mellem de forskellige boligtilbud.

### **Downsizing**

I de senere år har der opstået en øget interesse for at downsize – at bo småt. Det har ført til udvikling af internationale bevægelser, der med betegnelser som small living, minimal house og tiny houses eksperimenterer med at udvikle boliger på få kvadratmeter.

Byerne er blevet eftertragtede bosteder, og mange ønsker at bo centralt i byerne, og det medfører at boligpriserne stiger. Dermed kan det være vanskeligt for almindelige mennesker at erhverve sig en bolig i byen, og løsningen kan være, at klemme sig sammen på få kvadratmeter. Interessen for downsizing er imidlertid ikke bare et resultat af, at folk af økonomiske årsager tvinges til at bo småt. Idealet om at bo småt kan også være et positivt tilvalg, for i en individualiseret tid, hvor mange forsøger at være unikke, og hvor vores boligforhold er tæt forbundet med vores identitet, vil nogle søge en boligform, der står i modsætning til den generelle tendens. Da et nyopført dansk parcelhus i gennemsnit er på over 200 m<sup>2</sup>, og da danskernes gennemsnitlige boligforbrug er 59m<sup>2</sup> pr. person, er helt små boliger en markant modreaktion og en synlig måde at skille sig ud fra mængden. De små boliger fortæller historien om en husstand, der ikke stræber efter økonomisk status, men som forfølger alternative værdier og har personligt overskud til at kunne leve tæt sammen.

Nogle vælger altså det reducerede boligforbrug som en måde at finde ind til basale livskvaliteter, der bygger på økonomisk frihed, nærhed og socialt samvær. Et begrænset boligareal påvirker beboernes hverdagsliv, ikke kun inde i boligen, men også uden for den. Når pladsen inden for hjemmets fire vægge skrumper, må nogle aktiviteter nødvendigvis flyttes ud i byens rum under andre former. Det kan potentielt forandre den måde, vi bruger byens rum på, og downsizing kan dermed medføre nye muligheder for udvikling af et levende byliv. En reduktion af boligernes størrelse forbindes af mange med en bæredygtig og ressourcebevidst livsstil. Det har rod i virkeligheden, for



danskernes gennemsnitlige boligareal er fordoblet i løbet af de sidste 50 år, og det har spillet afgørende ind på energiforbruget i boligsektoren.

### **Miljømæssig bæredygtighed**

Opførelse og drift af bygninger står som bekendt for 40-50% af det samlede danske energiforbrug, og hvis vi skal opfylde de politiske målsætninger om et CO2-neutralt samfund, skal en betydelig indsats derfor ske også på bygningsniveau. Her kan forbruget af forurenende energi reduceres dels ved at minimere bygningernes varmetab (med isolering og øget tæthed), dels ved at benytte alternative energikilder som fx solceller og jordvarme. Nye solceller, der kan indbygges i bygningsmaterialer, kan i den forbindelse skabe omfattende arkitektoniske forandringer. Det kan i sig selv være en pointe, at de miljøorienterede indsatser kan ses, for nogle beboere vil gerne afspejle en miljørigtig livsstil, og for større bygherrer kan det være et konkurrenceparameter at bygge bæredygtigt. Der udvikles derfor certificeringssystemer, der vurderer forskellige forhold omkring energiforbrug, sociale sammenhænge, arkitektur, miljø og økonomi i et samlet greb. I dansk sammenhæng vinder certificeringssystemet DGNB ind på boligmarkedet, og flere tegnestuer er begyndt at markedsføre sig selv som bruger af det.

Den bæredygtige omstilling fører i disse år til, at der anlægges et cyklistisk perspektiv på boligbyggeri. Der gennemføres forsøg med cirkulær økonomi, der udvikles vugge til vugge-betragtninger, og der anvendes genbrugsmaterialer og etableres upcycling, hvor affaldsprodukter forædles til nye byggematerialer. Det sidste har været tema i Upcycle House, et enfamiliehus i Nyborg opført som et boligeksperiment med genbrug som nøgleord. Grundkonstruktionen består af to containere, facadebeklædningen er af genbrugspapir, plast- og træaffald er blevet genanvendt i kompositplader, mens isoleringen blandt andet består af flamingo, der har været anvendt som møbeleballage. Gulvbelægning i husets køkken består af korkpropper

