



Fysiske indsatser i 15 omdannelsesområder

Et opsamlende notat fra Følgeevaluering 2019-2030

Bech-Danielsen, Claus; Mechlenborg, Mette; Nordberg, Lene Wiell; Stender, Marie;
Sundstrup, Rikke Borg

Creative Commons License
Andet

Publication date:
2022

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M., Nordberg, L. W., Stender, M., & Sundstrup, R. B. (2022). *Fysiske indsatser i 15 omdannelsesområder: Et opsamlende notat fra Følgeevaluering 2019-2030*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022

General rights

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

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

Take down policy

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



BUILD NOTAT

2022

Fysiske indsatser i 15 omdannelsesområder

Et opsamlende notat fra Følgeevaluering 2019-2030

Fysiske indsatser i 15 omdannelsesområder

TITEL	Fysiske indsatser i 15 omdannelsesområder
UNDERTITEL	Et opsamlende notat fra Følgeevaluering 2019-2030
SERIETITEL	BUILD NOTAT
FORMAT	PDF
UDGAVE	1. Udgave
UDGIVELSEÅR	2022
UDGIVET DIGITALT	September 2022
FORFATTER	Claus Bech-Danielsen, Mette Mechlenborg, Lene Wiell Nordberg, Marie Stender, Rikke Borg Sundstrup
SPROG	Dansk
SIDEANTAL	34
LITTERATURHENVISNINGER	Side 32-33
EMNEORD	Parallelsamfund, fysisk omdannelse, transformation, bystrategisk omdannelse
ISBN	978-87-563-2061-0
ISSN	2597-3118
FOTO	Claus Bech-Danielsen, hvor intet andet er angivet
ILLUSTRATIONER	Er angivet i figurtekster
UDGIVER	Department of the Built Environment, Aalborg University A.C. Meyers V nge 15, 2450 Copenhagen SV E-mail build@build.aau.dk www.build.aau.dk This publication is covered by the Danish Copyright Act.

Indhold

Forord	4
Indledning	5
1.0 Bymæssig isolation	6
1.1 Problemet	6
1.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter	7
2.0 Skala	14
2.1 Problemet	14
2.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter	15
3.0 Ensidige boligtilbud	23
3.1 Problemet	23
3.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter	25
4.0 Svagt programmerede uderum	29
4.1 Problemet	29
4.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter	29
5.0 Følgeevalueringens delrapporter mm.	32

Forord

Dette notat samler op og ser på tværs af de fysiske indsatser, der planlægges og er under udvikling i 15 udsatte boligområder. De 15 boligområder blev med Parallelsamfundsaftalens vedtagelse i 2018 udpeget som omdannelsesområder (dengang 'hårde ghettoer'), og de indgår dermed i den følgeevaluering, som Aalborg Universitet (BUILD) og VIVE samarbejder om. Her vil udvikling i områderne blive fulgt og evalueret frem til 2030. Foreløbig har BUILD gennemført baselineundersøgelser i boligområderne, og rapporter for de enkelte områder kan findes på www.udsatteomrader.dk. I den aktuelle rapport opsamles erfaringer og anbefalinger på tværs af de 15 områder.

Vi vil gerne takke repræsentanter for de 15 kommuner og boligselskaber samt andre nøglepersoner og brugere af områderne, som har stillet op til interviews. Særlig stor tak til beboere i de 15 boligområder og deres omkringliggende kvarterer, som også har ladet sig interviewe. Endelig vil vi gerne rette en tak til Landsbyggefonden, som har givet økonomisk støtte til følgeevalueringen.

Følgeevalueringen er tilrettelagt og gennemført af Claus Bech-Danielsen, som er projektleder i samarbejde med Mette Mechlenborg Lene Wiell Nordberg, Marie Stender og Rikke Borg Sundstrup. Tak også til tilknyttede forskningsassistenter og studentermedhjælpere.

Hans Thor Andersen
Forskningschef

Indledning

I dette notat ses der på tværs af de fysiske forhold og planlagte indsatser i de 15 udsatte boligområder, der indgår i BUILDS 'Følgeevaluering 2019-2030'. De 15 boligområder blev alle udpeget som omdannelsesområder (dengang 'hårde ghettoer'), da Parallelsamfundsftalen blev vedtaget i 2018. De er dermed underlagt parallelsamfundsftalens krav om omfattende fysiske forandringer med henblik på at nedbringe andelen af almene familieboliger drastisk.

De 15 boligområder er:

- Agervang, Holbæk
- Bispehaven, Aarhus
- Finlandsparken, Vejle
- Gadehavegård, Høje-Taastrup
- Gellerup/Toveshøj, Aarhus
- Mjølnerparken, København
- Motalavej, Korsør
- Munkebo, Kolding
- Ringparken, Slagelse
- Skovvejen/Skovparken, Kolding
- Stengårdsvej, Esbjerg
- Sundparken, Horsens
- Tingbjerg, Brønshøj
- Taastrupgaard, Høje-Taastrup
- Vollsmose, Odense

På de følgende sider vil der blive givet eksempler på fysiske forandringer, der gennemføres i de 15 boligområder. Det sker med fokus på fire overordnede temaer: 1) Bymæssig isolation, 2) Skala, 3) Ensidige boligtilbud og 4) Svagt programmerede uderum. Hvert tema beskrives under en række undertemaer, hvor der på baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser samt BUILDS evalueringer i andre udsatte boligområder påpeges en række opmærksomhedspunkter, der kan være til hjælp for kommende fysiske omdannelser. Notatet kan forhåbentlig inspirere og vække til refleksion og diskussion ved udvikling af fysiske forandringer i udsatte boligområder, og eksemplerne kan danne baggrund for studieture. I forbindelse med fremtidige fysiske omdannelser.

Notatet er relativt kortfattet, men bygger på de 15 delrapporter, som BUILD har udgivet i forbindelse med baselineundersøgelserne. Flere steder i delrapporterne kan der således hentes yderligere information og viden fra de enkelte boligområder, og her redegøres der også for følgeevalueringens metoder. Delrapporterne for de enkelte boligområder kan findes via link på: <https://udsatteomraader.dk/>

1.0 Bymæssig isolation

1.1 Problemet

Efterkrigstidens almene boligområder er typisk opført som selvstændige enheder, der er isoleret fra omkringliggende bydele. Dermed var det oprindeligt intentionen at skabe rolige og trafikksikre områder med vægt på fællesskab og med en stærk stedsidentitet. I disse år er byggeriernes fysiske isolation imidlertid under heftig kritik, når det gælder de udsatte boligområder.

Den fysiske isolation opstår dels som følge af fysiske barrierer i boligområdernes randzone (fx parkeringsarealer, støjvolde og beplantningsbælter), dels som følge af veje og stisystemer, der fører omgivelserne i en bue udenom boligområdet. Medvirkende er også, at der inde i boligområderne ofte er et fravær af funktioner, der henvender sig til udefrakommende. Endelig er også boligområdernes markante arkitektur og ensartede bygningstypologi med til at skille boligområderne ud fra omkringliggende kvarterer.

Den aktuelle kritik af de udsatte boligområders fysiske isolation skal ses i lyset af de sociale forhold i områderne. I andre boligkvarterer betragtes det som en kvalitet, når kvarteret beskrives som en 'by i byen', og mange steder søger en velhavende middelklasse tryghed i indhegnede enklaver i såkaldte *gated communities*. Fra politisk side er der imidlertid bekymring for udvikling af parallelsamfund i de udsatte boligområder, og i den forbindelse kommer der fokus på, at områdernes fysiske isolation kan slå ring om de udsatte beboere og understøtte sociale isolation.



Efterkrigstidens boligområder kritiseres for at være isoleret fra omgivelserne. Hvis kritikken bliver repeteret fra område til område uden af have fokus på særlige forhold i de enkelte boligområder, kan der være en fare for at overse basale kvaliteter i områderne. Tingbjergs isolerede karakter opstår eksempelvis fordi boligområdet er omgivet af fredede voldanlæg, enorme naturområder og store idrætsarealer.



Eksempler på boligområder, der opleves isoleret fra omgivelserne. Tv. Sundparken, hvor byens veje fører trafikken udenom området. Th. Stengårdsvej, der fungerer som en 'bolig-ø' mellem andre funktioner og landskaber.

1.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter

I opgøret med de udsatte boligområders fysiske isolation arbejdes der med en række indsatser, der har til formål at trække udefrakommende ind i området. Det øger den sociale blanding i området, og det giver samtidig de udefrakommende en mulighed for at opleve stedet med deres egne øjne. Dermed er det tanken at påvirke deres eventuelle fordomme om stedet.

