



Usædvanlige boligområder i Danmark

Otte fortællinger

Lorang Sørensen, P.; Kirkegaard, O.

Publication date:
2003

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Lorang Sørensen, P., & Kirkegaard, O. (2003). *Usædvanlige boligområder i Danmark: Otte fortællinger*. SBI forlag. By og Byg Resultater Nr. 027

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.

By og Byg Resultater 027

Usædvanlige boligområder i Danmark

Otte fortællinger



BY og BYG

Statens Byggeforskningsinstitut
Danish Building and Urban Research

Usædvanlige boligområder i Danmark

Otte fortællinger

Per Lorang Sørensen
Ole Kirkegaard

Titel	Usædvanlige boligområder i Danmark
Undertitel	Otte fortællinger
Serietitel	By og Byg Resultater 027
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2003
Forfattere	Per Lorang Sørensen, Ole Kirkegaard
Sprog	Dansk
Sidetæl	135
Litteratur-henvisninger	s. 134-135
Emneord	Boligområder, nødboliger, husvidebarakker, husbåde, haveforeningshuse, selvbyggerkultur, rummelighed
ISBN	87-563-1162-1
ISSN	1600-8049
Pris	Kr. 300,00 inkl. 25 pct. moms
Fotos	Per Lorang Sørensen
Luffotos	DDOby2001, Copyright COWI, DDoland1999, Copyright COWI
Tryk	BookPartner, Nørhaven digital A/S
Udgiver	By og Byg Statens Byggeforskningsinstitut, P.O. Box 119, DK-2970 Hørsholm E-post by-og-byg@by-og-byg.dk www.by-og-byg.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *By og Byg Resultater 027: Usædvanlige boligområder i Danmark. Otte fortællinger. (2003)*

Indhold

Forord	4
Sammenfatning og perspektivering	5
Hovedresultater	7
Perspektivering	12
De otte usædvanlige boligområder	17
Indledning	18
Baggrund	18
Formål	20
Fremgangsmåde	21
Otte fortællinger	23
Fjordbyen i Aalborg	23
Haveforeningen Kalvebod	34
Husbådeforeningen i Slusehavnen	46
Klithusene i Thyborøn	59
Finnebyen i Århus	67
Lejren i Valby	81
Villabyen i Randers	94
Vesterbrokvarteret i Haderslev	104
Boligområder under forandring	116
Klondike-områderne - selvregulerede områder	116
Nødboligerne - regulerede områder	118
Brokvarteret	119
Selvbyggerkulturen	120
Beboernes organisering og den kollektive selvopfattelse	123
Kampen for eksistensen	124
Den sociale dimension	125
Selvforvaltede områder	128
Konsekvenser af lovliggørelsen	129
Skift i beboersammensætningen	130
Prisudviklingen	132
Litteratur	134
Refereret litteratur	134
Baggrundslitteratur	135

Forord

Per Lorang Sørensen tog i år 2000 kontakt til Formidlingscentret Storkøbenhavn (FC-Storkøbenhavn) og By og Byg (Statens Byggeforskningsinstitut) og foreslog et samarbejde mellem de to institutioner om at gennemføre en undersøgelse af usædvanlige boligområder i Danmark. Det resulterede i, at FC-Storkøbenhavn i samarbejde med By og Byg i 2001 ansøgte Socialministeriet og By- og Boligministeriet (senere Erhvervs- og Økonomiministeriet) om og fik bevilliget midler til gennemførelse af en sådan undersøgelse i årene 2001 og 2002.

Undersøgelsen er gennemført i et samarbejde mellem Per Lorang Sørensen, FC-Storkøbenhavn og Ole Kirkegaard, By og Byg. Thorkild Ærø, By og Byg, har indhentet og redigeret bogens kort med luftfotos.

Et selvstændigt sammenfattende uddrag af publikationen er udgivet af FC-Storkøbenhavn. (Lorang Sørensen & Kirkegaard, 2003)

Undersøgelsen er en fortsættelse af det banebrydende arbejde med frie boligformer, som nyligt afdøde seniorkonsulent Carsten Andersen fra Socialt Udviklingscenter SUS igangsatte i begyndelsen af 1990'erne.

By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for Byer og Boliger, marts 2003

Hans Kristensen
Forskningschef

Formidlingscentret Storkøbenhavn
Marts 2003

Kay Jokil
Centerleder

Sammenfatning og perspektivering

Dette er en rapport om en undersøgelse af usædvanlige boligområder, som er gennemført for at kaste lys på nogle boligområder, der tilsyneladende har nogle positive kvaliteter for beboerne, men som er relativt upåagtede i boligforskningen og i den offentlige og bolig- og socialpolitiske debat.

Variationen i de usædvanlige boligområder er stor. Det drejer sig fx om selvgroede Klondike-områder, opstået hvor der var plads i byernes randområder til opfyldelse af påtrængende boligbehov, herunder husbåde og haveforeninger med fritidshuse, der mod reglerne anvendes til helårsbeboelse. Det drejer sig også om midlertidige nødboliger og husvildebaracker, der gøres til permanente boliger. Et markant fælles træk for dem er, at det er relativt små, lave og overskuelige boligområder med en høj grad af selvbyggeri, kreativitet og selvforvaltning, nogle gange med ingen eller begrænset offentlig indblanding. Endvidere har fokus været rettet mod et ældre brokvarter under forandring og byfornyelse.

Formålet har været at forbedre videngrundlaget om sådanne boligområder ved at beskrive dem, deres udvikling og deres kvaliteter samt at bringe dem til kendskab for aktører på det bolig- og socialpolitiske felt og for en større offentlighed, for at de kan indgå i den igangværende debat.

Undersøgelsen er primært kvalitativ og bygger på interview med nøglepersoner blandt tidligere og nuværende beboere samt tidligere og nuværende ansatte i kommunale forvaltninger, beboerforeninger og boligforetagner samt lokalhistoriske arkiver.

Udvalgte boligområder

En tidligere undersøgelse (Lorang Sørensen, 1993) har inspireret til at rette en forskningsmæssig opmærksomhed mod de usædvanlige boligområder. De usædvanlige boligområder er i den tidligere undersøgelse karakteriseret som:

- boligområder, der er selvgroede, selvorganiserede og præget af selvbyggeri, skabt ud fra en anderledes boligopfattelse med plads til det atypiske
- boligområder, der har en dynamisk foranderlighed, der hviler på det ufærdiges princip
- boligområder, der er funktionsintegrerede, og hvor udendørslivets årstidsbestemte aktiviteter med huse og haver spiller en rolle for livet i områderne
- boligområder, der er rummelige i beboersammensætningen og i de fysiske rammer, med accept af det usædvanlige
- boligområder, hvor der er en social sammenhængskraft.

Denne undersøgelse er, på grundlag heraf, gennemført i otte boligområder, der er udvalgt ud fra antagelser om sammenhænge mellem positive kvaliteter for beboerne og et eller flere af ovennævnte karakteristika.

De otte udvalgte boligområder er opdelt i følgende tre kategorier: *Klondike-områderne*, *Nødboligerne* og *Brokvarteret*.

Klondike-områderne, også benævnt de selvregulerede områder, er selvgroede områder, der er opført som selvbyggeri med udgangspunkt i beboernes skiftende behov og muligheder og ofte uden offentlig planlægning eller indblanding i byggeriet. De er spontant og gradvist groet ud af de på daværende tidspunkt meget påtrængende og uopfyldte behov for boliger og for bare at få nødtørftigt tag over hovedet. De er typisk opstået i byernes rand- og

restområder, på arealer hvor der var plads på det givne tidspunkt, og nogle af områderne har gennem tiden måttet indskrænke, vige eller flytte sig for det offentlige arealplanlægning.

To af boligområderne, nemlig *Fjordbyen* i Aalborg og *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydvestkvarter, er beliggende på kommunalt ejt grund. *Husbådeforeningen* i Slusehavnen har kajplads i Københavns Sydhavn. Ingen af disse tre boligområder har status af helårsbeboelse, men Københavns Kommune arbejder på en byplanmæssig lovgivning til helårsbeboelse for *Haveforeningen Kalvebod* og for husbåde i Havnen. Det fjerde boligområde er *Klithusene* i Thyborøn, som er helårsbeboet med en blanding af ejer- og lejeboliger beliggende på private grunde, hvoraf enkelte dog er ejet af kommunen.

Nødboligerne, også benævnt de regulerede områder, danner den anden kategori af usædvanlige boligområder. De er offentligt planlagte og regulerede boligområder, opført til afhjælpning af bolignøden efter anden verdenskrig. Boligområderne er i deres grundform ikke opført af beboerne. Men de er præget, ofte til ukendelighed, af omfattende byggeaktiviteter, i form af om- og tilbygninger.

Boligområderne er opført som helårsboligområder. To af dem, *Finnebyen* i Århus og *Lejren* på Ellebjergvej i Valby, blev opført som midlertidige nødboliger. *Villabyen* i Randers er opført som permanente boliger, og alle tre boligområder har nu status af permanente boliger.

Alle tre områder blev bygget 'på bar mark' i udkanten af deres respektive tre byer. *Finnebyen* var selvejede finske træhuse, der efter en samlet plan blev opført og solgt af Århus kommune. *Lejren* var kommunale husvildeboliger indrettet i svenske træhuse, der efter en samlet plan blev opført og udlejet af Københavns Kommune. *Villabyen* var almene udlejningsboliger bestående af enfamiliehuse af mursten, der efter en samlet plan blev opført og udlejet af en almennyttig boligforening.

De tre boligområder var meget forskellige, men havde det til fælles, at der udvikledes en selvbyggerkultur, der gennem årene satte sit tydelige spor i form af selvbyggede tilbygninger, udhuse, carporte, overdækkede terrasser og vinterhaver. Det var i starten snarere undtagelsen end reglen, at beboerne indhentede de fornødne byggetilladelser. Det interessante i denne sammenhæng er ikke så meget, at denne selvbyggerkultur fik fodfæste i ejerboligerne i *Finnebyen*, men at selvbyggerkulturen også fik mulighed for at udvikle sig i boligområder med udlejningsboliger, nemlig i *Lejren*, der tidligere var ejet og udlejet af kommunen, og i *Villabyen*, der ejes og udlejes af en almen boligforening.

Brokvarteret. Denne tredje kategori er repræsenteret ved et enkelt boligområde: *Vesterbrokvarteret i Haderslev*, der er et typisk ældre dansk brokvarter, og som i mange år havde brokvarterets særlige præg af en blandet beboersammensætning med en blanding af ejer- og lejeboliger og med mange småhandlende og mindre erhvervsdrivende og med en lokal skole og børnehaver.

Kvarteret virker i dag noget mærket af slid og af butiksdød og nedgang i erhvervslivet, men det fremstår alligevel som relativt uspolet fordi der ikke har været gennemført hårdhændede saneringer. Det er i dag stort set blevet til et rent boligområde, dvs. uden erhvervsliv med en kombination af ejerboliger og et stort antal hovedsagelig små private udlejningsboliger.

De nuværende huse består af en charmerende blanding af relativt små én, halvanden og toetagers sammenbyggede byhuse i meget forskellige stilarter, der for hovedpartens vedkommende ligger helt ud til fortovet. Kvarteret søges nu revitaliseret gennem offentligt støttet byfornyelse.