På byniveau fører den bæredygtige omstilling til en fortætning, der bl.a. understøtter kollektiv transport og cykeltrafik samt en effektiv

*Upcycle House i Nyborg – opført med genbrug af materialer som overordnet tema. Realdania Byg, foto: Claus Bech-Danielsen.*



udnyttelse af rørføringer og anden infrastruktur. En anden årsag til at fortætte vores byområder er, at vi er nødt til at minimere de arealer, vi bebygger. Vi er i dag over 7 milliarder mennesker på kloden, og FN forventer at vi om 30 år vil være omkring 9 milliarder. Da velstanden forhåbentlig vil vokse for en stor del af befolkningen, vil verdens samlede areal til beboelse eksplodere i de kommende årtier.

### **Branding**

Med den øgede globalisering flytter virksomheder og beboere mere frit omkring, og dermed skærpes konkurrencen mellem byerne. Det sætter sit aftryk i arkitekturen, for i bestræbelserne på at tiltrække nye beboere og virksomheder spiller arkitekturen i dag en vigtig rolle som led i bybranding. Spektakulær arkitektur kan sætte en by på danmarkskortet – eller på verdenskortet. I første omgang førte det til, at kulturhuse og erhvervsdomiciler blev udformet som ikon-arkitektur og signaturbyggeri, men i de senere år har det også i stigende grad været tilfældet i boligbyggeriet. Stadig flere boligbebyggelser opføres ud fra intentionen om, at det skal skille sig ud fra omgivelserne som noget arkitektonisk særligt.

Hvis alle bebyggelser i en ny bydel skabes ud fra intentionen om at være noget særligt og at skille sig ud fra omgivelserne, kan risikoen imidlertid være, at alle bygninger taler hvert sit sprog og ikke kommunikerer med hinanden. Det gør det vanskeligt at skabe en sammenhængende by. Byen ender som billedet af 4. klasse i en nordsjællandsk skole, hvor alle de enkelte elever er opdraget til at se sig selv som det altafgørende, og hvor klasselæreren fortvivlet forsøger at binde klassen sammen omkring et fællesskab.

Resultatet er ofte, at den enkelte bebyggelse fremtræder som en enkeltstående skulptur snarere end som en mere diskret del af et bykvarter. Det giver imidlertid området og beboerne identitet, og når indbyggerne i nye byområder skal fortælle, hvor de bor, er de mere tilbøjelige til at nævne bebyggelsens navn – Brohuset, Z-huset eller 8-tallet – end navnet på deres gade. Frem for et sammenhængende byområde, danner de markante bebyggelser en række identitetsmæs-

*Spektakulære arkitektoniske løsninger benyttes også som branding, når udsatte boligområders omdømme skal forbedres. Her det nye portrum i en af Gellerupparcens boligblokke.*



sige enklaver, der hver især gør opmærksom på sig selv. Til tider har bygningerne en konceptuel logo-karakter, der nærmest synes at være designet til at blive set fra fly – i dansk sammenhæng har projekter som 8-tallet og WM-husene fx markeret sig som fotogene bebyggelser, der får en særlig betydning set fra oven.

### **Mix**

På mange områder udvikles nutidens boligområder (stadig) som en reaktion mod modernismens boligarkitektur og planlægningskoncept. Der gøres fx mange bestræbelser på at samle hvad modernismen skilte ad: Hvor bolig, arbejde og fritid i efterkrigstidens byplanlægning lå hver for sig, filtreres funktionerne i dag sammen. Idealet er den blandede by, hvor forskellige mennesker, aktiviteter og ideer mødes og brydes, ligesom byens liv, puls og blandede funktioner er i høj kurs. Det ses i byernes nye boligområder, som inviterer butiksliv ind i stueetagen og fritidsliv op på taget og blander nyt med gammelt. Det ses i boligarkitekturen, som ikke bare tilstræber den let-aflæselige og funktionelle form, men også vil byde på oplevelsesrige kringelkroge og snørklede rumforløb med sjæl. Og det ses i indsatser for at skabe socialt blandede by- og boligområder, hvor høj og lav, ung og gammel mødes gennem blandede ejerformer, boliger til forskellige livsfaser og boliger, der inkluderer socialt udsatte grupper.