1.2.1 Nye funktioner

I bestræbelsen på at tiltrække udefrakommende til et udsat boligområde kan der etableres nye funktioner og attraktioner i området. Det kan f.eks. være både offentlige institutioner, service- og kulturtilbud, erhverv, butikker, sportsfaciliteter og legepladser.





3



4

Eksempler på indsatser, der gør op med boligområdernes monofunktionelle karakter og trækker udefrakommende brugere ind i områderne. 1) I Taastrupgaard er otte boligblokke revet ned midt i boligområdet, og i stedet opføres et nyt børnekulturhus. 2) Opførelsen af et nyt kommunalt kontorhus med 1000 arbejdspladser har fungeret som et vigtigt åbningstræk i omdannelsen af Gellerupparken. 3) Et nyt fælleshus i Bispehaven åbnede dørene i foråret 2022. Huset skal fungere som mødested for beboere fra Bispehaven og fra det øvrige Hasle og Åbyhøj. 4) I Sundparken fungerer selskabslokaler, en sportshal og et aktivitetshus som et mødested for beboere i hele bydelen. Det planlægges nedrevet og flyttet til et andet sted i byen.

På baggrund af følgeevalueringsens baselineundersøgelser i 15 udsatte boligområder kan der peges på en række opmærksomhedspunkter i forbindelse med etablering af nye funktioner:

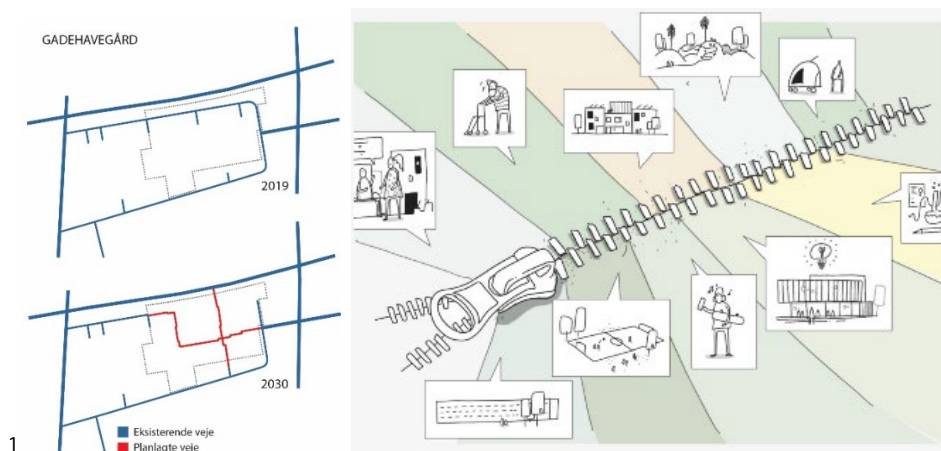
- Etablering af nye funktioner kan udgøre vigtige 'åbningstræk' i udviklingen af de udsatte boligområder og kan være afgørende for at modne området til fremtidige investeringer. Sikkerhed omkring kommunale investeringer kan være afgørende i den indledende fase. Kommuner kan eventuelt tænke i 'kloge penge': Er der nye anlæg og byggerier, som kommunen alligevel planlægger at opføre, og som med fordel kan placeres i det udsatte boligområde?
- Også mindre og måske midlertidige funktioner kan etableres med henblik på at tiltrække udefrakommende til et udsat boligområde. Pakkeafhentningssteder, valgsteder ved folketingsvalg, ugentlige markeder og corona testcentre er blandt dem, vi har stødt på i baselineundersøgelserne.
- Det kan være afgørende i den tidligere planlægningsfase at kortlægge hvilke faciliteter, der mangler i bydelen. Hvis de placeres i det udsatte boligområde, kan de være med til at trække beboere fra den øvrige bydel ind i området.
- Samtidig skal det kortlægges, hvilke ressourcer (f.eks. skoler, sportsklubber og foreninger), der er til stede i den omkringliggende bydel. De kan have behov for nye faciliteter, og hvis de anlægges i det udsatte boligområde, kan det føre til, at de trækker deres ressourcer, netværk og foreningsliv med ind i boligområdet.
- Udvikling af nye aktiviteter har størst chance for at få succes, hvis de har udgangspunkt i konkrete behov og ønsker fra kommende brugere. Det er oplagt at inddrage ildsjæle i planlægningen.
- Nogle mødesteder fungerer bedst, hvis der er en grad af opsyn. Det skal modvirke, at enkelte grupperinger domesticerer de nye faciliteter. Sports- og fritidsaktiviteter kan f.eks. anlægges i relation til institutioner eller skoler.
- Nogle sports- og bevægelsesaktiviteter har brug for at være oplyst i aften timerne. Dermed kan områder, der tidligere var mørke og præget af utryghed om aftenen blive belyst på en naturlig måde.
- Hvis nye funktioner skal give de besøgende et mere positivt indtryk af det udsatte boligområde, er det vigtigt, at områderne omkring de nye funktioner fremstår attraktive. Når det ikke er tilfældet, kan det have den modsatte effekt.
- Der kan være en tendens til at overse funktioner, der allerede eksisterer og tiltrækker udefrakommende til det udsatte boligområde før de planlagte omdannelser. Disse bør kortlægges, og deres betydning for området vurderes.
- Det er vigtigt, at boligområdets egne beboere også tager nye funktioner til sig og ser dem som en del af deres bydel. Planlægningen og kommunikationen omkring nye funktioner skal ikke alene have fokus på nye brugergrupper men også på eksisterende beboere.

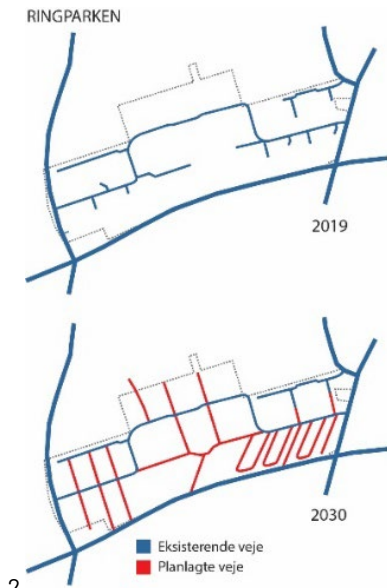


Tidligere fælleslokaler i Finlandsparken er blevet nedlagt og skal udlejes til erhvervsformål.

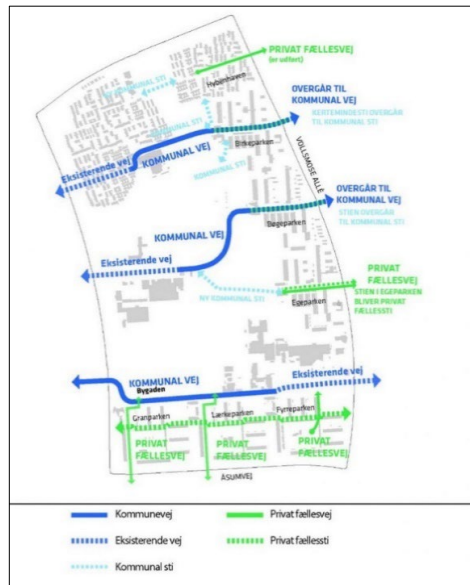
1.2.2 Nye Infrastruktur

Som led i opgøret med udsatte boligområders bymæssige isolation anlægges der veje og stier, der forbinder områderne med omkringliggende bydele og gør det mere oplagt for udefrakommende at bevæge sig ind i området. I hovedparten af udviklingsplanerne for de 15 udsatte boligområder er ny infrastruktur således en del af de kommende omdannelser.





2



3



Eksisterende brandvej



Ny boligvej med cykelrute

4

Eksempler på infrastrukturelle forandringer, der har til formål at knytte et isoleret boligområde bedre sammen med omkringliggende bykvarterer. 1) Veje, der i dag fører biler i en bue udenom Gadehavegård, vil fremover blive slynget ind gennem boligområdet i form af 'sivetrafiik'. På figuren th. er boligområdets nye infrastruktur symboliseret med en lynlås, da den ikke kun tænkes som en trafikal forbindelse, men tillægges betydning som socialt omdrejningspunkt (Arkitema). 2) I Ringparken vil der i fremtiden være flere vejføringer. Bilerne kommer tættere på boligene, og en vej fører på langs af området. 3) Veje vil i fremtiden føre biler på tværs af Vollsmose. Dermed vil området oplevelsesmæssigt blive opdelt i fire mindre afsnit. 4) Gaderummene

mellem Mjølnerparkens karreer vil blive åbnet op, så de skaber mere inviterende forbindelser mellem Mimersparken og Superkilen.