Hovedresultater

Selvbyggerkulturen

Svarene til udvælgelsen af de undersøgte boligområder, er det et fremtrædende træk ved Klondike- og nødboligområderne, at der er et så stort omfang af selvbyggeraktiviteter, at der er tale om en selvbyggerkultur.

Indholdet i selvbyggerkulturen

Selvbyggerkulturen er karakteriseret ved, at beboerne selv gennemfører praktiske opgaver i forbindelse med bygning, ombygning, tilbygning og vedligeholdelse af husene. Derved adskiller områderne sig fra kulturen i andre mere ordinære boligområder.

Selvbyggeriet varierer fra den enkle og primitive til den meget opfindsomme og nærmest kunstneriske udformning. Dette viser sig ofte ved, at der næsten er tradition for at bygge eller ombygge huse, som er anderledes, og som på mange måder bryder med gængse konventioner om, hvordan helårshuse kan og skal se ud. Husene er nogle gange så anderledes og så karakteristiske, at de ville støde på modstand, hvis man ville opføre dem i mere traditionelle boligområder.

Øget kvalitet i selvbyggeriet

Selvbyggertraditionen er flere steder opstået som sildekassebyggeri, der i sin oprindelse har navn efter selvbyggede huse og andre bygninger, der blev klampt sammen af gamle fiskekasser og andre forhåndenværende materialer. Det drejer sig i udpræget grad om *Klondike-områderne: Haveforeningen Kalvebod, Klithusene* i Thyborøn og *Fjordbyen* i Aalborg, hvor husene oprindeligt blev bygget af gamle fiskekasser og andre genbrugsmaterialer, som man fandt på lossepladsen, eller som man fx kunne tiltuske sig på havnen. Billeder af tidligere tiders husbåde viser, at der her også var tale om en form for sildekassebyggeri.

I takt med den almindelige velstandsstigning i samfundet har byggestilen og kvaliteten ændret sig. Generelt er kvaliteten og standarden af bygning og ombygning af husene steget markant, og sildekassebyggeriet er derfor kun repræsenteret i form af nogle tilbageværende gamle huse og tilbygninger, som vidner om den fattigdom og nøjsomhed blandt beboerne, der dengang var en realitet. Specielt i *Haveforeningen Kalvebod* og i *Fjordbyen* bygges der imidlertid stadig af genbrugsmaterialer. Nu er det ikke længere af nød, men i langt højere grad for at give husene et 'anderledes' udseende, fx ved hjælp af specielt udseende vinduer og døre og finurlige gesvejsninger, der er med til at understrege disse boligområders særlige karakter og egenart.

Træ som selvbyggermateriale

Det har ikke indgået i overvejelserne, ved valget af de otte undersøgte boligområder, at husene nødvendigvis skulle være opført af træ. De er udvalgt fordi de var usædvanlige boligområder for almindelige mennesker, og fordi de på en række områder adskiller sig fra mere sædvanlige boligområder ved at have en vis rummelighed for livet i områderne.

Med undtagelse af enfamiliehusene i *Villabyen*, der er opført af røde mursten og *Vesterbrokvarteret*, der består af byejendomme i op til flere etager, ligeledes opført af mursten, er alle de undersøgte boligområder opført af træ. *Husbådekoloniens* skibsskrog er en blanding af jern, træ og beton, mens flere af deres beboelser helt eller delvist er opført af træ. Beboelsesdelen på en af husbådene er, hvad angår den indvendige isolering, udført som et halmhus.

Træ er det materiale, beboerne i overvejende grad anvender til opførelse og ved tilpasning af deres huse. Forklaringen som flere af de interviewede også giver udtryk for er, at det er lettere for lægmand at bygge, ombygge og tilbygge i træ, end i andre byggematerialer, fx mursten. Det ser man bl.a.

demonstreret i *Villabyen* i Randers, hvor de selvbyggede udestuer samt udhuse og carporte udelukkende bygges af træ, på trods af at husene er murstensbyggeri.

Konsekvenser af selvbyggerkulturen

Selvbyggerkulturen medfører, at byggeriet både tilpasses beboernes familiemæssige og individuelle boligbehov i givne faser i husstandens udvikling, men også at byggeriet udføres inden for familiens håndværksmæssige og økonomiske formåen.

I nogle af områderne er husene næsten under konstant forandring, hvilket er et væsentligt omdrejningspunkt for dagliglivet i områderne, og det er med til at give et indtryk af en særlig dynamisk udvikling i områderne.

En af de væsentligste følger af den udbredte selvbyggerkultur er, at mange naboer er eller har været involveret i byggeriet, og at beboerne herigenem har fået fælles interesser, erfaringer og problemer, hvilket danner basis for styrkelse af det sociale netværk i områderne.

Selvbyggerkulturen er formentlig også en medvirkende årsag til den lave fraflytningsfrekvens, der oplyses om i disse boligområder, hvilket sandsynligvis skyldes, at boligområderne er accepterende over for beboernes egne udfoldelser. Beboere beretter om, at de bliver boende, til de skal bæres ud. Det er også en medvirkende årsag til, at det er vanskeligt for nye potentielle beboere at flytte til boligområderne.

Selvbyggerkulturen er også samtidigt med til at dæmpe indflytningstilbøjeligheden for potentielle beboere, der ikke kan eller ønsker at leve op til forventninger om aktiv deltagelse i selvbyggerkulturen.

Selvbyggerkulturen bygger på vilje til, men ikke nødvendigvis på professionalisme i, udførelsen af byggearbejder. Derfor fremstår meget selvbyggeri også som amatørarbejde, med de økonomiske fordele og kvalitetsmæssige ulemper der er ved det. Forventningsniveauet mht. professionalisme i byggearbejdet medfører således for nogle, at deres mindre professionelt udførte arbejde ikke kommer til at skille sig negativt ud fra det mere professionelle. Nogle gange er der kompenseret for den manglende professionalisme gennem opfindsomhed, udformning og farvevalg.

Selvforvaltning

Undersøgelsen peger på, at selvbyggerkulturen generelt er fremmede for beboernes deltagelse i forvaltning og vedligeholdelse af boligområderne. I de udprægede *selv-bygger* områder har der gennem årene udviklet sig en høj grad af *selv-forvaltning*, som omfatter mange aspekter af boligområdenes daglige drift, der i andre mere sædvanlige boligområder forvaltes af offentlige myndigheder eller fx af boligselskaber. Dette har medført en særlig forvaltningsform baseret på interne adfærdsregulerende vedtægter eller regler, som i praksis har haft den konsekvens, at beboerne i de pågældende områder har fulgt de interne regler, i det omfang reglerne ikke var for meget i uoverensstemmelse med beboernes egne ønsker og behov.

Selvforvaltningernes interne regelsystemer er ret forskellige. I et område er der et meget velorganiseret system med mange interne regler og mange udvalg, der skal forvalte disse regler. I et andet område er der et enkelt og klart internt regelsæt uden udvalg. I flere områder har beboerne bygget og ombygget huse uden at overholde elementære bygningsbestemmelser, fx angående bygningshøjde eller afstand til skel og uden at indhente tilladelser fra kommunen.

En af måderne at undgå konflikter til naboerne på er at tale sig til rette med dem herom.

Flere steder opereres med forskellige former for selvjustits, typisk involverende bestyrelser for beboerforeninger og -afdelinger.

Rummelighed

Beboertilfredshed og livsform

De interviewede beboere har generelt udtrykt stor tilfredshed med at bo i deres boligområde. De har også overordnet givet udtryk for, at de mente at beboerne generelt forholdt sig positivt til fællesskabet i deres boligområde, og at man var rimeligt accepterende over for de eksisterende livsformer og andres gøren og laden og måde at bo på.

Der er dog også flere eksempler på adfærd, man ikke vil acceptere. Men som regel taler man sig til rette om problemerne, eller går til den lokale beboerbestyrelse for at finde en løsning. Det hører efter beboernes oplysninger til sjældenhederne, at det offentlige involveres i konflikter mellem husstandene.

Svært at få adgang

På grund af den meget lave fraflytningshyppighed, og fordi boligområderne generelt opleves som attraktive af lokalkendte, er det også vanskeligt at komme ind der. Det rammer især de grupper, som ikke har det store og langvarige kendskab til boligområderne. Der bor således meget få indvandrere eller flygtninge i områderne. De få, der bor der, er efter sigende faldet godt til.

Rummelighed for særlige grupper

I langt de fleste områder gives der udtryk for, at boligområderne er så rummelige, at man har særlige beboere, fx med sociale problemer, originaler og afvigere boende, uden at det giver anledning til de helt store problemer.

Der er også eksempler på, at det offentlige i to af boligområderne har indrettet huse, der fungerer som bofællesskaber og som udslusningsmuligheder for fx misbrugere og for andre socialt udsatte beboere der kommer 'udefra' og som ville have svært ved at bo andre steder.

I henholdsvis *Klithusene* i Thyborøn og til dels også i *Vesterbrokvarteret* i Haderslev, der består af en kombination af ejerboliger og private udlejningsboliger, består rummeligheden også i, at dét beboerne betegner som udenbys boligspekulanter udlejer mere eller mindre saneringsmodne huse og lejligheder til såkaldte løse fugle og sociale nomader. Det vil sige personer der er på gennemtræk og bor der kort tid, og som derfor ser stort på kvaliteten af det lejede.

Meget tyder dog på, at beboermassen i nogle boligområder er under udskiftning, med en tilvækst af mere veluddannede og økonomisk stærke beboere. Det medfører, at andelen af skæve eksistenser er faldende. Denne tendens ser man tydeligst i *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydhavn og i *Finnebyen* i Århus. Her giver de interviewede på den ene side udtryk for, at deres boligområder i et vist omfang endnu rummer skæve eksistenser, men de er på den anden side også er opmærksomme på, at der stort set ikke mere finder nogen nytilgang sted af sådanne beboere.

Den sociale dimension

Blandt beboerne lægges der meget vægt på, at områdernes overskuelige størrelse gør, at man ved hvem der bor i områderne, og at man kender mange personligt eller i det mindste ved, hvem hinanden er. Og at der er mange formelle og flere uformelle kontakter mellem beboerne og altid nogen at snakke med. Der lægges også vægt på, at børnene skal have gode og trygge opvækstvilkår, hvorfor mange bekendtskaber og venskaber etableres i bestræbelserne på at etablere disse rammer.

En anden fremherskende ting er, at det er godt at blive gammel i de undersøgte boligområder. Dette skyldes, at der i alle områderne uden undtagelse, er en udbredt tradition for, at man hjælper de gamle og i det stille holder øje med, om de i det daglige giver de sædvanlige livstegn fra sig.

Usikre bovilkår

For *Klondike-områderne* er fremtiden usikker. *Fjordbyen i Aalborgs* eksistens kan være truet, bl.a. af om en kommende Limfjordsforbindelse føres gennem området. Endvidere er fremtiden usikker for både *Fjordbyen*, *Haveforeningen Kalvebod* og *Husbådekolonien*, i og med, at disse boligområder ikke er lovliggjorte og godkendte til helårsbeboelse.

Lovliggørelsen og dens konsekvenser

Flere af de udprægede selvbyggerområder har i de senere år været inde i en proces, hvor de har skullet lovliggøres. Hovedsageligt fordi de formelt skulle kunne anvendes til helårsbeboelse eller skulle sælges som andelsboliger. Lovliggørelsen handler om, at husene skal leve op til lokale byplanbestemmelser samt til krav om brandsikring og isolering. Og det handler om, at boligområderne skal leve op til andre tekniske krav til bygningsmæssig godkendelse.