Den sociale blanding fremhæves for, at styrke den sociale sammenhængskraft. Der peges bl.a. på, at det i velstående enklaver kan give mindre forståelse for andres livssituation, hvis man i dagligdagen alene møder ligesindede. Problemet er dog mere udtalt, i udsatte boligområder. Her fremhæves den blandede bys betydning for den sociale mobilitet, og med etablering af nye boligtyper og ejerformer forsøges det at tiltrække ressourcestærke beboere.

Den funktionelle blanding i nye boligområder skal blandt andet ses som reaktion mod efterkrigstidens monofunktionelle boligområder, der er blevet udskældt som sovebyer. Man blander boliger og kontorhverv og tilføjer så vidt muligt rekreative funktioner som sport og kultur. I lokalplanerne indskrives gerne krav om udadvendt erhverv i stueetagen for at skabe byliv, og på de computerskabte renderinger ses folk, der sejler i kajak og børn, der bader i havnen, mens andre haster forbi i jakkesæt på vej til arbejde.

Det giver imidlertid langt fra sig selv, hvordan man får skabt den ønskede dynamiske og velfungerende blanding, og når de nye kontor- og boligbyggerier står færdigopført, ligger gader og kajkanter ofte mere øde hen end planlagt. Selv i bymidterne har butikslivet det svært, fordi vi i stigende grad lægger vores indkøb i storcentre uden for byerne samt på internettet. Det gør det endnu vanskeligere at skabe byliv i de nye bydele, og de steder, hvor det lykkes, har man typisk givet butikslivet kunstigt åndedræt, for eksempel gennem nedsat husleje.

Idealet om funktionsblanding kommer også til udtryk, når forstædernes store boligområder søges revitaliseret. Her handler funktionsblanding og byliv i høj grad også om at skabe tryghed. Funktionsopdelingen var ellers oprindeligt tænkt netop som en garanti for trygge og velfungerende områder, hvor børn og unge kunne færdes frit på



stier og plæner langt fra forurenende trafik og støjende erhverv. I dag kritiseres samme områder for at være øde og utrygge enklaver, og derfor forsøger man mange steder at flette både gennemkørende trafik og andre funktioner ind, for at skabe grundlag for mere byliv og derigennem mere tryghed og kontakt med omgivelserne.

*Kvarterer med blandede ejerformer er én måde at skabe socialt miks. Her i Sydhavnen i København er det sket ved at hver anden blok i bebyggelsen Sømærket er alment og hver anden blok er privat.*



### **Afslutning**

De præsenterede tendenser skal ikke opfattes som en status over aktuelt dansk boligbyggeri. Flere af tendenserne ligger som en ideologisk understrøm i boligbyggeriet, de høres i diskussionerne på tegnestuerne og nævnes ofte i programmer for arkitektkonkurrencer og i arkitekturpolitiske manifeste. Det faktiske boligbyggeri er imidlertid langt mindre mangfoldigt, end de præsenterede tendenser kunne antyde, for til trods for en historisk rigdom i det danske samfund og til trods for, at boligbyggeriet aktuelt befinder sig i en betydelig vækstperiode, skabes der ikke den store udvikling i byggeriet. De arkitektoniske visioner støder ofte på begrænsninger og økonomiske restriktioner. Det skyldes bl.a. konservatisme blandt de ejendomsrådgivere og investorer, der dominerer vigtige beslutninger i udviklingen af dansk boligbyggeri. Resultatet er, at der ikke opstår den mangfoldighed i byggeriet, som mange taler og drømmer om, og vi risikerer at fortsætte efterkrigstidens tendens til at skabe ensartede boligområder – blot iført nye tiders klædedragt.

Der kan imidlertid spores en øget interesse blandt både beboere og fagfolk for at

gøre op med de ensartede boligtilbud og for at eksperimentere med udvikling af

nye boligtyper og anderledes boligliv. Men hvordan kommer så fremtidens bolig til at se ud? Forhåbentligt vil der ikke være én af de præsenterede tendenser, der kommer til at tegne fremtiden. Målet må være, at vi udvikler fremtidens danske boligområder, så de rummer en større grad af forskellighed og mangfoldighed end tidligere.