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i 15 udsatte boligområder kan der peges på en række opmærksomhedspunkter i forbindelse med etablering af infrastrukturelle forandringer:

- Når det med anlæg af nye sti- og vejføringer er planlægningens intentioner at knytte udsatte boligområder sammen med omkringliggende kvarterer, skal der være øje for, at naboombødernes beboere ikke nødvendigvis deler denne interesse. Ofte vægrer de sig imod planerne og ønsker i stedet at adskille sig fra det udsatte boligområde.
- Med anlæg af nye veje gøres der op med den trafikseparering, der oprindeligt blev betragtet som en indiskutabel kvalitet, da den sikrer børn mod farlig trafik. Med etablering af gennemgående veje sættes denne kvalitet over styr, og der skal tages hånd om den trafikale sikkerhed på andre måder.
- Nye vejføringer gennem boligområder skaber ofte bekymring blandt områdets beboere. Bekymringen opstår allerede ved den første præsentation af planer om nye vejføringer, og det er derfor vigtigt tidligt at formidle, hvordan sikkerheden ikke mindst for områdets børn tænkes sikret i fremtiden.
- Det kan virke paradoksalt, at man i mange andre almene boligområder spærrer for gennemgående sti- og vejføringer, for at dæmpe trafikken og for at reducere unges kørsel på scooter i bydelen – samtidig med at man i de udsatte boligområder anlægger stier og veje, der øger trafikken. Det er vigtigt, at planerne for ny trafikal infrastruktur ikke glemmer de problemer, der opleves i andre boligområder og i den omkringliggende by.
- Nye vejføringer i et boligområde ændrer også parkeringsarealernes placering. En reduktion af antallet af parkeringspladser og dobbeltudnyttelse kan være en mulighed men skaber ofte bekymring hos beboere.
- Nye vejføringer kan oplevelsesmæssigt være med til at opdele et boligområde i mindre enheder, og dermed påvirke oplevelsen af boligområdets skala (se afsnit om skala). Med nye vejføringer kan der også etableres et nyt oplevelsesmæssigt hierarki i et boligområde.
- I mange forstæder er efterkrigstidens trafikale infrastruktur stærkt overdimensioneret. Det forstærker vejføringerne som fysiske barrierer og giver samtidig grobund for hurtig kørsel. Trafikanalyser kan kortlægge, om vejføringer kan reduceres i størrelse og omfang.

Nye siveveje kan fungere som sociale mødesteder. Omvendt er der en risiko for, at nedlæggelsen af parkeringsarealer i boligområdernes udkant kan reducere antallet af gående på boligområdernes stisystemer.



Hegn med pigtråd mellem Gadehavegaard og nabobebyggelsen kan indikere, at de aktuelle planer om at skabe en samlet bydel med en fælles identitet på tværs af flere boligområder kan støde på modstand fra nabobebyggelsens beboere.

1.2.3 Nedbrydning af barrierer

Den bymæssige isolation, der typisk kendetegner efterkrigstidens boligområder, forstærkes ofte af fysiske barrierer i boligområdernes randzone. Barriererne kan udgøres af støjværn, tætte beplantningsbælter, store parkeringsarealer, massive boligblokke og niveauspring, der visuelt spærrer for indblik fra omgivelserne og gør det svært for besøgende at finde ind i områderne.



1



2



3



4

Eksempler på nedbrydning af fysiske barrierer, der skærmer udsatte boligområder fysisk og visuelt i forhold til omgivelserne. 1) I Taastrupgaard skabte en lang række af sammenhængende boligblokke en massiv mur ud mod Taastrupgaardvej. På billedet fra 2021 er tre boligblokke i midten af rækken under nedrivning. 2) I Ringparken danner en trafikeret vej med tæt beplantning på den ene side af vejen og stejle skrænter på den anden side en markant grænse mod omgivelserne. 3 og 4) Bispehavens gårdrum før og efter en gennemført tryghedsrenovering. Volde og mørke parkeringskældre er brudt ned, og nye inviterende gårdrum er etableret.

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder kan der peges på en række opmærksomhedspunkter i forbindelse med nedbrydningen af boligområdernes fysiske barrierer:

- Store asfalterede parkeringsarealer i randzonen skaber uheldige førstehåndsindtryk og skaber afstand til omgivelserne. Det var f.eks. tilfældet i Stengårdsvej, hvor en renovering har givet plads til parkerede biler i gårdrummene uden at de bolignære uderum er blevet ødelagt. Beboerne sætter pris på parkeringspladserne tæt på deres bolig.
- I kortlægningen af udsatte boligområders barrierer skal der ses på både plan og snit. Niveauforskelle og separering af trafik i forskellige niveauer kan udgøre massive barrierer.
- Nedbrydningen af barrierer kan skabe visuel transparens i boligområdernes randzone. Dermed kan det opleves i omgivelserne, når der etableres fysiske og oplevelsesmæssige forbedringer inde i boligområderne.
- Beplantning og støjvolde skærmer i flere tilfælde områderne fra trafikerede veje. Overvejelser om hvor og hvilke fysiske barrierer i områdets randzone, der skal brydes ned, er afgørende for at sikre at forandringer skaber positiv synergi for både boligområdet og dets sammenhæng med omgivelserne.
- I flere områder er det ikke kun de udsatte boligområder, der skærmer sig mod omverdenen, men også beboerne i lokalområdet, der værner sig mod det udsatte boligområde med høje hegn, buskads mm. Hvis der skal gøres op med de fysiske barrierer mellem de udsatte boligområder og den omkringliggende by kan det kræve et tæt samarbejde med de lokale grundejerforeninger.

- Forandringer i randzonen kan have en symbolsk effekt, der signalerer til omgivelserne, at forandringer er på vej i et udsat boligområde.



Synlige og markante forandringer i randzonen kan have en symbolsk effekt og signalerer, at forandringer er i gang i et udsat boligområde. Det gælder f.eks. portrummet i Blok 4 i Gellerupparken. Portrummet giver plads til en ny vejføring, men nok så vigtigt at det, at portrummet signalerer til omgivelserne, at 'Gellerup version 2.0' er under udvikling.

2.0 Skala

2.1 Problemet

Udsatte boligområder i Danmark er typisk opført i 1960'erne og 1970'erne som montagebyggeri i stor skala. Der er tale om masseproduceret byggeri baseret på rationalitet og systematisk effektivisering, og de består ofte af mange ens boligblokke. Det medvirker yderligere til oplevelsen af den store skala. Medvirkende er også de langstrakte stiforløb og store græsplæner. De er uden betydelige variationer, for af praktiske årsager og for at lette byggeprocessen blev oprindelige niveauforskelle og topografiske variationer typisk udjævnet før byggeriet gik i gang. De beskrevne forhold kan gøre det svært at orientere sig og at skabe identifikationspunkter i områderne. Boligområderne kritiseres derfor for at mangle menneskelige dimensioner, hvilket går ud over de psykologiske og oplevelsesmæssige forhold i livet mellem husene (Gehl og Gehl, 2021).



Gellerupparken



Bispehaven



Tåstrupgård



Vollsmose



Mjølnerparken



Tingbjerg



Finlandsparken



Motilavej



Agervang



Stengårdsvej



Ringparken



Gadehavegård



Munkebo



Sundparken



Skovparken

Følgeevalueringens 15 udsatte boligområder optegnet i samme skalaforhold. Som det fremgår, er boligområdernes arealmæssige størrelser drastisk forskellige, så skalaproblematikken er ikke lige stort i alle tilfælde. De fysiske indsatser i de 15 boligområder må i sagens natur være tilsvarende forskellige.

2.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter

I bestræbelsen på at gøre op med boligområdernes store skala kan der arbejdes med forskellige former for indsatser. I nogle tilfælde kan boligområdernes størrelse reduceres, eller de kan opdeles i mindre enheder med hver sin identitet. I andre tilfælde arbejdes med indsatser, der ikke nødvendigvis reducerer den faktuelle størrelse, men som reducerer oplevelsen af den store skala.

2.2.1 Nedrivning

Opgøret med montagebyggeriets store skala kan ske med nedrivning. Det kan ske ved at nedrive hele boligblokke, og det kan ske med partiel nedrivning af etager eller dele af boligblokke. Nedrivningen bør foretages strategisk. Målet med nedrivningen skal ikke alene være at opfylde Parallelsamfundsaftalens krav om at reducere antallet af almene familieboliger men også at øge boligområdets samlede kvalitet.