Der har således været krav om, at alle bygninger skulle registreres, at ulovligt opførte tilbygninger, carporte og udhuse enten skulle lovliggøres eller rives ned, og krav om brandsikring af huse. Der har også været krav om hel eller delvis nedrivning af huse og udhuse der ligger for tæt. Herudover har kommunen også bebudet, at alt fremtidigt byggeri skal godkendes i overensstemmelse med gældende regler.

Beboerne finder, at denne lovliggørelse har haft, eller vil få, forskellige negative konsekvenser for boligområderne, fx for områdernes selvforvaltning, i form af at beboernes interne regler for områderne, deres organisering og udvalg, og andre styringsmekanismer nedlægges, sættes ud af kraft eller kompliceres.

Rent bygningsmæssigt frygtes det, at husenes mangfoldighed kan trues af forenkling eller ensretning, og at selvbyggeriet kan vanskeliggøres.

Det frygtes også, at huspriserne stiger pga. lovliggørelsen, og at de veluddannede og økonomisk stærke rykker ind, og at de svagere stillede på længere sigt må finde andre steder at bo.

Skift i beboersammensætningen

De interviewede mener, at de oprindelige beboere i meget stort omfang var økonomisk dårligt stillede faglærte og ufaglærte arbejdere og underordnede funktionærer, der ofte boede i de pågældende områder af nød frem for af lyst. De beretter endvidere om, at der ikke mindst i *Klondike-områderne*, også var tale om, at nogle af beboerne var originaler og andre skæve eksisterer på samfundets nederste trin, som havde svært ved at begå sig og tilpasse sig livet i mere ordinære boligområder.

I de fleste af de undersøgte områder finder beboerne, at det stadig er boligområder, hvor der bor jævne mennesker, som generelt ikke har længerevarende uddannelser og ikke tilhører økonomisk stærke samfundsgrupper.

Der er dog i boligområderne med ejerboliger klare tegn på, at beboersammensætningen ændrer sig i retning af, at andelen af de oprindelige arbejdere og underordnede funktionærer er i tilbagegang i takt med, at et stigende antal af husene købes af mere veluddannede og økonomisk stærke mennesker. Grupper som for norges vedkommende økonomisk set lige så godt kunne købe sig et hus i et af kommunens villakvarterer. Undersøgelsen giver ikke noget entydigt svar på, hvorfor de oprindelige beboergrupper forlader eller ikke længere tiltrækkes af de usædvanlige boligområder der, helt eller delvist består af ejerboliger. Det er formentlig et spørgsmål om stigende priser, ændrede boligpræferencer og kulturelle og sociale forhold. Denne udvikling svarer til udviklingen i andre dele af boligmarkedet, hvor tidligere tiders arbejderkvarterer, efter at have gennemgået forbedringer, sælges som ejerboliger og andelsboliger og bliver overtaget af stærke beboere, der 'skubber' de oprindelige beboere ud.

I *Haveforeningen Kalvebod og Finnebyen*, der består af ejerboliger, kan det konstateres, at beboerne gennem de sidste 30 år har undergået en forandring, så hovedparten af beboerne i dag er en meget bredt sammensat gruppe af mennesker, som for en stor dels vedkommende må siges at tilhøre mere veluddannede og økonomisk stærke samfundsgrupper. Hertil kommer, at der kun i meget begrænset omfang er en nytilgang af beboere, der uddannelsesmæssigt og økonomisk svarer til de oprindelige beboere.

I de to boligområder var de første nye beboergrupper unge mennesker, ofte studerende, der i slutningen af 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne flyttede ind, fordi de her, for relativt små midler, så muligheder for at kunne eksperimentere med alternative boligformer og oprettede små kollektiver og bofællesskaber. Op gennem 1980'erne blev indflytterne tegnet mere markant af en bredere kreds af veluddannede, kulturarbejdere og kunstnere, der blev tiltrukket af de pittoreske miljøer, hvor der for relativt små midler var gode muligheder for at eksperimentere med forskellige byggestile og gode muligheder for at etablere overskuelige sociale miljøer, der fx var gode for børn at vokse op i. I slutningen af 1990'erne er de to områder også blevet interessante for mere økonomisk stærke mennesker, der bygger store villalignende huse.

De jævne beboere fastholdes i udlejningsboligerne

Undersøgelsen viser, at beboere med jævne indkomster og uden de højere uddannelser tilsyneladende fastholdes bedst i udlejningsboligerne.

På trods af, at boligerne i *Villabyen i Randers* er meget eftertragtede og beboerne her har en helt ekstraordinær råderet og gode vilkår for personlig udfoldelse, er der ikke tegn på, at andre stærke beboergrupper er på vej ind her. Når dette ikke er tilfældet, skyldes det formentlig, at det er almene udlejningsboliger, der udlejes efter sociale kriterier og venteliste.

I et andet boligområde *Klithusene i Thyborøn* og i et vist omfang også i et tredje, *Vesterbrokvarteret i Haderslev*, der begge to består af en kombination af ejerboliger og et stort antal private udlejningsboliger, ser man i udlejningsboligerne et stort antal mennesker med jævne indkomster, som ikke har længerevarende uddannelser. Specielt i *Klithusene* kan man også iagttage en tiltagende tilflytning af beboere med sociale og økonomiske problemer, der ofte er på overførselsindkomster. En del af disse beskrives af de øvrige beboere som såkaldte løse fugle og sociale nomader, der for en dels vedkommende er på gennemtræk og derfor bor der relativt kort tid.

De nuværende beboeres boligpræferencer

Beboerne angiver en række begrundelser for, at de har valgt at bosætte sig i netop deres respektive boligområde.

Nogle giver udtryk for, at de i en vis forstand er 'på flugt' fra det mondæne og det konforme, og ønsker at sætte sig ud over gængse konventioner om, hvordan man bor. De føler sig fx tiltrukket af de farverige og pittoreske miljøer. Eller de føler sig tiltrukket af selvbyggerkulturen og vil gerne lave nogle ting selv.

Nogle lægger vægt på friheden til at kunne øve direkte indflydelse på deres nære miljø, fx fordi de lægger vægt på det nære og det sociale i tilværelsen og føler sig tiltrukket af små overskuelige boligområder, hvor der er gode muligheder for at få relationer til de øvrige beboere.

Andre igen trives i områder, der er præget af beboeraktiviteter og i miljøer, som er under mere eller mindre konstant forandring. Nogle lægger i denne forbindelse også vægt på en uformel omgangstone blandt beboerne, og vægt på at give børn gode opvækstvilkår.

En væsentlig begrundelse for at vælge at bo i områderne er også, at det på trods af stigende priser stadig er muligt at erhverve sig en bolig til en relativt lav pris. Nogle af de interviewede lægger i den forbindelse vægt på, at de på grund af de relativt lave priser også har råd til at udvide og bygge om.

Prisudviklingen

Husene i de undersøgte boligområder var alle i starten relativt billige. Specielt ejerboligerne er imidlertid med tiden blevet forholdsmæssigt dyre, så der for de bedste huses vedkommende i en vis forstand er tale om liebhaveri. Der berettes her om huspriser, der på få år er steget mere end hundrede procent.

I boligområderne med ejerboliger, hvor priserne er bestemt af den frie markedsdannelse, afhænger de, som i resten af landet, bl.a. af boligernes beliggenhed, størrelse og kvalitet. Det betyder fx, at små boliger af ringe kvalitet og med en dårlig vedligeholdelse stadig kan fås billigt. Det ser imidlertid ud til, at nogle af disse huse og boligområder i stigende grad efterspørges, formentlig pga. de kvaliteter, der er nævnt i foregående afsnit.

Hertil kommer, at for nogle er købet af et hus i en haveforening eller en husbådekoloni, som formelt ikke må beboes hele året, stadig en forholdsmæssig billig form for helårsbeboelse.

I andre boligområder reguleres priserne på forskellig måde. Huslejerne i den almene boligafdeling og huspriserne i andelsboligforeningen er begge regulerede og holdes derfor på niveau med priserne i tilsvarende boligområder i resten af landet. I en af haveforeningerne skal bestyrelsen godkende salgspriserne. Det sker fordi beboerne her lægger mere vægt på, at de, der flytter ind i området, kan have et godt økonomisk grundlag at gøre det på, frem for at en eventuel prisforhøjelse skal komme fraflytterne til gode. Og fordi man ønsker at undgå, at boligerne kommer op i et prisleje, hvor det kun er økonomisk stærke mennesker, der har råd til at købe.

I områderne med private udlejningsboliger kan man leje boliger til rimelige priser. Men det er ikke altid sådan, at det er billigt at bo i en dårligt vedligeholdt lejebolig. Nogle lejere giver udtryk for, at der specielt blandt de husejere, der ikke selv bor i boligområderne, som nogen gange karakteriseres som boligspekulanter, kan være et misforhold mellem pris og kvalitet, idet disse udlejere 'tager det de kan få'.

Perspektivering

Tre hovedområder

Det man grundlæggende kan konstatere er, at de undersøgte boligområder er små delvist upåagtede usædvanlige boligområder der, såvel i byggestil som på andre væsentlige områder, adskiller sig fra mere sædvanlige boligområder. Hertil kommer, at det er boligområder, hvor beboerne på mange og ofte overraskende områder gennem tiden har formået, og stadig formår, at sætte deres umiskendelige præg på boligerne. Dette på trods af - eller måske snarere fordi, de både bogstaveligt og i overført betydning er opstået på kanten af samfundet.

En anden ting man kan konstatere er, at boligerne i hovedparten af disse boligområder i dag er så eftertragtede, at de i udpræget grad er en mangelvare, som mange står på venteliste til i mange år. Dels fordi boligområderne hovedsageligt består af farverige træhuse, som man selv kan bygge videre på, dels fordi boligområderne helt åbenlyst repræsenterer mange af de kulturelle og sociale kvaliteter, som efterlyses i mange mere ordinære boligområder. Det spiller også en stor rolle, at man i nogle af områderne stadig kan skaffe sig en bolig til en overkommelig pris.

Sammenfattende kan man sige, at de usædvanlige boligområder udgør grundlaget for et atypisk bosætningsmønster for mennesker i nogle af samfundets randområder. De repræsenterer en stor rummelighed og accept af det atypiske, og de repræsenterer, i modsætning til de professionelt designede huse og boligområder, et folkeligt udtryk for, hvordan nogle mennesker ønsker at bo, når de får mulighed for at give deres boliger og dermed deres boligområder et personligt udtryk.

Der er tre områder der, set i et fremtidsperspektiv, bør påkalde sig særlig opmærksomhed:

1. Beboersammensætningen
2. Selvbyggerkulturen
3. Nye usædvanlige boligområder

Beboersammensætningen

Beboersammensætningen ændres

Beboersammensætningen i de undersøgte boligområder er under forandring i retning af mere veluddannede og økonomisk stærke beboere. Dette gør sig gældende i fem af de undersøgte boligområder der består af ejerboliger (heraf én med en kombination af private udlejningsboliger). Her er antallet af de oprindelige arbejdere og underordnede funktionærer (i ejerboligerne) i forskellig tempo i tilbagegang.