Vi skal undgå at gentage 1960'ernes og 1970'ernes fejltagelse, hvor vi udviklede universelle løsninger, som vi repeterede. Vi skal ikke

igen opstille ét boligideal, der lægges til grund for udformningen af fremtidens boliger. Nye boliger skal ikke længere udvikles til at skulle opfylde behov for alle mennesker i hele deres liv. I stedet kan de udvikles til mere specifikke livssituationer og til at dække behov i mere afgrænsede livsfasen. Der kan blive tale om nicheboliger, som opfylder specifikke behov og særlige boligdrømme. Mange danskere er blevet mere mobile, og drømmen skal derfor ikke nødvendigvis være evigt. Når den er udlevet, kan nye drømme opstå og efterleves i andre boliger i andre kvarterer. Udgangspunktet for fremtidens boligbyggeri skal være, at mennesker er forskellige, at vi lever forskelligt, at vi har forskellige boligbehov og drømmer hver vores drøm om boligen.

*I sommeren 2018 satte Dansk Arkitekturcenter med udstillingen 'Welcome Home' fokus på dansk boligarkitektur. I den forbindelse skrev jeg sammen med Marie Stender og Mette Mechlenborg bogen: Velkommen Hjem. Tendenser i dansk boligarkitektur. (Politikens forlag 2018). Bogen, der fungerede som udstillingskatalog, satte fokus på de sidste 100 års udvikling af dansk boligarkitektur, og i et af bogens sidste kapitler er der fokus på aktuelle tendenser i udviklingen af vores boliger. Der beskriver vi 18 aktuelle tendenser i dansk boligbyggeri. Denne artikel præsenterer i forkortet form et mindre udpluk af disse tendenser.*

# Nye tendenser i dansk bebyggelsesplaner

*v/ Arkitekt Lisbet Wolters, Stadsarkitekt i Vejle Kommune*

Som arkitekter og planlæggere har vi en viden om hvordan vi skaber en god bebyggelse. Dagens mange indlæg har vist os en række eksempler på hvad der skal til for at skabe smukke, funktionelle bebyggelser der er trygge og meningsfulde at bo i. Jeg har samlet fire interessante tendenser i de danske bebyggelsesplaner, som både kan fortælle os noget om hvor vi er på vej hen, men også hvad vi måske har glemt og bør have mere fokus på når vi arbejder med at udforme bebyggelsesplaner i fremtiden.

## **Den markedsdrevne bebyggelsesplan**

I de byer hvor der er tilflytning skyder nye bebyggelser op i disse år. Byerne vokser og de lokale politikere ønsker som oftest at imødekomme det ved at udvikle nye boligbebyggelser og bydele der kan følge med efterspørgslen. Mange steder udvikles de nye bebyggelser på nedlagte erhvervs- og industriarealer, der ligger tæt på bymidten eller ved vandet, fordi det giver mulighed for at skabe bebyggelser der leverer nogle af de boligkvaliteter som mange mennesker er villige til at betale mange penge for. De vil have nærhed til bymidten, tæt kontakt til vand og nem adgang til transport. I dag har vi talt om bebyggelsesplanerne som billeder på idealer. Men oftest er vores bolig og den bebyggelse vi bor i jo også en måde at vise over for omverdenen hvem vi selv er. Boligen er ikke kun et sted der giver os tag over hovedet, den er også et statussymbol og det er måske det der gør at de markedsdrevne bebyggelsesplaner vinder så stort indpas i disse år.

## **Det høje og det tætte**

Mange kommuner har set muligheden for at finansiere de offentlige udgifter der følger med byudviklingen ved at udvikle bebyggelsesplanerne, så de indbringer mest mulig indtjening. Der kan tjenes mange penge på at sælge byggeretter og fortjenesten kan sikre at der bliver råd til bl.a. infrastruktur. Det kan være et godt princip, men skaber ikke automatisk bebyggelser der er gode at bo i. Tendensen i disse bebyggelsesplaner er nemlig ofte at bygningernes højde, tæthed og arkitektur i overvejende grad fastlægges ud fra nogle markedsdrevne principper, mens det i lavere grad baseres på erfaringerne med hvad der skaber en god by.