1



2



3



4

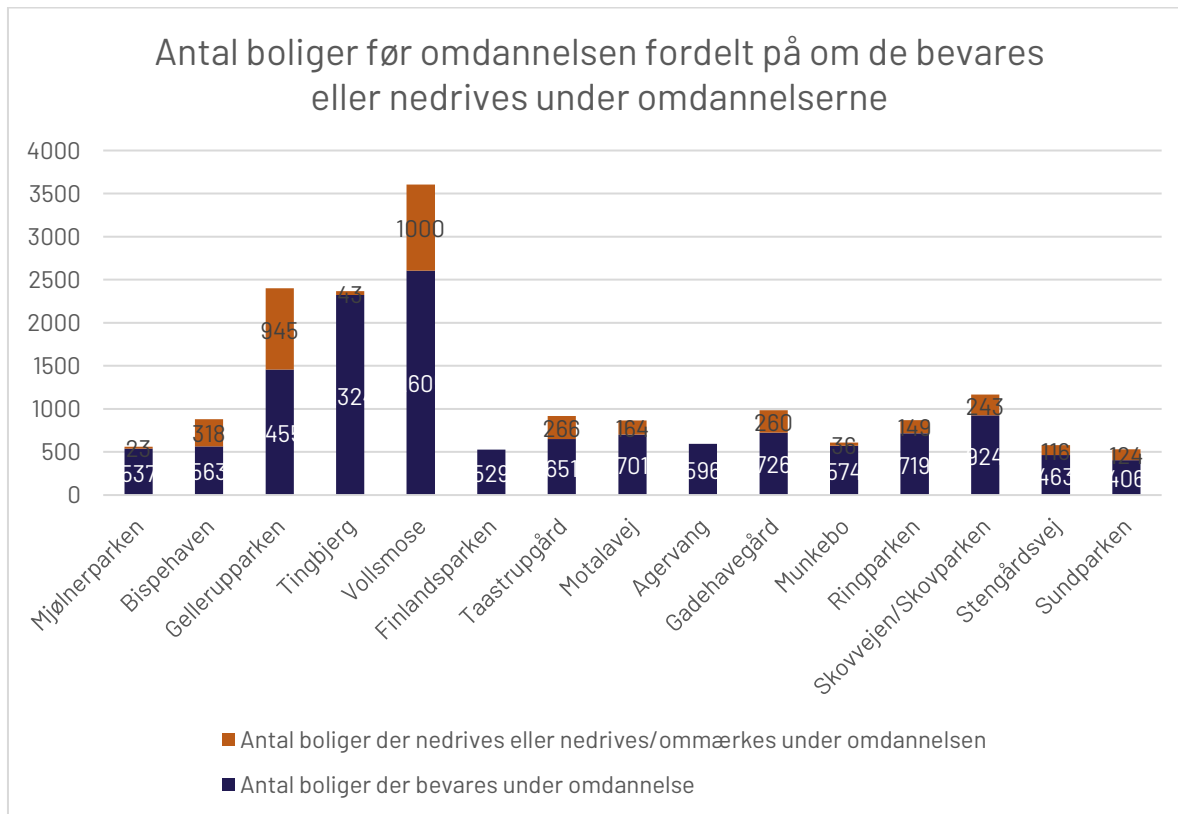
Eksempler på nedrivninger i udsatte boligområder: 1) Planlagte nedrivninger i Vollsmoses udviklingsplan. Røde bygninger, der rummer ca. 840 boliger, er planlagt til nedrivning. Nedrivning af yderligere 160 boliger skal findes i bygninger markeret med gult. 2) I Motalavej er to boligblokke blevet delvist nedrevet (neddroset). Det har givet mulighed for etablering af nye rækkehuse, så der skabes et mere varieret boligudbud i boligafdelingen. I baggrunden ses en af de oprindelige boligblokke. 3) Renoveringen af boligblokke på Stengårdsvej er blevet gennemført, også efter at det er besluttet, at de skal rives ned. Det har skabt en vis skepsis hos flere beboere, der tvivler på, at udviklingsplanens nedrivninger vil blive gennemført. 4) Med udviklingsplanen i Sundparken fremlægges forskellige forslag til nedrivning med henblik på at reducere antallet af almene familieboliger til 40 procent. Den matematiske øvelse skal gå op men må ikke stjæle af fokus. Nedrivninger skal ses som en mulighed for at skabe oplevelsesmæssige og funktionelle forbedringer i og omkring boligområdet.

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder samt evalueringer i andre udsatte boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter i forbindelse med nedrivning i udsatte boligområder:

- Nedrivning kan gennemføres med mange begrundelser. Der kan være tale om arkitektoniske og byggetekniske udfordringer, og i tyndt befolkede landsdele kan der være behov for at reducere antallet af lejemål. De aktuelle nedrivninger i udsatte boligområder har primært udgangspunkt i bymæssige og sociale udfordringer. Det skal dog stå klart, at nedrivning af boligblokke ikke løser sociale problemer. Individuer med sociale problemer kan med en nedrivning flyttes til andre egne af byen, hvilket

kan være et mål i sig selv, men individernes sociale udfordringer står fortsat tilbage at få løst.

- I udviklingsplanerne er der fokus på nedbringelse af andelen af almene familieboliger. For beboerne er der imidlertid ikke kun tale om boliger. For dem er der tale om deres hjem. En bolig kan betragtes som en fysisk genstand, et hjem er en følelsesmæssig relation. Det skal indtænkes i kommunikationen omkring planer om nedrivning.
- Udsigten til, at boligblokke skal rives ned i et boligområde, kan skabe stor usikkerhed blandt beboerne. Det gælder i særlig grad, hvis det i en periode er uvist hvilke boligblokke, der skal nedrives. Det skal så hurtigt som muligt udpeges, hvilke boliger der skal forsvinde.
- Udsatte beboere har ofte et netværk, der er stærkt forankret lokalt. Genhusning i en anden bydel kan dermed være en stor udfordring.
- Historiske forhold kan gøre det vanskeligt at overbevise beboerne om logikken i at nedrive boligblokke. Det gælder eksempelvis, hvis boligblokke, der står til nedrivning, netop er blevet renoveret.
- I nogle af de 15 boligområder er nedrivning primært dikteret af Parallelsamfundsaftalens krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger. Diskussionerne om nedrivning har derfor udgangspunkt i matematiske øvelser for at få udviklingsplanen til at gå op. Det er vigtigt, at de konkrete planer om nedrivning efterfølgende baseres på rumlige analyser. Nedrivning kan skabe nye rumlige og landskabelige kvaliteter, skabe udsigt, forbedre dagslyshold og give plads til nye funktioner, faciliteter og forbindelser. Nedrivning kan også gennemføres på strategiske steder, så der skabes visuel og fysisk kontakt til omgivelserne (se afsnittet: Nedbrydning af barrierer).
- Nedrivning kan gennemføres på forskellig måde og i forskelligt omfang. Hele boligblokke kan forsvinde, men i nogle tilfælde kan det også være en mulighed at nedrosle boligblokke, så der etableres nyt byggeri i mindre skala og med nye boligtyper. Der er eksempler på, at boligblokkes øverste etager rives ned med henblik på at etablere rækkehuse med tilhørende private haver – en populær boligform, der ofte er konkurrencedygtigt på det lokale boligmarked.
- Nedrivning af billige boliger i udsatte boligområder skaber bekymringer hos boligselskaber, kommuner og beboere. Lejen i boligområderne er ofte billigere end lignende lejemål i både den private og almene sektor andre steder i byen, og også erstatningsbyggerier er dyrere end de eksisterende lejemål.

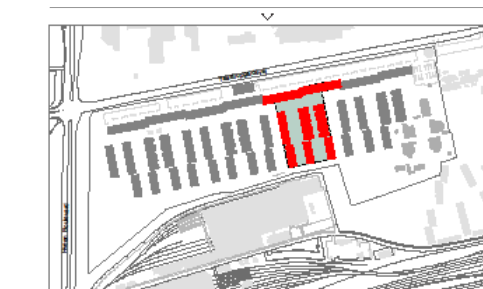


Der er stor forskel på omfanget af nedrivninger i de 15 omdannelsesområder. I enkelte områder som i Finlandsparken og Agervang er der slet ikke planlagt nedrivninger, mens der i andre områder forsvinder op mod 40 procent af de oprindelige boliger. Gellerupparken, Bispehaven, Taastrupgaard og Vollsmose er blandt de boligområder, der i dette perspektiv omdannes mest drastisk.

2.2.2 Opdeling i mindre enheder

I bestræbelsen på at gøre op med montagebyggeriernes store skala kan de både fysisk og oplevelsesmæssigt opdeles i mindre kvarterer. Det kan f.eks. ske med anlæg af byggeri, infrastruktur og grønne kiler. Som led i en opdeling kan der arbejdes med at give de mindre kvarterer nye stedsidentiteter.