Det er tilsyneladende et spørgsmål om beboernes boligpræferencer og en blanding af huspriserne, kulturelle og sociale forhold, der er årsagen til denne tilbagegang.

Denne udvikling svarer til den udvikling, som man kan iagttage andre steder på boligmarkedet, hvor tidligere tiders arbejderkvarterer, ofte i forbindelse med moderniseringer eller byfornyelse, bliver solgt som ejerlejligheder eller andelsboliger. Når de bliver overtaget af socialt og økonomisk stærkere beboere, skubbes de oprindelige beboere ud, fordi de ikke har økonomi til eller tradition for at bo i ejer- eller andelsboliger.

Rummeligheden

Undersøgelsen viser, at de undersøgte boligområder på mange forskellige måder, og i vidt forskelligt omfang, har vilje til og helt konkret rummer beboere, som på forskellig vis adskiller sig fra de øvrige beboere, herunder også socialt udsatte beboere.

Når det drejer sig om socialt udsatte beboere, er det hovedsagelig beboere, som bor i de pågældende boligområder på ordinære vilkår. Men i to af boligområderne er der også tale om, at de bor der som et led i kommunernes og sociale organisationers indsats. Generelt giver de øvrige beboere udtryk for en forståelse for, at der også skal være plads til den type beboere, bare de opfører sig ordentlig og ikke giver anledning til de helt store problemer.

De socialt udsatte beboere bliver færre

Undersøgelsen peger også på, at antallet af socialt udsatte beboere tilsyneladende falder i ejerboligerne i takt med, at beboersammensætningen ændres i retning af flere veluddannede og økonomisk stærke beboere. Dette skyldes angiveligt ikke, at de nye beboere har en mindre forståelse for og mindre vilje til at rumme de socialt udsatte beboere, selv om der i et enkelt boligområde er begyndende tegn på, at man ikke skal stikke for meget ud fra de herskende normer. Det skyldes nok snarere, at der ikke er en tilgang af disse beboere til ejerboligområderne, hvilket kan skyldes prisudviklingen med stærkt stigende huspriser, som mennesker med lave indkomster eller på overførselsindkomster har svært ved at betale. Men det kan også hænge sammen med, at de nye stærke beboere er bærere af en anden kultur, end de socialt udsatte, så afstanden mellem dem bliver for stor, hvorfor de pågældende boligområder ikke længere er så attraktive for de socialt udsatte beboere.

Hvis tendensen i beboerudviklingen holder, kan man i takt med at beboersammensætningen ændrer sig og prisudviklingen fortsætter forvente, at socialt udsatte beboere helt vil ophøre med at bo i ejerboligerne.

Beboersammensætningen fastholdes i udlejningsboligerne

Undersøgelsen godtgør, at beboere med jævne indkomster og uden højere uddannelser tilsyneladende fastholdes bedst i udlejningsboligerne.

Når dette er tilfældet skyldes det formentlig, at et af boligområderne er almene udlejningsboliger, der udlejes efter sociale kriterier og venteliste. Derfor er andre stærke beboergrupper umiddelbart afskåret fra at gå ind og 'overtage' disse boligområder.

I et andet boligområde, og i et vist omfang også i et tredje, der består af en kombination af ejerboliger og et stort antal private udlejningsboliger, ser man i udlejningsboligerne et stort antal mennesker med jævne indkomster. Specielt i det ene af de to områder kan man også iagttage en tiltagende tilflytning af beboere på overførselsindkomster med sociale og økonomiske problemer. En del af disse bor der kun i kort tid.

Selvbyggerkulturen

Den overvejende del af de undersøgte boligområder er startet som illegalt sildekassebyggeri og som primitive nødboliger og har med tiden udviklet sig til de både usædvanlige og spændende boligområder, de er i dag. Boligområder der, som en følge af selvbyggerkulturen, er unikke i deres anderledes udtryksform og som repræsenterer en række kvaliteter, der gør dem meget efterspurgt.

Ser man på den selvbyggerkultur, der er opstået i den overvejende del af de undersøgte boligområder, kan man se, at den bortset fra et enkelt murstensbyggeri har udviklet sig i træhusbyggeri. Man kan også se, hvordan selvbyggerkulturen gennem tiden er blevet fastholdt og har udviklet sig i overensstemmelse med den generelle udvikling på boligmarkedet i retning af større huse med en højere kvalitet og standard, uden at det tilsyneladende er gået ud over de boligkulturelle og sociale kvaliteter.

Et andet forhold er, at selvbyggerkulturen tilsyneladende fastholdes og videreudvikles, selv om beboergrundlaget, hvad angår beboernes uddannelsesmæssige og økonomiske formåen ændrer sig i opadgående retning. I disse områder er selvbyggeriet ikke i samme omfang som tidligere økonomisk betinget. Det udspringer snarere af beboernes interesse for byggeri og ikke mindst de fællesskaber, der opstår blandt beboerne som en følge af byggeaktiviteterne. Der hvor konsekvensen af skiftet i beboersammensætningen tydeligst skinner igennem er, at byggeriet i nogle af boligområderne, i de sidste 20 - 30 år er blevet mere eksperimenterende og grænsesøgende i sin udtryksform. Hertil kommer, at husene bliver større og får en højere kvalitet og standard i overensstemmelse med beboernes forbedrede økonomi og samfundsudviklingen som sådan. Der bygges i dag huse i nogle af de undersøgte boligområder, som er så utraditionelle, at det formentlig vil være svært at opnå byggetilladelse til dem i mere ordinære boligområder.

Selvbyggerkulturen i et samfundsperspektiv

De tider, hvor en familie så at sige kunne bygge sig et hus på bar mark, ser af mange årsager ud til at være forbi. Det er både på grund af de tekniske krav, hvor det er blevet vanskeligere og der stilles større krav til den håndværksmæssige kunnen at bygge et moderne hus i overensstemmelse med myndighedernes byggetekniske krav. Og fordi mange lokalplaner stiller sig i vejen for selvbyggeri af den mere primitive eller eksperimenterende slags.

Det samme gør sig også gældende for det mere illegale byggeri, som også har svært ved at udfolde sig på grund af de omfattende samfundsmæssige reguleringer. Det der generelt set kommer tidligere tiders illegale byggeri nærmest er nok, når en villaejer 'sniger sig til' at bygge en mindre tilbygning, en vinterhave, en overdækket terrasse eller en carport, uden de fornødne byggetilladelser. Byggerier som nogle kommuner ser lidt gennem fingrene med, bare det ikke tager overhånd eller, naboerne ikke klager.

Selvbyggerkulturen lever

Selv om der formentlig bygges færre ordinære huse som selvbyggeri, indebærer det ikke, at selvbyggerkulturen er død i Danmark, hvilket boligområderne i denne undersøgelse og andre selvbyggerområder uden for undersøgelsen dokumenterer.

Når man færdes i kolonihaveområder ser det ud til, at selvbyggerkulturen udvikler sig og har gode vilkår. Også der kan man konstatere, at husene bliver større og får en tidssvarende kvalitet og standard, som gør, at beboerne uden problemer kan bo der i sommerhalvåret, og nogen mere eller mindre illegalt kan bo der hele året. (Juul Rasmussen, 2003) (Fallesen, (2003). Det samme gør sig også gældende for sommerhusområderne, hvor selvbyggerkulturen også ser ud til at have gode vilkår. Det gælder ikke mindst, når det drejer sig om ombygninger og tilbygninger til de oprindeligt præfabrikerede sommerhuse, som er blevet opført i stort antal siden 1960'erne. Denne udvikling er sammenfaldende med, at gør-det-selv aktiviteterne, hvad angår mindre ombygninger og indretning af helårsboligerne gennem mange år har været i fremgang, hvilket antallet af byggemarkeder vidner om. Der er derfor ikke noget der tyder på at interessen for selvbyggeri er faldet, men måske nok er blevet mere 'medbyggeri' på allerede eksisterende (små) huse.

Oprettelse af nye usædvanlige boligområder?

Skæve huse til skæve eksistenser

Samfundet har behov for et bredt udbud af boliger, som kan imødekomme forskellighederne i alle samfundsgruppers livsformer og kulturelle og sociale tilhørsforhold - også når det drejer sig om mennesker med en 'anderledes' boligopfattelse end den 'sædvanlige'. (Lorang Sørensen, 2001).

Inden for det sociale område har man fået øje på de kvaliteter der findes i de usædvanlige boligområder og andre alternative boligformer.

I forbindelse med forarbejdet til loven om tilskud til boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper der populært kaldes 'Skæve huse til skæve eksistenser', (vedtaget i 1998), blev der udvist stor interesse for, at de kommende 'skæve boliger' fik nogle af de kvaliteter som var beskrevet i de tidligere rapporter om usædvanlige boligområder. Interessen omfattede såvel det rustikke havehuslignende byggeri som beboernes muligheder for at være aktive i og omkring deres boliger i form af selvbyg og medbyg.

Loven har medført, at der i de forudgående tre år frem til den 1. 10. 2002, er givet tilsagn om støtte til 33 boligområder med i alt 281 skæve boliger, hvoraf de 178 p.t. er opførte.

Ud fra den igangværende evaluering af projektet skønnes det at godt halvdelen er opført som fritliggende havehus- og baraklignende boliger. De øvrige er opført som mere traditionelle sociale boformer.

Storbylandsbyen

Der foreligger ligeledes oplysninger om, at nogle af de ovennævnte skæve boliger har involveret beboerne i form af medbyg. I Århus Kommune samarbejder man p.t. med Højbjerg Andelsboligforening om at realisere et forsøgsbyggeri, som kaldes Storbylandsbyen.

Forsøgsbyggeriet omfatter 40 almene boliger opført i træ, hvoraf de 35 boliger består af en boligkærne bestående af to rum på i alt 35 m². Det er tanken, at beboerne i overensstemmelse med egne behov og økonomisk formåen efterfølgende selv kan udbygge boligerne til en mere passende størrelse. Herudover omfatter byggeriet også tre trerums-boliger og to fire-rums-boliger. Projektet er inspireret af livet i de usædvanlige boligområder og andre selvbyggerområder og skal være båret af 'det ufærdiges princip'. Det skal komme til udtryk ved viderebyg, foranderlighed og fornyelse.

Storbylandsbyen (Andersen, 2001) er planlagt ud fra det omvendte integrationsprincip og henvender sig til hjemløse og hjemløshedstruede menne-

sker samt til ikke-hjemløse entreprenante mennesker med interesse for boligbyggeri. Ideen er, at man, med udgangspunkt i de hjemløses behov for at vende en negativ boligsituation til en mere positiv boligsituation, skal leve sammen i fællesskab.

Helårsbeboede sommerhuse

Også uden for det sociale område er der forhold, som er med til at understrege ønsket i befolkningen om mere 'primitive' boliger. Det ser man bl.a. på det store antal personer, der bor hele året i sommerhuse. Danmarks Statistik har opgjort, at der i år 2002 var 25.092 helårsbeboere fra 0 år til 95 år og derover i sommerhuse i Danmark. (Danmarks Statistik, 2002) Det fremgår ikke af tabellen, om nogle af de pågældende bor der ulovligt, og hvor mange der i givet fald er tale om.