## **Det spektakulære**

Bebyggelsesplanen på Århus Ø er et eksempel på denne tendens. Her bygges der tæt og højt med argumentet om at skabe flest mulige boliger på de tidligere havnearealer. Det enkelte byggeri er givet vide rammer for at udrykke hver sin individuelle arkitektur, så der kan sælges boliger med individuelt særpræg og udsigt til Århusbugten. Et af byggerierne har form som en bogreol, mens et andet skal ligne et isbjerg!

At bygge spektakulære bygninger, der enten er meget høje eller meget



ekspressive i sin arkitektur er en variant af den samme markedsdrevne tendens. Her kan der skabes ekstra mange byggeretter, samtidig med at byggeriet via sin markante højde kan skabe en markedsføring af bygherren selv. Bestsellers planlagte højhusbyggeri i Brande er måske det mest ekstreme eksempel på den markedsdrevne bebyggelsesplan. Her vil en tøjkoncern bygge et 150 meter højt byggeri med den begrundelse at bygge Danmarks højeste hus!

*Århus Ø med bebyggelsen Isbjerget i forgrunden*



### **Borgerinddragelse version 2.0**

En positiv tendens i udformningen af nye bebyggelser er den stignede grad af dialog med de kommende beboere. Hvor kommunerne tidligere har været i dialog med borgerne ved at følge de demokratiske principper om at sende planer i høring, er der de seneste år kommet et større fokus på at være i dialog med borgere og beboere på mange andre måder. Det klassiske borgermøde er blevet suppleret af ”samskabelsesprocesser” hvor ønsker til boligområder kan drøftes og ideer kan udvikles i fællesskab. Der holdes guidede byvandring i de kommende boligkvarterer og skalamodeller formidler hvordan bebyggelserne vil tage sig ud allerede før lokalplanen er kommet i høring. Der ligger et stort potentiale i at udvikle vores boligområder på denne måde, men det kræver at borgerinddragelsen er baseret på et oprigtigt ønske om at være i dialog og at lade bebyggelsesplanerne ændre form og karakter på baggrund af dialogen. Er dette ikke tilfældet, gør det sagen ondt værre og kan virke som et påskud for at gennemføre forandringer der i virkeligheden ikke er folkelig opbakning til.

### **Liv før by – midlertidige aktiviteter**

Der findes flere gode eksempler på hvordan levende og attraktive byer kan opstå i et samspil mellem byen og dens borgere. I Fredericia er man i gang med at udvikle en helt ny bydel på de tidligere havnearealer - Fredericia C. Her har man været meget strategisk i sin borgerinddragelse. Udviklingselskabet som står bag den nye bydel har iværksat forskellige initiativer på de arealer der endnu ikke er bebygget, hvor forskellige mennesker har muligheden for at deltage og udvikle byrum. Der er lavet midlertidige byhaver og kunstneriske installationer – alt sammen med det formål at skabe liv i bydelen allerede inden

den er bygget. Det har bidraget til at skabe positiv opmærksomhed og værdi til den fremtidige bydel, men den samme udfordring gør sig dog gældende her. Kan de aktiviteter og værdier som borgerne bruger tid og energi på at udvikle for alvor være blivende tilbud i den nye bebyggelse eller bliver de blot brugt til at tiltrække investorer, hvorefter de fjernes for at give plads til at realisere de mange byggeretter der er solgt?



*Midlertidige aktiviteter:  
Byhaver i Fredericia C.*

### **Fra plantegning til virtual reality**

De digitale muligheder skaber også nye muligheder for at inddrage borgere i udviklingen af bebyggelsesplanerne. Med anvendelse af 3D tegneprogrammer er arkitekterne og planlæggerne nu i stand til at visualisere bebyggelserne, så det ikke kræver særlige faglige kompetencer at forstå dem. Det åbner helt nye muligheder for at inddrage borgere og politikere når nye bebyggelsesplaner skal drøftes og vedtages. Debatten kan nu finde sted på et mere demokratisk grundlag, hvor alle har lige muligheder for at tage stilling til den fremtidige bebyggelse. Den tredimensionelle bebyggelsesplan kan også åbne for en højere kvalitet, da udsigtsforhold til den omkringliggende by, lysforhold og tæthed kan vurderes af hver enkelt.