2



3



4

Eksempler på boligområder, der på forskellige måder er blevet opdelt i mindre enheder: 1) I Skovparken/Skovvejen i Kolding er der planlagt nye veje på tværs af boligområdet. Funktionelt har vejene ikke den store betydning, med de vil have stor indvirkning på oplevelsen af boligområdet, der dermed opdeles i mindre kvarterer. 2) Midt i Taastrupgaard er otte boligblokke blevet nedrevet, og et nyt børnekulturhus opføres på grunden. Dermed vil Taastrupgaard fremover blive oplevet i form af to mindre kvarterer. 3) De to midterste af Mjølnerparkens fire boligkarréer frasælges. Sammen med udvikling af nye gaderum mellem karreerne ændrer det opfattelsen af Mjølnerparkens karreer som ét sammenhængende boligområde. 4) Ringparken tænkes opdelt i mindre kvarterer. Et af kvarterne skal hedde Mini-Manhattan, og visualiseringen virker da også på både godt og ondt langt fra det eksisterende Ringparken (Kilde: <https://www.sweco.dk/showroom/visionsplan-ringparken/>).

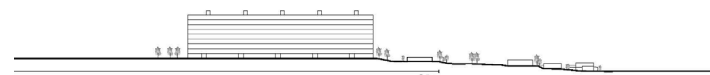
På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder samt evalueringer i andre udsatte boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter i forbindelse med opdeling af store boligområder i mindre afsnit:

- Parallelsamfundsftalens udpegning af udsatte boligområder virker i nogle tilfælde kontraproduktiv i bestræbelsen på at nedbryde oplevelsen af boligområdernes store skala. I Kolding er de to boligområder Skovparken og Skovvejen f.eks. blevet slået sammen til ét samlet område – dobbelt så stort – på listen over udsatte boligområder. Følgeevalueringens medieanalyse viser tilmed, at det øger antallet af negative medieomtaler af de to kvarterer, da de i stigende grad omtales som ét samlet område.
- Opdeling af et boligområde i mindre afsnit kan ske ved at anlægge nye veje på tværs af området. Vejene bør skabe meningsfulde forbindelser, som f.eks. i Gellerupparken, hvor Karen Blixens Boulevard forbinder Bazar Vest og Gellerupcenteret. Vejføringer kan dog i sig selv være med til at reducere den oplevede skala i et stort boligområde og gøre det nemmere at orientere sig i det.
- Forestillinger om det byliv, der kan genereres omkring nye vejføringer, skal være realistiske og relateres til den befolkningstæthed, der er i kvarteret. Det gælder også de funktioner, der eventuelt tænkes placeret langs vejene.

- Også nybyggeri midt i et boligområde kan i nogle tilfælde dele det op i mindre kvarterer. Det kan f.eks. ske med opførelse af byggeri til nye funktioner, som det er tilfældet i Taastrupgaard, hvor et nyt børnekulturhus anlægges midt i det langstrakte boligområde. Det har imidlertid vist sig, at en byggeplads midt i boligområdet kan skabe begrænsninger for veletablerede naboskaber i området. Det kan især være et problem for ældre og gangbesværede.
- Når et boligområde opdeles i mindre afsnit med hver sin identitet, skal man være opmærksom på, at beboerne i mange boligområder oplever store sociale forskelle internt i området. Der kan være tale om et 'upstairs /downstairs forhold', hvor en del af boligområdet opleves mere velfungerende end den anden. Med en opdeling af området kan det dårligst stillede område blive yderligere marginaliseret.
- Opdeling af et boligområde i mindre afsnit kan også ske på måder, der ikke i første omgang kommer fysisk til udtryk. Det er tilfældet i Mjølnerparken, hvor to ud af fire karreer sælges og dermed ikke længere er administreret af det almene boligselskab. Dermed vil de fire karreer ikke i samme grad blive opfattet som ét samlet område, og på sigt kan de varierende ejerforhold komme til fysisk udtryk i området.
- En fysisk opdeling af et boligområde i mindre enheder kan sammenkædes med en opdeling på det organisatoriske plan. En opdeling af et stort boligområde kan eksempelvis blevet fulgt af en tilsvarende opdeling af den store boligafdeling i mindre 'gårdlaug', der står for de bolignære arealer.
- Den fysiske opdeling i mindre afsnit kan følges op med nye navne til de enkelte afsnit. Nye navne kan være gadenavne, så områdets adresser i højere grad minder om adresser i den omgivende by.
- I forbindelse med ændring af boligområders navne skal man have øje for, at oprindelige navne kan være vigtige for eksisterende beboere i området. Nye navne kan især møde modstand fra beboere, der har boet længe i boligområdet. Nye navne kan først have en positiv effekt, når de bringes i spil i forbindelse med reelle fysiske forandringer.

2.2.3 Etablering af mellemskala

Oplevelsen af et boligområdes store skala kan også bearbejdes ved at etablere en mellemskala, som fungerer som bindeled mellem kroppens menneskelige skala og boligblokkenes store skala. Mellemskalaen kan etableres med en landskabelig bearbejdning af rummene mellem boligblokkene. Den kan også etableres med byggeri, der fungerer som et skalamæssigt mellemlid mellem byggeri med meget forskellige dimensioner.





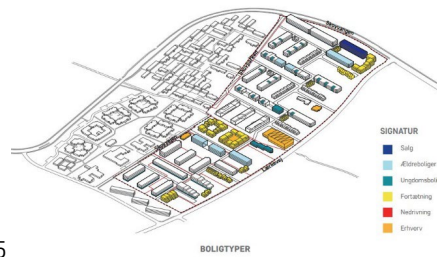
2



3



4



5

Eksempler på boligområder, der på forskellige måder arbejder med etablering af en mellemskala: 1) Mod syd grænser Gellerupparkens store boligblokke op til et lille parcelhuskvarter. Skalaforskellen er stor (se snit over de oprindelige forhold), og på grænsen mellem de to boligbebyggelser er der nu blevet opført lavere byggeri, bl.a. toetagers rækkehuse, der formidler overgangen mellem de to forskelligartede skalaforhold. 2) og 3) Vejleåparken før og efter renovering i 2004-2007 - et tidligt eksempel på en renovering, hvor der bevidst er arbejdet med at indføre en mellemskala. De horisontale arealer mellem de store vertikale bygningsvolumener er blevet beplantet og har fået landskabelige niveauspring. Dermed er der etableret en forgrund for oplevelsen af de store bygningskroppe, og det langstrakte blik på langs af bebyggelsen er brudt. 4) I Sundparken skaber træerne en mellemskala, og sammen med det kuperede terræn er det med til at skabe variation og til at reducere boligblokkenes oplevede skala. 5) I Skovvejen/Skovparken er det planen at opføre lave rækkehuse mellem de store boligblokke.

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder samt evalueringer i andre udsatte boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter i forbindelse med at etablere en mellemskala til formidling af boligblokkenes store skala:

- Den store skala opleves mindre voldsom, hvis der etableres en ny mellemskala i bebyggelsen. Bearbejdningen af rummene mellem de store boligblokke er i den forbindelse helt afgørende. Træer og andre elementer i den landskabelige bearbejdning kan skabe en forgrund, hvorpå de store bygningskroppe opleves. Samtidig kan mellemskalaens elementer være med til at bryde visuelle blik på langs af store boligområder.
- Når arealer, der tidligere har været belagt med fliser og beplantet med græsplæner omdannes med henblik på at etablere en mellemskala, vil det typisk medføre øgede krav til den efterfølgende drift. Der skal afsættes nødvendige midler til den fremtidige drift, så uderummene fortsætter med at fremstå attraktive.
- I nogle tilfælde kan store og høje boligblokke udgøre ikoniske træk, der rummer kvaliteter og kan betragtes som betydelig bygningsarv. Når det er tilfældet, skal opførelse af nyt lavere byggeri omkring blokkene overvejes nøje.
- Etablering af en i mellemskala kan styrke oplevelsen af områdets sammenhæng med lokalområdet, ved at skabe en skalamæssig nedtrapning fra høje boligblokke til lavere etplanshuse.



Skalaen i efterkrigstidens almene boligområder er typisk større end i de tilstødende boligområder. Her situationsplan og billede fra Ringparken.

2.2.4 Opgøret med det ensartede

Boligområdernes ensartede karakter kan forstærke oplevelsen af deres store skala. Hvis der skabes større arkitektonisk og bygningsmæssig variation i efterkrigstidens boligområder, vil deres skala derfor opleves mindre dominerende. Større oplevelsesmæssig mangfoldighed kan også udvikles ved at lade beboerne give uderummene deres personlige prægning.



Eksempler på udvikling af variationer i udsatte boligområder. 1) En blanding af neddrolede og afkortede boligblokke samt lavt nybyggeri vil skabe en bygningsmæssig variation i fremtidens Gadehavegaard (III: Arkitema). 2) I Stengårdsvej har beboerne flere steder ladet livet i deres forhaver fortsætte med beplantning et stykke ud på de fælles græsarealer. Det skaber et fint modspil til de lange rækværker.