Ifølge lov om planlægning fra 1991 vedtog Folketinget, at grundvilkåret for at måtte bo hele året i sommerhus er, at man inden man bliver helårsbeboer har ejet sit sommerhus i otte år. Her har de respektive kommuner dog mulighed for at dispensere, så man accepterer et forudgående ejerskab af sommerhuset i fem år. Der gives med baggrund i disse grundvilkår tilladelse til helårsbeboelse til følgende grupper:

- Folkepensionister der er fyldt 67 år
- Andre pensionister der er fyldt 60 år
- Førtidspensionister
- Efterlønsmodtagere.

I forbindelse med en revidering af lov om planlægning indførte Folketinget i henhold til lov nr. 371 af 2. juni 1999 en såkaldt afviklingsdispensation, så personer der havde boet ulovligt i eget sommerhus eller i lejet sommerhus og havde været registreret på adressen i en ubrudt periode før den 21. oktober 1998, uden at opfylde ovennævnte kriterier hos de respektive kommuner, kunne søge om tilladelse til helårsbeboelse af sommerhuset i op til en 10-årig periode frem til 2009.

Af samme lov fremgår det endvidere, at kommunalbestyrelsen fra 1. oktober 2000 i alle sager om ulovlig helårsbeboelse skal meddele flyttepåbud, og om nødvendigt skal kommunalbestyrelsen følge op med tvangsbøder og politianmeldelse. Om denne afvikling lykkes, vil tiden vise.

Nye usædvanlige boligområder

Der er formentlig ingen der ønsker at skrue tiden tilbage til dengang, hvor fattigdommen var så stor og omfattende, at usle sildekassebyggerier og små uisolerede havehuse eller primitive nødboliger var det middel, mange fattige mere eller mindre nødtvunget måtte ty til for at få tag over hovedet.

Men når man ser den interesse, der er for at komme til at bo i de nuværende usædvanlige boligområder, og ser den interesse der er for at bo hele året i vores tids 'primitive' boliger i sommerhusområder og i kolonihaveområder, ser det ud til, at der også i bredere kredse i befolkningen er et ønske om at bo i sådanne boligområder.

Meget tyder på, at beslutningstagerne ønsker at holde denne form for boligområder i periferien af de mere ordinære boligområder og begrænse dem til de allerede eksisterende områder. Det har vist sig svært at få sådanne boligområder, bestående af mindre helt eller delvist selvbyggede træhuse, til at indgå i den overordnede planlægning af boligområder i Danmark. I praksis betyder det, at mennesker der ønsker denne boligform, herunder også de mindre bemidlede samt såkaldte skæve eksistenser, har meget få muligheder for at komme til at bo i eget hus.

Hvis det skal undgås, at stærke beboere skubber de uddannelsesmæssigt og økonomisk svage beboere ud, kan en løsning være, at sådanne boligområder bliver oprettet og drevet som almene og private udlejningsboliger,

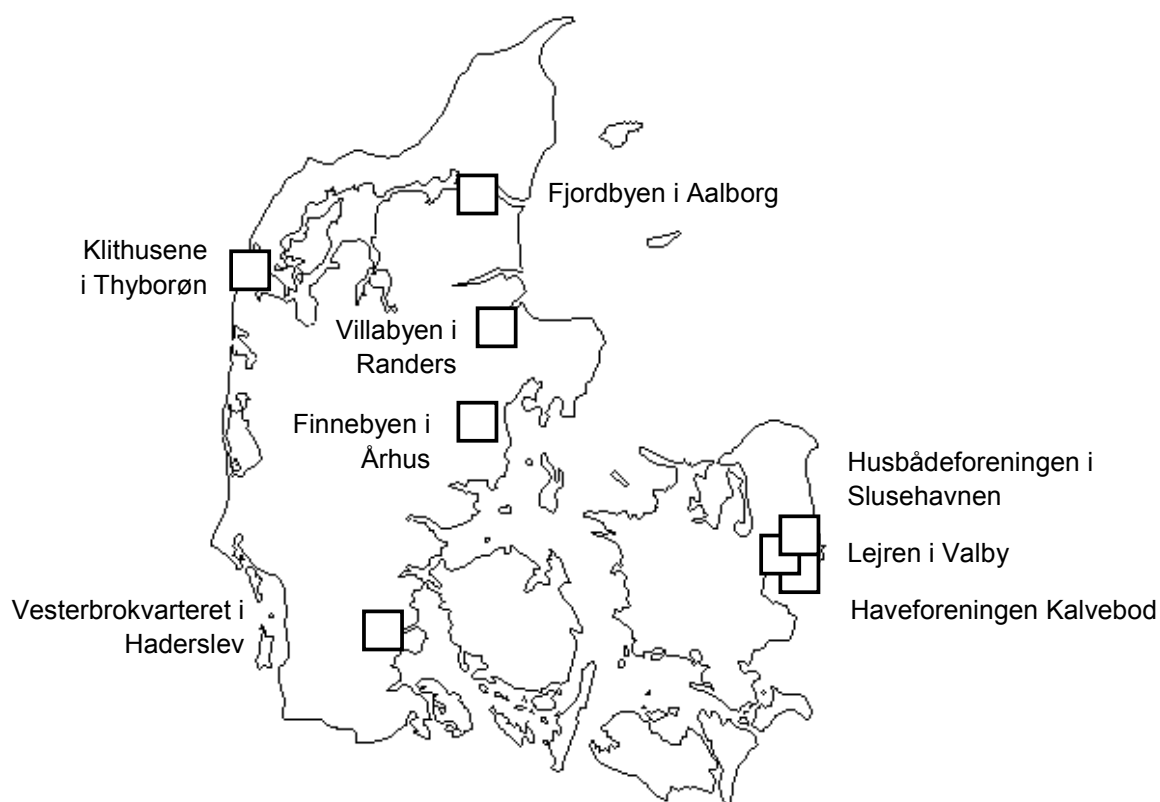
der ved hjælp af 'tilgodeseende' udlæjningskriterier kan fastholde sociale hensyn i udlejningen for at opretholde en bred beboersammensætning.

Andenklassens boliger?

En indvending mod at man i større udstrækning giver mulighed for at opføre nye usædvanlige boligområder bestående af helt eller delvist selvbyggede træhuse til særlige grupper, kan være, at det vil åbne for at bygge en form for andenklassens boliger. Det kan, set i et social- og boligpolitisk perspektiv, blive betragtet som et tilbageskridt og som et udtryk for, at man opfordrer til at undergrave hævdevundne social- og boligpolitiske principper.

Over for det står hensynet til de mennesker, som har behov for en større bredde og differentiering i boligtilbudene end samfundet p.t. kan tilbyde og som netop ønsker at bo i sådanne anderledes boligområder.

De otte usædvanlige boligområder



Indledning

Baggrund

Tidligere undersøgelse af usædvanlige boligområder

Der blev i 1993 gennemført en mindre undersøgelse af nogle usædvanlige boligområder beliggende i det storkøbenhavnske område. Det drejede sig om helårsbeboede haveforeninger (havebyer), barakbebyggelser og andre selvbyggerområder. (Lorang Sørensen, 1993)

Undersøgelsen viste, at de usædvanlige boligområder var meget forskellige, men at de også havde fælles træk i form af bygningsmæssige, boligkulturelle og boligsociale kvaliteter, som i positiv forstand adskilte dem fra mere sædvanlige boligområder.

Det var selvgroede boligområder med helt eller delvist selvbyggede huse og andre 'beboelser', skabt ud fra en anderledes boligopfattelse med plads til det atypiske, hvor byggestil, farvevalg og finurligheder vidnede om, at nogle af beboerne havde realiseret deres indre husdrøm.

Rummeligheden og bredden i beboersammensætningen var nogle steder karakteriseret ved, at der var plads til 'de skæve' beboere og ved, at direktøren boede ved siden af bumsen og kulturarbejderen ved siden af specialarbejderen. Noget tydede på, at disse områder var rummelige over for borgere, der havde svært ved at tilpasse sig livet i mere almindelige boligområder, og at de havde nogle positive kvaliteter for disse beboere.

Endvidere afdækkede undersøgelsen aspekter af en social sammenhængskraft med traditioner for nabohjælp, gensidig børnepasning og andre vennetjenester.

På baggrund af denne undersøgelse, gik Statens Byggeforskningsinstitut og Formidlingscentret Storkøbenhavn i 2001 sammen om at gennemføre en mere landsdækkende undersøgelse af usædvanlige boligområder og deres kvaliteter.

Undersøgelsen er gennemført efter aftale med og økonomisk støtte af Socialministeriet og Erhvervs- og Boligstyrelsen, under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Undersøgelsens interessefelt og genstandsområde

Det der i et by- og boligpolitisk og socialpolitisk perspektiv påkalder sig en forskningsmæssig interesse og som er årsagen til, at de pågældende boligområder betegnes som usædvanlige boligområder, er, at der grundlæggende er tale om boligområder eller boligkvarterer, der på væsentlige områder adskiller sig fra mere sædvanlige boligområder. Bredt set drejer det sig om:

- Boligområder, hvis oprindelse delvist fortaber sig i historien eller som er opstået som en følge af den store boligmangel i årene umiddelbart efter anden verdenskrig.
- Boligområder, hvor særlige historiske, økonomiske, sociale eller andre samfundsmæssige forhold har haft betydning for områdernes opståen og for udviklingen af deres særegne fremtræden.
- Boligområder, som af udenforstående kan opleves som anderledes, og som enten tidligere er blevet, eller stadig bliver opfattet som Klondikeområder eller er blevet, eller stadig bliver betegnet med nedsættende betegnelser som fx rabarberkvarterer.
- Boligområder, der er opstået som helt eller delvist selvgroede områder med mere eller mindre illegal helårsbeboelse, hvor husene for en stor

dels vedkommende var, eller stadig er helt eller delvist selvbyggede og repræsenterer en anderledes boligopfattelse.

- Boligområder, hvor beboernes usædvanligt store råderet giver dem mulighed for at sætte deres personlige og ofte meget karakteristiske præg på områderne.

Generelt set drejer det sig om små rustikke farverige områder i byernes randområder i Danmark. Randområder, der gennem mange år har udgjort grundlaget for et ukendt antal menneskers atypiske bosætningsformer i Danmark. Det er unikke boligområder med hver deres historie hvad angår boliger, oprindelse og udviklingsforløb og med hver deres særegenhed og antagelig ofte rummelighed, hvad angår beboere, livsformer, organisering, sociale netværk og andre sociale og boligkulturelle udtryksformer.

Det er nedenstående typer af usædvanlige boligområder, der påkaldte sig opmærksomhed og som inspirerede til gennemførelse af undersøgelsen.

Helårsbeboede haveforeninger

De såkaldte havebyer, som typisk er opstået i årene efter første og anden verdenskrig som mere eller mindre uregulerede områder bestående af mindre, selvbyggede havehuse, der på grund af boligmangel uofficielt fik status af helårsbeboelse. Boligområder, som rummer en bred og sammensat kreds af beboere, herunder fortsat nogle af de oprindelige faglærte og ufaglærte beboere.

Barakbebyggelser

Barakbebyggelser, typisk med en fortid som militærforlægninger, som flygtningelejre for tyske flygtninge efter anden verdenskrig eller som husvildebarracker (Flygtninge i Danmark, 1950). Boligområder, som i Storkøbenhavn har givet rum til befolkningsminoriteten 'De rejsende'. Det drejer sig om en broget kreds af nuværende eller efterkommere af gøglere, artister, tivoli- og cirkusfolk, som tidligere boede i vogne, og som har vanskeligt ved at tilpasse sig livet i mere ordinære boligområder.