I Vejle kommune har vi investeret i en stor Virtual Reality Skærm. Her vises hele byen i en digital model og kommende bebyggelser sættes ind efterhånden som ideerne opstår. Skærmen står i vores bylaboratorium som har åbent for alle og her kan borgere og politikere løbende følge med i hvilke nye projekter der er undervejs og få et bedre grund-



lag for at vurdere og beslutte hvordan bebyggelserne bedst opfylder de ønsker der er til den fremtidige by.

*Virtual Reality kan bruges til at skabe bedre dialog om byudvikling*



### **Bebyggelsesplaner løser samfundsudfordringer**

Gennem årene har bebyggelsesplanerne skullet bidrage til at løse nogle af de samfundsudfordringer vi har haft. Men samfundsudfordringerne har varieret. De har skullet øge befolkningens sundhed ved at skabe lys, luft og bedre sanitære forhold, men har også skulle skabe boliger til arbejderne da industrialiseringens mange fabrikker skød op. I dag er tendensen den samme. Flere af bebyggelsesplanerne udformes stadig så de imødekommer samfundsudfordringerne, som i vores tid bl.a. er klima, boligsociale forhold og ensomhed.

### **Plads til regnvand og hverdagsliv**

Klimaforandringerne er blevet noget vi alle må forholde os til. De større og hyppigere nedbørsmængder har sat en helt ny dagsorden og der skal findes nye løsninger til at tilbageholde og forsinke regnvan-

*Plantegning af klimatilpasningsprojektet i Kokkedal*





det, så det ikke oversvømmer boligerne. Mange bebyggelsesplaner indtænker regnvandshåndtering i udearealerne, hvilket har givet nogle helt nye muligheder for de grønne rum mellem husene. Klimatilpasningsprojektet i Kokkedal er et af de rigtig gode eksempler. Her er det lykkedes at skabe plads til meget store mængder regnvand, samtidig med at kvaliteten af udearealerne er øget væsentligt. Der er skabt en række forskellige grønne uderum der knytter sig tæt til boligerne og den omkringliggende by og har givet nye muligheder for fysisk aktivitet og for at mødes.

### **Fokus på beboersammensætningen**

Med regeringens nylige Ghettopakke er der stillet ekstra skarpt på den boligsociale balance i boligbebyggelserne. Hvad resultaterne af ghettopakken bliver vil fremtiden vise, men opmærksomheden på at skabe mangfoldige boligområder med en blandet beboersammensætning er jo ikke helt ny. ”Den blandede by” som modsvaret på den funktionsopdelte by har i en årrække optaget arkitekterne og byplanlæggerne og tendensen er stadig tydelig. Der er fokus på at skabe bebyggelsesplaner med forskellige ejerformer og boligtyper, så der opstår et boligmiljø med en social mangfoldighed.

### **Ensomhed**

Stadig flere danskere føler sig ensomme. Og udover at det koster samfundet mange penge har det også nogle menneskelige omkostninger at så mange står på kanten af fællesskabet. Det har traditionelt været de almene boligbebyggelser der har været i førertrøjen når det gjaldt fælles aktiviteter og mødesteder. Fælleshuse, legepladser og grillhytter finder man i udstrakt grad ligesom der også arrangeres fælles aktiviteter. En spørgeskemaundersøgelse fra fagbladet Boligen viser dog at en større andel af beboere i almene boligområder end i andre boligtyper føler sig ensomme. Næsten halvdelen i det almene byggeri deltager aldrig i fællesaktiviteter i eget boligområde. Det er jo tankevækkende og siger måske noget om at udfordringen er mere kompleks og at der skal flere indsatser til end blot den fysiske plan! Det er i hvert fald åbenlyst at det ikke er de blandede boligformer og fællesarealerne alene der kan løfte folk ud af ensomheden, så måske skulle vi som planlæggere i højere grad indgå i tværgående samarbejder med andre fagligheder hvis vi vil bidrage til en løsning.