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder samt undersøgelser i andre boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter når bestræbelsen er at øge variationen og mangfoldigheden i området:

- Det ensartede udtryk er opstået, fordi boligområderne oprindeligt blev opført over en kort årrække som resultat af én samlet plan med ensartede byggeformer. Der er en risiko for at gentage fejlen, når vi i disse år renoverer og omdanner de udsatte boligområder over en kort årrække.
- En måde at undgå, at de forestående omdannelser repeterer ensartede løsninger i én samlet plan er at opdele områderne i mindre afsnit, der behandles i faser og af forskellige teams. I Gellerupparken har man eksempelvis startet med at renovere tre prøveblokke. Forskellige arkitektteams er tilknyttet prøveblokkene, og det fører til forskellige resultater. Etapeopdelingen har samtidig den fordel, at erfaringer fra de første renoveringer kan bringes videre til renovering af boligområdets resterende boligblokke.
- Efterkrigstidens almene boligområder beskrives ofte som værende ens, men i realiteten er de meget forskellige. Deres bymæssige og landskabelige kontekst er forskellige, og de er heller ikke ens hvad angår størrelse, demografi, arkitektur, vedligeholdelsestilstand og topografi. Områdernes særlige kvaliteter og udfordringer skal danne udgangspunkt for deres udvikling.
- Variation kan også opstå når beboerne har mulighed for at sætte deres personlige præg på udvalgte steder i boligområderne. Langs kantzonerne kan beboerne i stuelejlighederne f.eks. få adgang til en privat terrasse eller forhave, og langs indgangsfacaden kan opgangens beboere have adgang til halvprivate mødesteder.

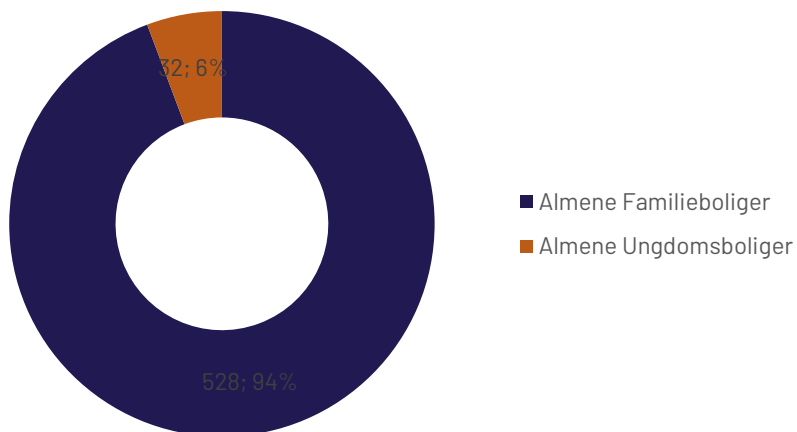
3.0 Ensidede boligtilbud

3.1 Problemet

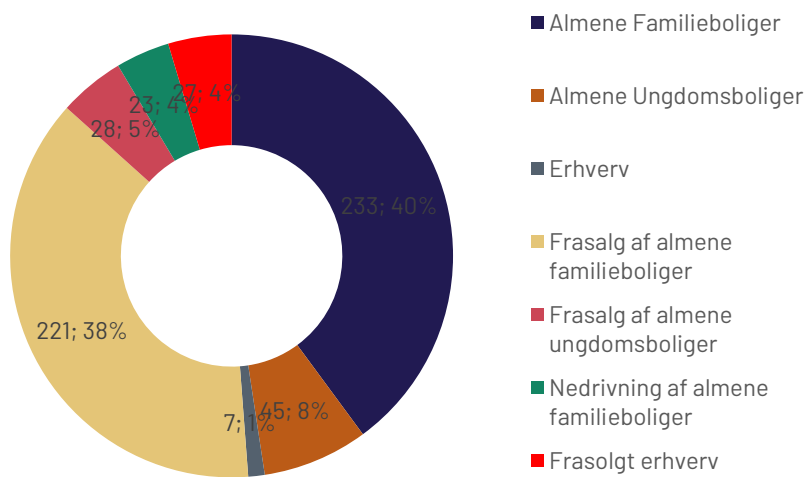
Vores byer er siden 1980'erne blevet stadig mere segregerede. En medvirkende årsag er, at efterkrigstidens forskellige typer af boligområder er store og rummer hvert sit ensartede udbud af boligtypologier og ejerformer. Det er også tilfældet i efterkrigstidens almene boligområder. De består oftest af etageboliger, og der er alene tale om almene lejeboliger. Andre boligtyper og ejerformer er mere populære, og det er medvirkende til at de store almene boligområder gennem årtier udviklet en relativ høj koncentration af udsatte beboere.



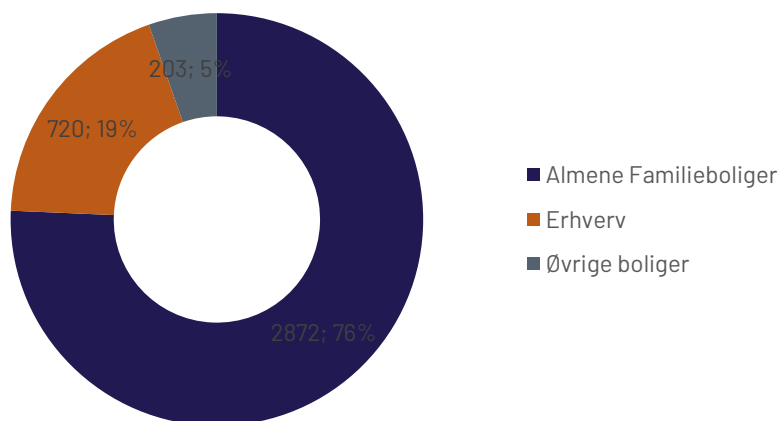
Fordeling af boligmassen i 2019 for Mjølnerparken



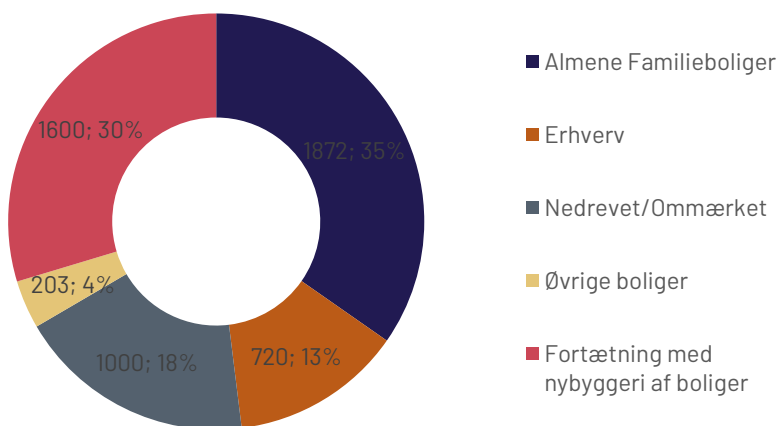
Planer for Mjølnerparken 2030



Fordeling af boligmassen i 2019 for Vollsmose



Planer for Vollsmose 2030



De fleste af følgeevalueringens boligområder bestod før de vedtagne udviklingsplaner stort set udelukkende af almene familieboliger, men der var dog nogen variation. Det er forskellige redskaber, der bringes i spil i bestræbelsen på at reducere antallet. Her henholdsvis Finlandsparken, Mjølnerparken og Vollsmoses fordeling i 2019 og planlagt for 2030.

3.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter

Den overordnede målsætning for de fysiske forandringer, der blev igangsat med Parallelsamfundsaftalen, er at ændre beboersammensætningen i de 15 boligområder. Målet er at opnå en social blanding med en mindre koncentration af udsatte beboere. Det søges blandt

andet tilvejebragt ved at skabe et mere varieret udbud af boliger, der henvender sig til forskellige målgrupper.

3.2.1 Nybyggeri og frasalg

I flere tilfælde rummer udviklingsplanerne i de udsatte boligområder planer om frasalg af enten byggegrunde eller boligblokke til private investorer. Salg af byggegrunde sker for at få opført nybyggeri, primært i form af ejerboliger eller boliger til privat udlejning. Salg af boligblokke sker tilsvarende for at kunne tilbyde nye ejerformer i områderne, og her kan investorerne enten sælge boligerne videre som ejerboliger, eller de kan udleje dem privat.



1



2



3



4

Eksempler på indførelse af ikke-almene boliger gennem salg af enten byggegrunde eller boligblokke: 1) Som led i omdannelsen af Gellerupparken opføres nye private boliger. De samles i nye kvarterdannelser. 2) I Tingbjerg opføres nye boliger i form af små rækkehuse, der ligger i grupper mellem de almene boligblokke. 3) I Mjølnerparken frasælges de to midterste boligblokke til en privat investor. 4. I Ringparken er fire boligblokke i den østlige ende af boligområdet blevet frasolgt til en privat udlejer.