Klondike-områder

Klondike-områderne er typisk udsprunget af gamle oplags- og stejlepladser for fiskere eller af tilholdssteder for andre grupper med tilknytning til havet og havnene, hvor de uregulerede selvbyggede 'sildekassehuse', og andre selvbyggede beboelser samt beboelsesvogne, uofficielt har ændret status fra spontant opstået fritidsområde til helårsbeboelse. Områder, der også giver plads til mennesker, som ikke kan tilpasse sig livet i mere ordinære boligområder, og som her har skabt sig et frirum, hvor de kan udfolde sig, uden at det generer andre.

Husbådekajer

Hvor grundlaget for de specielle husbådemiljøer ofte er gamle udtjente plimsollere (almindelig betegnelse for et usødygtigt skib) uden motor, der er ombygget til helårsbeboelse, og hvor havnekajen bliver en aktiv del af de ombygnings- og tilbygningsaktiviteter, der i stort omfang karakteriserer bådene. Det er områder, der tiltrækker mennesker, som sætter pris på at bo ved vandet, som er tiltrukket af et specielt havnemiljø, og som sætter friheden over alt andet.

Pakhus- og fabriksbeboelser

Hvor boligerne nogle gange i modstrid med bygningsvedtægten er indrettet i gamle pakhuse og fabriksbygninger, som blandt andet kunstnere og kulturarbejdere med behov for plads har fundet attraktive, blandt andet fordi boligerne indgår som en integreret del af atelierer og udstillingslokaler samt forskellige værksteder.

Provins- og havnebyernes brokvarterer

Disse brokvarterer består af meget små huse eller såkaldte knaldhytter beliggende i Klondikeligende ringeagtede såkaldte rabarberkvarterer, hvor småkårsfolk som fiskere, havnearbejdere og industriarbejdere boede og til dels bor i selvejede og lejede huse.

Selvbyggerområder

Selvbyggerområderne består af mindre, selvbyggede huse, ofte af træ, hvor knopskydning af tilbygninger og overdækkede terrasser er en del af bygningskulturen. Tidligere noget ringeagtede kvarterer, der fik tilnavne som fx 'Havregrynskasser' som opstod som en følge af boligmangelen i årene efter første og anden verdenskrig, hvor der har dannet sig et specielt selvaktivt miljø, som tiltrækker gør-det-selv-folk og andre 'klamphuggere'.

Økologiske landsbyer

Af nyere foreteelser kan nævnes de økologiske landsbyer, der er mindre boligområder med helt eller delvist selvbyggede huse, hvor økologi og bæredygtighed kombineret med vedvarende energi er nogle af de bærende elementer.

Formål

Undersøgelsen er gennemført for at få en beskrivelse af og bedre forståelse for de usædvanlige boligområder. Af deres baggrund og historie. Af beboersammensætningen. Samt at give en bedre forståelse for baggrunden for de kvaliteter, der tilsyneladende karakteriserer dagliglivet i boligområderne og for de begrænsninger, der formentlig også er i denne type boligområder.

Formålet med undersøgelsen er at synliggøre nogle delvist upåagtede boligområder for at henlede opmærksomheden på, at der i dagens Danmark, hvor mange boligområder bliver mere og mere ensartede og konforme, endnu findes boligområder, som i positiv forstand adskiller sig fra det 'gængse'. Måske kan vi lære noget af de usædvanlige boligområder. Det er håbet, at undersøgelsen kan tilvejebringe en viden, som kan indgå i den almindelige debat om boligkvalitet, og især i den igangværende social- og boligpolitiske debat om husning af socialt udstødte og udsatte grupper.

Undersøgelsen skulle med forskellig vægt, afhængig af forholdene i de undersøgte boligområder, afspejle følgende hovedaspekter.

Det historiske aspekt

En kort belysning af boligområdernes historie, deres oprindelse og udvikling frem til i dag. Herunder en besvarelse af spørgsmål om hvornår, hvorfor og hvordan boligområderne opstod. Hvem de oprindelige beboere var, og hvem bor der i dag. Desuden ses på beboernes oprindelige og nuværende motiver til at bo der.

Det boligkulturelle aspekt

En afdækning af de boligkulturer, der gennem årene har udviklet sig i boligområderne. Hvilket liv der leves i og mellem husene. Hvilke byggestile der er karakteristisk for områderne, og i hvor høj grad områderne er karakteriseret af selvbyggeraktiviteter.

Det boligsociale aspekt

En belysning af boligområdernes sociale sammenhængskraft, af de sociale netværk og af graden af deres bæredygtighed. Af deres rummelighed eller mangel på samme, og hvordan disse kommer til udtryk, herunder om de fx kan rumme socialt udsatte eller såkaldte skæve eksistenser.

Fremgangsmåde

Udvalg af områder

Udvælgelsen og beskrivelsen af områderne er foretaget med udgangspunkt i ovennævnte beskrivelse af undersøgelsens interessefelt og genstandsområde, i flere tempi.

På baggrund af henvendelser til kommuner fordelt over hele landet blev der udvalgt et antal områder, som blev vurderet nærmere. Herefter blev 11 områder besøgt for at få en endelig vurdering af deres egnethed til at indgå i undersøgelsen. Herunder blev gennemført en rekognoscerende pilotundersøgelse i bebyggelsen Lejren i København.

I overensstemmelse med undersøgelsens økonomiske rammer blev undersøgelsen afgrænset til otte boligområder. På dette grundlag blev følgende områder udvalgt til at indgå i undersøgelsen:

Fjordbyen i Aalborg Vest

Et delvist helårsbeboet selvbyggerområde beliggende ved Limfjorden. Meget forskelligartede selvbyggede træhuse og redskabsskure med maritime aktiviteter centreret om selvbyggeri, bådehold og fritidsfiskeri. Selvejede huse på lejet grund.

Haveforeningen Kalvebod i Københavns Sydvestkvarter

En helårsbeboet haveforening med en stor variation af selvbyggede træhuse, der er karakteriseret ved en høj grad af selvforvaltning og omfattende selvbyggeraktiviteter. Selvejede huse på lejet grund.

Husbådekolonien i Københavns Slusehavn

Hovedsageligt gamle plimsollere, som for hovedpartens vedkommende er indrettet til helårsbeboelse. Et aktivt selvbyggermiljø, hvor indretning og vedligeholdelse af bådene udgør det fælles grundlag. Selvejede både ved lejet kajplads.

Klithusene i Thyborøn

Et beskedent kvarter med et vist maritimt præg, der er beliggende i den yderste klitrække bestående af hovedsagelig små oprindeligt selvbyggede træhuse, som for en dels vedkommende er blevet skalmurede eller pudsede. En blanding af ejerboliger og mange private udlejningsboliger.

Finnebyen i Århus Øst

Oprindeligt nødboliger bygget af kommunen som finske enfamilie klinkbyggede træhuse i forskellige farver. Tidligere ens udformede huse, som nu på grund af udprægede selvbyggeraktiviteter fremtræder meget forskellige, men med et tydeligt fælles præg. Selvejede huse.

Lejren på Ellebjergvej i Valby

Oprindeligt husvildebarakker, bygget af kommunen som svenske enfamilie skovhuggerhuse med ensartede svensk-røde og hvide farver. Mange forskellige tilbygninger og udhuse i varieret kvalitet som resultatet af udprægede selvbyggeraktiviteter. Tidligere udlejningsboliger, nu private andelsboliger.

Villabyen i Randers Nord

En almen boligforening bestående af fritliggende enfamiliehuse opført af røde mursten og med store haver. Karakteriseret ved en usædvanlig råderet, der kommer til udtryk ved omfattende selvbyggeri af udestuer, overdækkede terrasser og carporte samt af gennemgribende ombygninger af husene. Almene udlejningsboliger.

Vesterbrokvarteret i Haderslev

Et gammelt oprindeligt brokvarter¹ bestående af små og halvstore hovedsagelig sammenbyggede byhuse i én eller flere etager. Kvarteret fremstår 'uspoleret' fordi der ikke har været gennemført hårdhændede saneringer. En kombination af ejerboliger og et stort antal private udlejningsboliger.

Interview og andet datamateriale

Undersøgelsen, der blev forberedt i efteråret 2001 og gennemført i løbet af 2002, er først og fremmest gennemført som en kvalitativ interviewundersøgelse. Målet har været at afdække de foran beskrevne temaer og andre dynamikker med udgangspunkt i beboernes oplevelser af deres lokalområde. Der er gennemført ca. seks - otte interview af ca. to timers varighed i hvert af områderne. Herudover er der ført uformelle samtaler med tilfældigt udvalgte beboere. Endvidere er så vidt muligt gennemført interview med ansatte i de relevante kommunale forvaltninger, typisk teknisk forvaltning, socialforvaltningen og borgmesterkontoret. Herudover er der indhentet oplysninger gennem lokale biblioteker, lokalhistoriske arkiver, egnsbeskrivelser og via andet tilgængeligt skriftligt kildemateriale.

På grund af områdernes ringe størrelse, og i den forbindelse registersikkerhedsbestemmelser, har det ikke været muligt systematisk at give en statistisk beskrivelse af demografiske data for områderne. Beskrivelserne af beboersammensætningen og andre aktuelle karakteristika af lokalområderne er først og fremmest baseret på beboernes udsagn i de gennemførte interview. Der er ikke indhentet særlige data til vurdering af bebyggelsernes bygningstekniske tilstand.

Om valg af interviewpersoner

Valget af interviewpersoner er foretaget via kontakt til kommunen, gennem boligforvaltninger, på grundlag af tidligere beskrivelser af områderne, via beboernes repræsentanter i haveforeninger, grundejerforeninger, bestyrelser i andelsboligforeninger og almene boligafdelinger og løbende via allerede interviewede personer. Interviewpersonerne er søgt udvalgt, således at de repræsenterede forskellige interesser, synspunkter og viden vedrørende områderne.

Fortællinger

Hovedindholdet i denne rapport er udformet som otte forskellige fortællinger om de undersøgte boligområder. Fortællingerne er baseret på en systematisering og sammenfatning af de interviewedes oplysninger om områderne, som er kombineret med interviewernes egne indtryk og opfattelser. Forskeligheden i indholdet af fortællingerne er ikke tilstræbt, men er et udtryk for forskellighederne i, hvad de interviewede lagde vægt på, og som interviewerne fandt var karakteristisk for de undersøgte boligområder.

¹ Begrebet brokvarter bruges om et kvarter, som er beliggende på og omkring gader og veje der fungerer som indfaldsveje til byer og danner bro mellem by og land.

Otte fortællinger

Fjordbyen i Aalborg

Om Fjordbyens historie

Vestbyen udvikler sig

Vestbyen i Aalborg har sin særlige historie (Topholm, 2001). Når man i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet vandrede fra Aalborg ud vestpå, var der stort set ikke andet end marker og natur, og herunder Limfjorden. Langsomt udvidede byen sig mod vest, med småhuse, kolonihaver og sportspladser.