### **Resiliens**

Vi lever i en tid med hastige forandringer og hvor det kan være vanskeligt at vurdere om de bebyggelsesplaner vi skaber i dag i virkeligheden er svaret på fremtidens udfordringer. Her giver dagens byplanhistoriske seminar god mening. At give sig tid til at kigge tilbage i tiden og reflektere over hvad vi kan lære af de processer der lå til grund for de bebyggelser der blev opført. Men ligeså vigtigt er det at forholde sig til den fremtid vi står overfor. I Vejle har vi gjort det ved at arbejde med begrebet resiliens.

Resiliens er evnen til at overleve, tilpasse sig og vokse uanset hvilke

former for kronisk stress eller chok man oplever. Dette gælder både de individer, lokalsamfund, institutioner, virksomheder og systemer, der udgør en by. I Vejle har vi siden 2013 været medlem af bynetværket, 100 Resilient Cities. Det betyder at vi har forpligtet os til at udvikle og dele løsninger på fremtidens udfordringer med byer over hele verden. Vores vision er at søge at gøre udfordringer til muligheder og vise hvordan små byer kan løse store problemer og vise stor ansvarlighed. Med vores resiliensstrategi inviterer vi alle partnere til handling og samarbejde i udviklingen af morgendagens resiliente Vejle. Det har sat nye samarbejdsprocesser i gang og givet et større råderum for at skabe nye løsninger ved at eksperimentere med nye dialogformer, nye udviklingsprocesser omkring bebyggelsesplaner og boligområder og et større fokus på at det er de tværgående samarbejder mellem faggrupper der kan skabe et sammenhængende, robust og bæredygtigt samfund.

### *Vejle kommunes resiliensstrategi*



## Deltagerliste i byplanhistorisk seminar, november 2018

---

Navn	Kommune / Firma	Stilling
Sigrid Glarbo	Albertslund Kommune	Byplanlægger
Grethe Pontoppidan	Arkitekturet aps	Arkitekt maa NORDMAK
Jule Sophie Wittorf	Arkitema Architects	Arkitekt
Sarah Falbe-Hansen	Arkitema Architects	Arkitekt
Mariann Lyshøj	Arkitema Architects	Arkitekt, Kreativ Leder
Heidi Hjort Thuesen	Arkitema Architects	Ass. Partner. Forretnings- omr.chef, Urban
Sofie Yde	Arkitema Architects	Kreativ leder i Urban/Arkitekt
Sanne Lovén Damgaard	Arkitema Architects	Projektleder
Benny Schytte	Kultursociolog	
Grethe Silding	Box 25 arkitekter / BHU	Arkitekt
Rita Justesen	By & Havn	Chef for planlægning og arkitektur
Karsten Jørgensen	Byplanhistorisk Udvalg	Arkitekt
Inge Alstrup	Byplanhistorisk Udvalg	Arkitekt, Byplanlægger
Michaela Brüel	Byplanhistorisk Udvalg	Byplanarkitekt / Formand, BHU
Poul Sverrild	Byplanhistorisk Udvalg	Forsknings- og samlingschef
Ole Christiansen	Byplanhistorisk Udvalg	Geograf
Peder Boas Jensen	Byplanhistorisk Udvalg	Professor em. Arkitekt maa
Sven Illeris	Byplanhistorisk Udvalg	Professor em. mag.art.
Niels Helberg	Byplanhistorisk Udvalg	Sociolog
Hans Kristensen	Byplanhistorisk Udvalg	Sociolog
Grethe Jensen	Carlsberg	Pens. fuldmægtig
Ellen Højgaard Jensen	Dansk Byplanlaboratorium	Direktør
Jes Møller	Dansk Byplanlaboratorium	Formand
Birgitte Degener	Degener Byggerådgivning	Arkitekt
Jens Østergaard	DYSSSEN.DK	Arkitekt
Fay Mitchell Nielsen	Faaborg-Midtfyn Kommune	Byplanlægger
Anne Herrtz Dahlgren	Gladsaxe Kommune	Byplanarkitekt
Anders Christiansen	Gladsaxe Kommune	Byplanlægger, Arkitekt
Susanne Nørgaard	Glostrup Kommune	Landinspektør
Troels Sindballe Broberg	Glostrup Kommune	Landskabsarkitekt
Helle Rasmussen	Hillerød Kommune	Byplanlægger
Tommy Dybdal	Hillerød Kommune	Byplanlægger
Ole Nielsen	Himmerland Boligforening	Direktør
Susanne Koch	Hørsholm Kommune	Arkitekt
Anne Ulrik Westergaard	Hørsholm Kommune	Arkitekt
Kristian Hestbech	Hørsholm Kommune	Byplanlægger
Joan Jacobsen	Ishøj Kommune	Byplanlægger
Andreas Lahti	Juul Frost Arkitekter	Arkitekt
Matias Sander Thomsen	Juul Frost Arkitekter	Arkitekt
Magnus Thiemer Jensen	Juul Frost Arkitekter	Arkitekt
Hanna Svensson	Juul Frost Arkitekter	Associeret partner
Helle Juul	Juulfrost arkitekter/BHU	CEO Juulfrost arkitekter