På baggrund af litteraturstudier og følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter og anbefalinger, når bestræbelsen er et øget boligudbud gennem nybyggeri og frasalg:

- Overordnet kan blandede ejerformer anlægges på to måder, der i litteratur beskrives som henholdsvis *pepper potting* og *clustering*. Pepper potting betyder, at de forskellige ejerformer er blandet tæt på hinanden. Clustering betyder, at de forskellige ejerformer er placeret i afgrænsede kvarterer med hver sin ejerform. I Gellerupparken har Århus Kommune vurderet, at private byggeretter er mest salgbare, hvis nye private boliger placeres i samlede kvarterer. Tingbjerg viser dog, at pepper potting lader sig gennemføre og kan tiltrække investorer. Følgeevalueringen vil følge det sociale liv i de forskellige former for 'blandet by' og de kommende år.
- Pepper potting har et stort potentiale for udvikling af sociale møder på tværs af sociale skel, men til gengæld er der også risici for konflikter. Møderne på tværs af sociale skel bør faciliteres.
- Ressourcestærke familier fra andre bydele italesættes ofte som målgruppe for nyopførte boliger i udsatte boligområder. Det skal huskes, at eksisterende beboere også kan være en vigtig målgruppe. Derved kan nye boliger modvirke den såkaldte 'elevatoreffekt', der handler om, at ressourcestærke beboere har en tendens til at fraflytte de udsatte boligområder.
- I nogle områder er der planer om at opføre nye ikke-almene boliger på den anden side af den vej, der fører biler udenom boligområdet. Her ligger ofte mange ejerboliger i

forvejen, og der er derfor ingen grund til at tro, at yderligere opførelse af ejerboliger her vil ændre de sociale forhold i det udsatte boligområde. Det kan dog have en positiv effekt på de lokale institutioner – og på folkeskolen, hvis ejerboligernes nye beboere vælger den.

- Kvaliteten af børneinstitutioner og skoler er afgørende for at fastholde beboere i de udsatte boligområder, og de er også helt afgørende for muligheden for at tiltrække nye beboere.
- Der er i mange danske byer eksempler på privat udlejningsbyggeri, der er stærkt nedslidt. Det peger på, at frasalg til private udlejere ikke er en garanti for udvikling af varige forbedringer i udsatte boligområder.
- Frasalg af boligblokke til private investorer kan føre til, at udsatte beboere i de frasolgte blokke genhuses i de tilbageværende almene boligblokke i det udsatte boligområde. Det har f.eks. været tilfældet i Ringparken. Det indebærer en risiko for, at frasalg kan føre til en yderligere koncentration af socialt udfordrede beboere.

3.2.2 Nye typer af almene boliger

Et opgør med det ensarterede boligudbud i udsatte boligområder kan ske ved at ombygge og/eller ommærke eksisterende almene familieboliger, så de henvender sig til nye målgrupper. Det kan også ske ved at opføre nye almene boliger, der på forskellige måder kan adskille sig fra de eksisterende boliger og dermed udvider den pågældende boligafdelings boligudbud.



1



2



3



4

Eksempler på etablering af nye almene boligtyper, der adskiller sig markant fra det eksisterende boligudbud i boligområdet. Målet er at kunne tiltrække nye målgrupper: 1) Penthousebolig på taget af eksisterende boligblok i Finlandsparken. 2) Seniorfællesskab i Mjølnerparken 3) I Blok 4 i Gellerupparken er der etableret meget store almene bolig i stueetagerne. Der er fleksibel udlejning, så eksisterende beboere ikke kan leje dem. 4) Nye ungdomsboliger ud til Blixens Boulevard i Gellerupparken. De nye beboere er ikke økonomisk ressourcerstærke, men kan have andre mange andre ressourcer.

På baggrund af følgeevalueringens litteraturstudier og baselineundersøgelser kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter og anbefalinger når bestræbelsen er et øget boligudbud gennem ommærkning/ombygning af eksisterende boliger samt opførelse af alternative former for almene boliger:

- I Finlandsparken blev nye penthouselejligheder tilbudt de eksisterende beboere, men boligerne var indrettet meget anderledes end afdelingens øvrige boliger, og indskuddet var større. Resultatet var at det næsten udelukkende var nye beboere, der

flyttede ind i de nye boliger. Det viser, at nye boliger med en anderledes indretning og pris kan tiltrække nye ressourcestærke beboere.

- Der er ingen garanti for, at de nye beboere blander sig i livet i de udsatte boliger. Der kan være en risiko for udvikling af såkaldt mikrosegregering, hvor der skabes et "dem" og "os" inde i boligområdet.
- I nogle tilfælde er der opført meget store almene boliger for at kunne tiltrække middelklassens familier. Tidligere i historien har almene boligafdelinger haft økonomiske udfordringer med udvikling af meget store boliger, der endte med at være for dyre – og derfor var vanskelige at udleje. I det lys kan det være tilrådeligt, at nye store boliger rummer en fleksibilitet, så de kan deles op i mindre boliger, hvis det viser sig ønskeligt.
- Erhvervsboliger, der f.eks. har erhvervsareal i stueetagen og boligareal i en overliggende etage, kan være attraktive for iværksættere. Samtidig kan de tiltrække besøgende fra den omkringliggende by. Også her kan det oplagt at gøre de nye boliger fleksible, så erhvervslokalerne relativt nemt kan omdannes til boligareal, hvis der ikke er tilstrækkelig interesse for erhvervsboligerne.
- Et seniorbofællesskab har gennem mange år haft til huse i en opgang i Mjølnerparken. Fællesskabet er blevet sagt op og går i opløsning som følge af udviklingsplanens bestemmelser om at opgange skal frasælges. Seniorbofællesskabet har vist, at etablering af fællesskaber i de udsatte boligområder kan rumme store potentialer.

4.0 Svagt programmerede uderum

4.1 Problemet

Uderummene i 1960'ernes og 1970'ernes almene boligområder består typisk af store åbne græsplæner, der strækker sig mellem boligblokkene fra sokkel til sokkel. Da de blev anlagt, blev de set som en kærkommen kontrast til byernes tætte baggårde, men i dag kritiseres uderummene for at være svagt programmeret. Dermed forstås, at det kan være svært at aflæse, hvad de er beregnet til, og hvem de er tiltænkt. Uderummene er ganske vist tænkt som fællesarealer for alle, men for den enkelte beboer kan det være svært at tage de store græsplæner i brug, og ofte ender de som et ingenmandsland, der primært frekventeres af driftsfolk og robotplæneklippere. Beboerne tager dem ikke til sig, og de uderum, der rummer et enormt potentiale og som burde være et væsentligt aktiv i boligområderne, ses ofte mennesketomme og uden liv.



Eksempel på et stort og åbent uderum i Ringparken.

4.2 Løsninger og tilhørende opmærksomhedspunkter

I bestræbelsen på at få beboerne til at tage uderummene til sig gøres der i flere tilfælde op med princippet om, at de ejes i fællesskab. Enkelte beboere eller grupper af beboere tildeles

arealer, som de får et særligt ejerskab til. Dermed er det tanken, at de tager bedre hånd om området, de benytter det oftere, og de holder øje med de tilstødende arealer. Det øgede ejerskab kan også føre til, at arealerne tilføres en personlig prægning, der øger variationen i boligområdet (se side xx).

4.2.1 Kantzonebearbejdning

Et oplagt sted at give beboerne større ejerskab til dele af et boligområdes uderum er langs facaderne i de såkaldte kantzoner. Her kan forhaver til stueetagerens boliger fungere som halvprivate zoner, der formidler overgangen mellem de private boliger og de fælles uderum. Det sker typisk på bygningernes altanside. På den anden side af bygningerne kan arealerne omkring indgangspartierne indrettes, så de udgør et fælles mødested for opgangens beboere.