Fjordbyen flytter med ud i periferien

Helt tilbage i slutningen af 1930'erne og begyndelsen af 1940'erne lå det, der senere blev til Fjordbyen, ved bredden af Limfjorden under den gamle jernbanebro vest for Aalborg. Det var en såkaldt fiskerklynge bestående af små selvbyggede redskabsskure, som fritids- og heltidsfiskere benyttede til at opbevare deres fiskeredskaber i, og små huse, ofte såkaldte sildekassehuse, hvor fiskerne kunne søge ly for vind og vejr. De små fiskerfartøjer og joller blev enten trukket op på land eller lå fortøjede ved små selvbyggede anløbsbroer. I takt med at byen udviklede sig og krævede plads, er fiskerklyngen flere gange blevet flyttet længere væk fra byens centrum. Det skete som følge af, at industrien, havnen og boligbyggeriet voksede ud i Vestbyen og bredte sig ud på ubenyttede marker og andre arealer og så at sige skubbede byens rekreative arealer, sportsområder og andre typiske randaktiviteter foran sig længere ud vestpå. Fjordbyen, med oprindelse i fiskerklyngen, endte i løbet af 1950'erne og 1960'erne på den nuværende plads, som er etableret af overskudsjord læsset af i Limfjorden. Det er usikkert, om placeringen er blivende, for den trues fra flere sider. Dels fordi det er en attraktiv grund, som kunne komme til at give et større afkast til kommunkassen end de nuværende lejerer. Dels fordi naboerne, Marinemuseet og Skudehavnen, med den voksende interesse for lystbådesejlads, er interesseret i at udvide, og endelig trues Fjordbyens beliggenhed af en mulig beslutning om at placere den tredje Limfjordsforbindelse netop her.

Traditionelt var det småkårsfolk, der supplerede deres husholdning med at være fritidsfiskere, der udgjorde grundstammen i en fiskerklynge. I perioder med arbejdsløshed har indtægterne fra fiskeriet eller fiskene selv op gennem tiderne udgjort livsgrundlaget for mange af fiskerne. Helt tilbage til 1930'erne har nogle af de små huse i fiskerklyngen også fungeret som ret kummerlige boliger for fiskerne.

Det var i forbindelse med den sidste flytning i 1980, at Fjordbyen fik sit navn og samtidig overgik fra havnevæsenets til kommunal administration.² Det skete, da halvdelen af den daværende fiskerklynge måtte vige pladsen for at skabe plads til et nyt Marinemuseum, der ligger som nærmeste nabo.

Det var ved samme lejlighed, at den nuværende forening, der driver Fjordbyen blev stiftet efter krav fra kommunen. Derved fik Fjordbyen den samme status som kommunens kolonihaveforeninger, bortset fra at Fjord-

² Aalborg kommune overtog fra Aalborg Havn pr 1.1.1977 en del af det areal Skurbyen i Skudehavnen lå på. Havnen forvarslede derfor beboerne i december 1976 at de kunne blive nødt til at flytte væk fra området, hvis ikke kommunen var indstillet på at udvide den vestlige del af Skurbyen. Den østlige del af området skulle anvendes til at forbedre forholdene for lystbådene i Skudehavnen.

byen skal have fornyet sin lejeaftale med kommunen hvert femte år. Overgangen til kommunal administration har bl.a. medført, at kommunen skal godkende foreningens vedtægter, hvoraf det bl.a. fremgår, at man skal være bosiddende andet steds i Aalborg kommune for at kunne leje en grund i Fjordbyen.



Luffoto med markering af Fjordbyens beliggenhed ud til Limfjorden i Aalborg Vest. 1:25000.



Luffoto over Fjordbyen. 1:1250.

Et specielt sted

Fjordbyen er et noget specielt sted, som ikke kan sammenlignes med så mange andre steder. Ser man overfladisk på husene og Fjordbyen som sådan, kan stedet umiddelbart sammenlignes med en kolonihaveforening. Men

et nærmere bekendtskab viser hurtigt, at Fjordbyen på væsentlige områder adskiller sig fra en kolonihaveforening. Der er fx ikke nogen krav til medlemmerne om, at hækkene (som der heller ikke er så mange af) skal klippes til et bestemt tidspunkt, og der foretages ikke et årligt syn af huse og haver.

Grundlæggende må folk gøre, som det passer dem, bare de kan blive enige med deres naboer, hvilket giver beboerne ganske vide rammer for personlig udfoldelse i Fjordbyen.

Dette kommer fx tydeligt til udtryk hos Skrot Polle, der i ordets bogstaveligste forstand har fyldt hele sit hus og hele grunden op med gammelt skrot, fittings, og en masse andet 'metal', som han for små penge stiller til rådighed for områdets øvrige beboere og andre interesserede. En anden beboer har lavet et stakit af mandshøje ølflasker, som han har skaffet fra en ølreklame.

En anden afgørende forskel er, at området har et udpræget maritimt udseende, som bl.a. kommer til udtryk ved de mange redskabsskure med fiskeredskaber og de mange mindre både, som befinder sig i området. Hertil kommer, at området er mere vildtvoksende og 'anarkistisk' og mindre friseret, end kolonihaver generelt er.

Skure og huse

Tidligere bestod Fiskerklyngerne og Fjordbyen primært af redskabsskure, hvor man kunne opbevare sine fiskeredskaber under lås og slå, og af mindre huse, hvor man kunne søge ly for vejr og vind. Sådan er det til dels stadig, men siden Fjordbyen i 1980 flyttede til den nuværende placering, har området været under en gradvis forandring. Denne forandring har medført, at antallet af redskabsskure er blevet mindre, og antallet af stadig større huse, der kan anvendes til egentlig beboelse, er blevet flere og flere. Det er huse som, for nogles vedkommende, nærmest har karakter af moderne haveforeningshuse og sommerhuse.

Ifølge Fjordbyens love må husene ikke overstige en størrelse på 30 m², ligesom der skal være en afstand fra husene til skel på 2 m, og en afstand på 4 m imellem husene, hvilket, specielt i de senere år, ikke er blevet overholdt. Der er mange af de nyere huse i Fjordbyen, der er på 60 - 75 m², enkelte er op til 100 m², hvilket, da hovedparten af parcellerne kun er 100 m², resulterer i at afstandskravene til skel og til nabohusene heller ikke altid er overholdt.

Selv om det fremgår af Fjordbyens love, at man kun kan leje én parcel, har nogle af beboerne, for at løse pladsproblemet, alligevel på forskellig måde formået at fordoble deres grundareal. Dette er bl.a. sket ved, at nabogrunden erhverves af en stråmand eller et familiemedlem, som i det skjulte overdrager dispositionsretten til indehaveren af det store hus.

Den uskrevne regel er, at man godt kan se gennem fingre med, at nogen overtræder reglerne, bare der ikke er andre, der kommer til at lide under det. At man taler sig til rette med sine naboer og finder løsninger, som alle parter kan leve med. En pragmatisk regel, som på den ene side tilgodeser de individuelle behov for større byggeri end det tilladte, men som på den anden side reelt har sat Fjordbyens love ud af kraft.

Bestyrelsen har bevidst valgt at lukke øjnene for disse overtrædelser, og har valgt at overlade det til medlemmerne selv at finde ud af tingene. Men den understreger, at det er medlemmernes eget ansvar, hvis de bygger større end de må, og at de i givet fald selv må bære konsekvenserne, hvis der en dag er en myndighed som, gør indsigelser mod det ulovlige byggeri.

Der er dog et nyere eksempel på, at såvel de skrevne som de uskrevne regler vedrørende nybyggeri er blevet tilsidesat på en sådan måde, at mange beboere i området reagerede negativt på byggeriet, der overtrådte reglen om, at husene kun må være 4 m høje. En 30-årig kvinde, der har boet i Fjordbyen i to år, giver denne beskrivelse af konflikten.

"Det drejede sig om bygningen af en terrasse på taget af et hus, som ville give de pågældende beboere indblik i alle de omkringliggende huse og haver. Der blev længe lukket i krogene fra naboernes side, uden at nogle ville træde frem og gøre formelle indsigelser, indtil der endelig var en, der klagede til bestyrelsen, som krævede at tagetagen blev pillet ned, hvilket den efterfølgende blev".

Relationer til havet og til fjorden

Det er en meget broget og en meget sammensat kreds af mennesker, der har et hus i Fjordbyen. Men der er dog også noget, der er karakteristisk for en meget stor del af dem. Der er i stort omfang tale om jævne mennesker, der på den ene eller anden måde har eller har haft relationer til havet eller til Limfjorden. Det drejer sig bredt set om søfolk, fiskere, værftsarbejdere, havnearbejdere, stilladsarbejdere, boreplatformsarbejdere og rejsemontører samt andre 'arbejdere', der føler sig tiltrukket af det meget specielle miljø.



Fritidsfiskeriet spiller en stor rolle i Fjordbyen.

Det er mennesker, der føler sig tæt knyttet til havet og fjorden, og mennesker som, for en stor dels vedkommende, har en mindre båd liggende i den nært beliggende Skudehavn eller trukket op på land på stranden ved Fjordbyen. Selv om der ikke længere er mange fisk at fange i Limfjorden, udgør det, man i dag med et moderne udtryk kalder for bierhvervsfiskere, en stor del af beboerne i Fjordbyen. Specielt mændenes tilknytning til havet og til fjorden og til andre maritime arbejdspladser kommer også til udtryk i deres påklædning, der i stort omfang er præget af blåt arbejdstøj i mange forskellige variationer.

Illegal helårsbeboelse

Det fremgår af Fjordbyens love, at bortset fra weekendophold må beboelse kun finde sted i perioden fra 1. maj til 30. september. Og som nævnt fremgår det endvidere, at man skal have fast bopæl andet steds i Aalborg Kommune for at kunne leje en grund i Fjordbyen. På trods af disse bestemmelser er skønsmæssigt en fjerdedel af husene i Fjordbyen illegalt beboede hele året.

Formanden for bestyrelsen oplyser, at fire - fem af beboerne bor der hele året og har deres folkeregisteradresse i Fjordbyen med kommunens stiltiende accept. Ganske enkelt fordi de ikke kan finde ud af at bo andre steder, og fordi kommunen godt ved, at det kan blive vanskeligt at finde en anden egnet bolig til dem. Formanden for bestyrelsen giver følgende karakteristik af dem:

"De går godt nok rundt og passer sig selv, og har da også arbejdet hele deres liv, og også mens de har boet her. De er vant til et brette kammer om bord på en båd, og kan ikke vænne sig til at være i en lejlighed. Vi havde en, som havde sejlet hele sit liv, som godt nok døde sidste år. Han havde aldrig haft andet end en lille hytte her i Fjordbyen, hvor han boede de sidste 20 år, han levede".

Hvad angår de øvrige helårsbeboere har de arrangeret sig således, at de har en folkeregisteradresse hos familie eller hos venner og bekendte, og har postadresse i Fjordbyen. Nogle af de, der bor hele året i Fjordbyen, har dog også en anden bolig i kommunen.

Som noget nyt har Fjordbyen blandt sine helårsbeboere en ung familie med to mindreårige børn, hvoraf det ene barn skal begynde i folkeskolen efter sommerferien med udgangspunkt i en adresse i Fjordbyen.

I sommerhalvåret stiger antallet af personer, der bor i Fjordbyen, ganske betragteligt, idet mange, i overensstemmelse med Fjordbyens love, vælger at bo der i sommerhalvåret.

Fjordbyens ølkultur

Fjordbyen udgør grundlaget for en udpræget ølkultur. Man skal ikke befinde sig lang tid i Fjordbyen, før man finder ud af, at øldrikningens kunst i alle afskygninger er en yndet beskæftigelse for mange af beboerne og for de mange, som hver dag gæster området.