Navn	Kommune / Firma	Stilling
Rolf Andersson	KAB	Byggedirektør, arkitekt
Claus Bjørton	KAB	Kundechef
Dea Maria Petersen	KAB	Proceskonsulent
Katrine Østergaard Bang	KADK	Studieadjunkt
Cathrine Krogh Keinicke	Keinicke & Co	
Signe Rosenfeldt	Kolding Kommune	Arkitekt, Planlægger
Claus Harkjær Jensen	Kolding Kommune	Planlægger / Arkitekt
Camilla Frellsen	Kroppedal Museum	Museumsinspektør
Lotte Linnet	Københavns Kommune	Arkitekt
Berit H. Jørgensen	Københavns Kommune	Arkitekt, Byplanlægger
Lise Laurberg	Københavns Kommune	Byplanlægger, Projektleder
Bertha Lysgaard	Københavns Kommune	Chefkonsulent
Helene Schytter	Københavns Kommune	Projektleder
Svava Riesto	Københavns Universitet	Lektor
Lærke Sophie Keil	Københavns Universitet	PhD-Studerende
Gertrud Jørgensen	Københavns Universitet	Professor
Helle Frederiksen	Køge Kommune	Arkitekt
Helle Weile	Køge Kommune	Byplanlægger
Simon Leth Nielsen	Køge Kommune	Byplanlægger
Kirsten Truberg Jensen	Køge Kommune	Projektleder
Lis Seier Helberg	Lis Helberg	
Helene Toxværd	LLO - Lejernes Landsorganisation	Landsformand
Eva-Louisa Wenzel	Lyngby-Taarbæk Kommune	Byplanarkitekt
Malene Lauge Nielsen	Randers Kommune	Programleder for Byen til Vandet
Claus Bech-Danielsen	SBi/Aalborg Universitet	Professor, ph.d., Arkitekt MAA
Kristine Understrup	Slagelse Kommune	Byplanlægger
Heidi Hauschild Jensen	Svendborg Kommune	Planlægger og Leder
Bitten Jakobsen	Svendborg Kommune	Planlægger
Ole Schrøder	TREDJE NATUR	Arkitekt
Asbjørn Jessen	University of Copenhagen	PhD-Studerende
Kristian Martinsen	Vandkunsten	
Bente Melgaard	Vejle Kommune	Boligstrategisk Koordinator
Lisbet Wolters	Vejle Kommune	Stadsarkitekt, MAA
Anja Lena Jensen	Viborg Kommune	Arkitekt
Benedicte Weber	Weber Byplanarkitekt	
Lise Overby Nørgård	Aalborg Kommune	Landinspektør
Nanna Kontni Prahm	Aalborg Kommune	Landskabsarkitekt
Louise Ladefoged	Aalborg Kommune	Sociolog
Jan Bille		Arkitekt
Freddy Avnby		Arkitekt, Byplanlægger
Jesper Pagh		Konsulent og forsker, Arkitekt
Nanna Høgsberg Kristensen		Landskabsarkitekturstuderende
Natasja Parsons		Landskabsarkitekturstuderende
Henrik Witthøft		Arkitekt