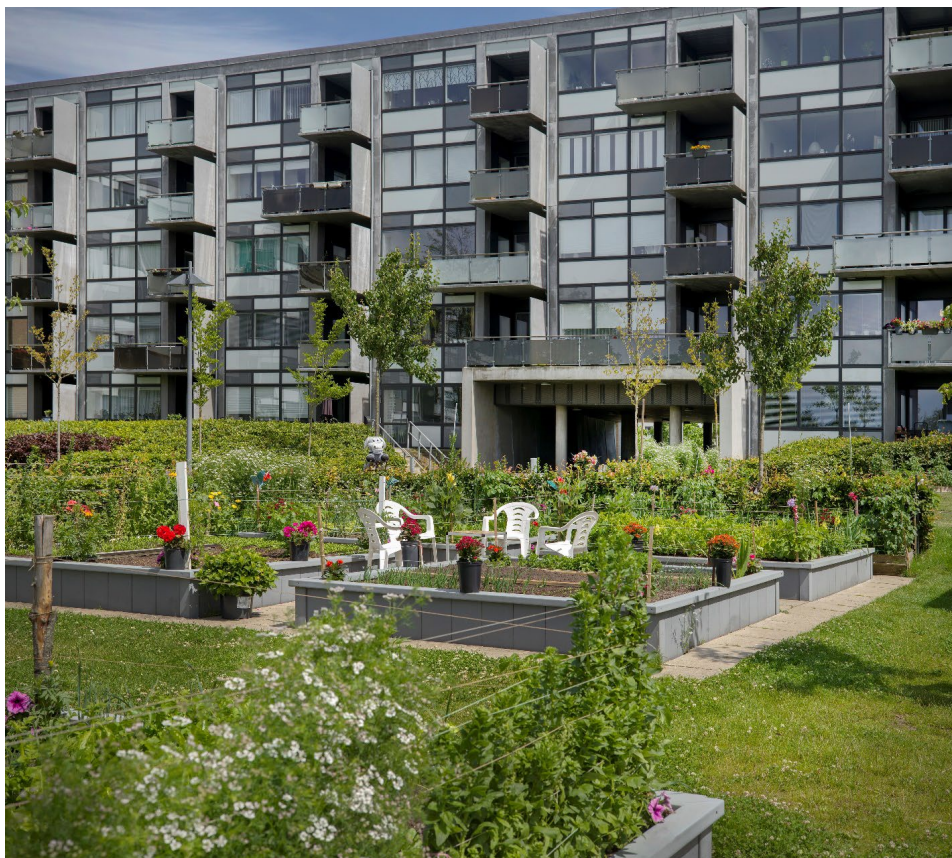
Eksempler på boligområder, hvor bygningernes kantzoner er blevet bearbejdet. 1) Terrasser langs stueetagerens boliger i Stengårdsvej giver beboerne et halvprivat uderum, men eksemplet viser også vigtigheden af udformningen af grænsedragningen mellem de private forhaver og de fælles uderum. 2) I Bispehaven er små opgangshaver foran indgangspartierne udviklet i dialog med beboerne i de enkelte opgange (Ill: byMUNCH).

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder samt undersøgelser i andre boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter i forbindelse med bearbejdning af boligblokkens kantzoner:

- Højde og detaljeringen af de hække og rækværker, der afgrænser stueetagerens forhaver, er afgørende for graden af social interaktion. I nogle bebyggelser skaber høje og lukkede plasticrækværker et uheldigt helhedsindtryk.
- Glasinddækning af altaner er populært blandt mange beboere. En uheldig bivirkning er imidlertid, at de sociale kontakter, der kan opstå på tværs af altaner og mellem altaner og uderum, derved begrænses betydeligt. 1

4.2.2 Køkkenhaver

I nogle boligområder er der afsat arealer i uderummene til indretning af køkkenhaver, som nogle af beboerne dyrker og passer. Frodige og velplejede køkkenhaver fremviser beboernes virkelyst og skaber variation og oplevelsesmæssige kvaliteter på de arealer, der tidligere stod hen som store græsplæner. Køkkenhaverne kan samtidig fungere som meget fine mødesteder for beboere, da de har en fælles interesse og praktiske gøremål at mødes om.



1



2



3

Eksempler på boligområder, hvor beboere kan dyrke urter og grøntsager i uderummene: 1) Køkkenhaver i Finlandsparken skaber frodighed og oplevelser i uderummene (Foto: Lens Lindhe). 2) Køkkenhaver i Munkebo forsvinder som følge af nybyggeri på grunden. De velplejede køkkenhaver afslører deres betydning for beboerne, og bør genetableres et andet sted i boligområdet. 3) Også i Agervang vidner veldyrkede køkkenhaver om liv og virkelyst i bebyggelsens uderum.

På baggrund af følgeevalueringens baselineundersøgelser i de 15 udsatte boligområder samt undersøgelser i andre boligområder kan der peges på følgende opmærksomhedspunkter i forbindelse med anlæg af køkkenhaver:

- Anlæggelse af køkkenhaver skal ske med udgangspunkt i en interesse blandt beboerne. Ejerskabet og ibrugtagningen er afgørende, for lige så smukt det kan være når køkkenhaverne er velplejede, lige så trist kan det fremstå, hvis de ligger øde hen.
- Praktiske gøremål om f.eks. dyrkning kan danne grobund for udvikling af fællesskaber.

5.0 Følgeevalueringens delrapporter mm.

- Andersen, H. S., Nielsen, R. S., Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M. & Stender, M., 2022. Udsatte boligområder: Hvad siger forskningen om årsager, problemer og erfaringer med indsatser i udsatte boligområder? Aalborg Universitet.
- Bech-Danielsen, C., 2021. Omvandling av utsatta bostadsområden - en dansk ansats: Dansk avtal mot parallellsamhällen. PLAN. # 3-4 2021, s. 66-73.
- Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M., Nordberg, L. W., Stender, M. & Sundstrup, R. B., 2021. Forskere: Parallelsamfundsafaltalen er danmarkshistoriens største boligsociale eksperiment. Altinget.dk. 1.12.2021.
- Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M. & Stender, M., 2020. Vollsmose: Arbejdsrapport - baselineundersøgelse 2019. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 69 s. (SBI; Nr. 2020:07).
- Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M. & Stender, M., 2020. Taastrupgård: Arbejdsrapport - baselineundersøgelse 2019. København: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 61 s. (SBI; Nr. 2020:03).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2022. Ringparken: Baselineundersøgelse 2020. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 64 s. (BUILD Rapport; Nr. 06).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2022. Sundparken: Baselineundersøgelse 2021. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 63 s. (BUILD Rapport; Nr. 19).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2021. Gadehavegaard: Baselineundersøgelse 2020. Aalborg: Aalborg Universitetsforlag. 60 s. (BUILD Rapport; Nr. 20).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2022. Agervang: Baselineundersøgelse 2021. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 68 s. (BUILD Rapport; Nr. 24).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2022. Munkebo: Baselineundersøgelse 2020. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 60 s. (BUILD Rapport; Nr. 03).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2022. Skovvejen - Skovparken: Baselineundersøgelse 2021. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 64 s. (BUILD Rapport; Nr. 08).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W. & Sundstrup, R. B., 2022. Stengårdsvej: Baselineundersøgelse 2021. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 65 s. (BUILD Rapport; Nr. 13).
- Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W., Stender, M., Mechlenborg, M., Sundstrup, R. B. & Kjeldsen, L., 2021. Udsatte boligområder - følgeevaluering 2019-2028. Det Kongelige Akademi.

- Bech-Danielsen, C., Stender, M., 2021. Opgøret med modernismen: – omdannelse og forskning i udsatte boligområder efter 1971. *Den menneskelige dimension*. Gehl, I. & Gehl, J. (red.). Arkitektens Forlag.
- Bech-Danielsen, C., Stender, M. & Mechlenborg, M., 2020. Bispehaven: Arbejdsrapport – baselineundersøgelse 2019. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 61 s. (SBI; Nr. 2020:02).
- Bech-Danielsen, C., Stender, M. & Mechlenborg, M., 2020. Gellerupparken: Arbejdsrapport – baselineundersøgelse 2019. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 63 s. (SBI; Nr. 2020:01).
- Mechlenborg, M., Bech-Danielsen, C. & Stender, M., 2021. Tingbjerg: Baselineundersøgelse 2020. København: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 81 s. (BUILD Rapport; Nr. 35).
- Mechlenborg, M., Bech-Danielsen, C. & Stender, M., 2022. Motalavej: Baselineundersøgelse. Kbh.: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 83 s. (BUILD Rapport; Nr. 05).
- Stender, M., Bech-Danielsen, C. & Mechlenborg, M., 2021. Finlandsparken: Baselineundersøgelse. Aalborg: Aalborg Universitetsforlag. 77 s. (BUILD Rapport; Nr. 29).
- Stender, M., Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M. & Jepsen, M. B., 2022. Mjølnerparken: Baselineundersøgelse 2020. Aalborg: Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. 78 s. (BUILD Rapport; Nr. 2).

Fysiske indsatser i 15 omdannelsesområder

I dette notat samles der op på tværs af BUILDs undersøgelser af de fysiske indsatser, der i disse år planlægges og udvikles i 15 udsatte boligområder i Danmark. De 15 boligområder er udpeget som 'omdannelsesområder', og de er dermed underlagt Parallelsamfundsaftalens krav om at gennemføre omfattende fysiske omdannelser inden 2030. Boligområderne indgår i den følgeevaluering, som Aalborg Universitet (BUILD) gennemfører i perioden 2019-2030. Foreløbig er der gennemført baselineundersøgelser i boligområderne, og rapporter for de enkelte områder kan findes på www.udsatteomrader.dk. I den aktuelle rapport opsamles erfaringer og anbefalinger på tværs af de 15 områder.