Udgangspunktet for denne ølkultur er foreningens store klubhus, der er indrettet som et værtshus, der er bortforpagtet til formanden for bestyrelsen, også kaldet borgmesteren. Det er formanden, der har en bevilling til stedet, der giver ham ret til at holde åbent alle ugens syv dage fra klokken seks om morgenen til klokken to om natten. Klubhuset, der også kaldes Kulturcentret, ligger midt i Fjordbyen og udgør det naturlige midtpunkt, i det liv der leves. Det er her, man mødes og udveksler dagens nyheder over en øl til en tier og måske også en toast, en pølse med brød, eller et stykke med rullepølse.



Kulturcentret er samlingsstedet.

Formelt set skal man være medlem af Foreningen Fjordbyen for at kunne få serveret. Derfor kan de, der ikke har et hus i Fjordbyen, for 50 kroner om året, blive passive medlemmer af foreningen. I princippet fungerer Kulturcentret som de forskellige sejklubber, der ligger i umiddelbar nærhed, hvor alle kan komme og købe sig en øl. Formanden spørger derfor heller ikke folk, om de har et medlemskort til Fjordbyen, inden han serverer for sine gæster. For ham er det afgørende, at der ikke er nogen, der laver ballade.

Han lægger vægt på, at hvis der er nogen, der bliver fulde, så klarer han selv 'æfterne', og fremhæver, at der aldrig har været behov for at tilkalde politiet.

Kulturcentret er ikke det eneste sted, der kan købes øl i Fjordbyen. Det er en kendt sag, at der også er fire andre 'steder' eller smugkroer, hvor man formodentlig en femmer kan købe sig en øl. På et stille hjørne i den mere rolige ende af Fjordbyen har otte beboere i fællesskab lejet sig en grund, hvor de har indrettet et lille hyggeligt værested, hvor de mødes og snakker over en øl eller et glas vin og ind imellem laver mad i fællesskab under festlige former. Det er ikke uden grund, at Fjordbyen i folkemunde kaldes byens billigste værtshus.

En 67-årig mand, der har haft sit skur i Fjordbyen i 10 år, giver ølkulturen følgende ord med på vejen:

"Jo ældre man bliver, jo mere nøjeregnende skal man være med væskebalancen, og det holder vi højt i hævd, synes jeg. Der er rimeligt mange pilsnere i Fjordbyen, og hvis man ikke kan styre det, så går det galt, og så skal man ikke have et hus i Fjordbyen".

De nye beboere

Det er meget få af Fjordbyens beboere, der har en akademisk eller en længerevarende uddannelse. Men i de senere år har stedet tiltrukket nye yngre beboere med længere uddannelser, der ikke tidligere har været tradition for i Fjordbyen, herunder bl.a. enkelte pædagoger, lærere og en enkelt kliniksistent, og andre der arbejder inden for sundheds- og socialektoren. Blandt de nye beboere er der også enkelte studerende.

Fælles for dem er generelt, at de under en eller anden form har haft forudgående relationer til mennesker i Fjordbyen, og her har fundet sig et frirum, hvor de kan trives. Der er typisk tale om mennesker, der i Fjordbyen har fået mulighed for at købe sig et hus, som de måske ellers ikke ville have haft råd til.

Det er ikke alle de gamle beboere, der er lige begejstrede for de nye yngre beboere. Dels fordi de adskiller sig fra de ældre beboere hvad angår uddannelsesbaggrund, men også fordi de er bærere af en anden kultur og andre normer.

Nogle af de gamle er meget bekymrede for denne udvikling og mener, at bestyrelsen ikke i tilstrækkelig grad håndhæver bestemmelserne om, at bestyrelsen skal godkende de nye beboere. Specielt er de bekymrede, fordi det er deres opfattelse, at de nye har introduceret hashen til området, som de mener kan være til skade for området. Dels fordi det er et brud på den ølkultur, som hidtil har præget området, at der nu ryges hash helt åbenlyst, dels fordi de er nervøse for, at de skal tiltrække andre, som ryger hash og tager andre stoffer, som vil skade stedets omdømme og måske i yderste konsekvens være med til at nedlægge stedet.

Bagved bekymringen gemmer der sig også en angst for, at de yngre vil skabe en splittelse mellem de nye og gamle beboere, og i værste fald dele Fjordbyen op i to lejre bestående af henholdsvis de gamle og de nye beboere. De gamle er også bekymrede for, at de yngre ikke vil tage nok hånd om Fjordbyen, og er ikke mindst bekymrede for, at man skal påkalde sig en uheldig opmærksomhed hos kommunen og omgivelserne som sådan. Tidligere tiders bryderier med kommunen og omgivelserne har lært dem, at de, der lever stille og ikke påkalder sig opmærksomhed, lever godt.

En 67-årig kvinde, der har haft sit hus i Fjordbyen i 10 år, begrundet sin bekymring således:

"Der er ikke tale om deciderede misbrugere, men om mennesker der, ud over bajerne, også ryger hash. Det er kendt af gud og hver mand, at de ryger hash, og nogen gange sidder de også helt åbenlyst udenfor

og ryger. Hvis de så sad inden for deres egne gardiner, så kunne jeg til nød acceptere det, men det gør de ikke. ... Jeg er ikke glad for dem, må jeg sige, for jeg synes ikke, de tager hånd nok om Fjordbyen, der jo er et ømfindtligt og meget sårbart sted. ... Bajere er lovlige, og hash er ulovligt. Der skelner jeg. Jeg er bange for, at de skal trække andre til området og give det et dårligt omdømme”.

Salg af hash og andre stoffer

Bestyrelsen er opmærksom på forholdet og har den klare holdning, at man ikke vil acceptere salg af hash og andre euforiserende stoffer i Fjordbyen. At man er parate til at sætte magt bag denne holdning, understreges af følgende historie, der fortælles af en 67-årig mand, der har haft hus i Fjordbyen i 10 år:

”For et par år siden blev man i bestyrelsen opmærksom på, at der blev solgt hash og andre euforiserende stoffer fra et par af husene i Fjordbyen. På trods af flere henstillinger om at ophøre med salget, fortsatte beboerne med at sælge, hvorfor formanden en dag, hvor han havde fået nok, tog en traktor og væltede huset med gravekrappen, og næste dag fik kørt resterne af huset til forbrænding.

Indehaveren af det andet hus - en ældre kvinde - fik besked på, at hvis hun ikke fjernede de børnebørn, der solgte hash fra hendes hus, som de havde lånt af hende, så ville hendes hus få samme skæbne. Det hjalp, så man ikke siden har haft noget organiseret salg i Fjordbyen”.

Helt fjernet hashen fra området gjorde det dog ikke, og bestyrelsen blev efterfølgende opmærksom på, at nogle af beboerne dyrkede hash til eget brug. Her blev samme probate middel taget i brug, idet formanden og den øvrige bestyrelse gik rundt og rev planterne op, samtidig med at det blev proklameret, at hashplanter fremover ikke ville blive tolereret.



Huse i den ældste del af Fjordbyen.

Samme konsekvente holdning har man til folk, der stjæler fra hinanden, i Fjordbyen. Her siger lovene, at "Hvis en lejer i Fjordbyen begår tyveri imod en anden lejer i Fjordbyen, og dette tyveri bliver anerkendt og dømt af myndighederne, da at lade dette være grundlaget for omgående udsættelse af Fjordbyen, med en måneds varsel til salg og afvikling af forholdene". Helt kontant indebærer dette, at den pågældende får forbud mod at vise sig i Fjordbyen mere. Såfremt det ikke lykkes den pågældende at få solgt sit hus

inden for den givne måned, tager bestyrelsen initiativ til at sælge hus og løsøre på en offentlig aktion.

De sociale netværk

Stort set alle i Fjordbyen kender hinanden, eller ved i det mindste hvem hinanden er. Der er meget tætte relationer mellem beboerne. Ikke sådan at forstå, at alle kommer sammen med alle. Men sådan, at alle har nogen, de kommer sammen med. Enkelte ønsker ikke at indgå i disse fællesskaber - og det er der også en forståelse for.

Det kit, der overordnet set holder beboerne sammen, er de to årlige generalforsamlinger, sommerfesten og den årlige udflugt, som i 2002 var en fem-dages bustur til Prag, hvor 130 personer deltog. I sommeren 2001 afholdt alle beboerne et kæmpe loppemarked for beboerne oppe i Vestbyen. Det var også med til at styrke sammenholdet og den fælles identitet.

Den kendsgerning at klubhuset (Kulturcentret) er indrettet som et værts-hus, hvor man kan komme og drikke sig en øl eller flere og møde hinanden, er også med til at skabe et samvær, som har betydning for den enkelte og for området som sådan. Hvis man er interesseret i at mødes og tale med andre uden for sit eget hus, er der rige muligheder for det.

Hjælpsomheden i Fjordbyen er meget stor. Hvis man har behov for hjælp til en praktisk opgave, er der altid hjælp at hente hos Fjordbyens øvrige beboere. Hvis det drejer sig om opgaver, som ikke umiddelbart kan løses af beboerne selv, er der stort set altid en, der kender en, 'oppe i byen', som for gode ord og en rimelig betaling kan løse problemet.

Når det drejer sig om de gamle, er der hos mange af de øvrige beboere en stor opmærksomhed om, at de har det godt, og om de har behov for hjælp til det ene eller det andet.

Det viste sig bl.a. i foråret 2002, hvor en gammel kvinde, der hver dag plejede at komme og købe sig en citronvand i Kulturcentret, udeblev, med det resultat at en af gæsterne opsøgte hende og fandt ud af, at hun lå der hjemme og var syg. Her var naboerne flinke til at lave mad til hende og sørge for at hente andre fornødenheder, bl.a. ugeblade til hende oppe i byen.

Hos beboerne i Fjordbyen forekommer det som noget nær en umulighed, at man kan ligge syg i sit hus og i givet fald dø, uden at det vil blive opdaget, fordi man holder øje med hinanden og griber ind, når der er noget galt.

En 67-årig kvinde, der har haft sit hus i Fjordbyen i 10 år beskriver forholdene således:

"En væsentlig ting ved at bo her er, at der altid er nogen at snakke med, og at der er nogen, der holder øje med de gamle. Der er altid nogen, der ligger mærke til det, hvis der er noget galt. Vi havde en gammel mand, der blev syg, og der gik ikke lang tid, før der var nogen, der spurgte: Hvorfor fanden er han ikke kommet ud, mon der er noget galt.

Sådan et fællesskab har jeg aldrig oplevet i den opgang, hvor jeg har boet det meste af mit liv. Her findes et socialt netværk, som betyder, at man får hjælp, hvis man har behov for det. Naboerne skal nok gøre det af sig selv, hvis man ikke be'r om det".

Et andet eksempel på den sociale forståelse ser man udvist i forhold til den 'Kattemor', som med jævnlige mellemrum kommer og fodrer områdets mange halvville katte. Her er der beboere, som med mellemrum giver hende et økonomisk tilskud til at købe kattemat for, og sommetider så rigeligt, at hun kan købe sig en øl eller to i Kulturcentret.

Et rummeligt sted

Fjordbyen er et rummeligt sted, der også giver plads til det mere atypiske, og hvor man tilsyneladende ikke kender til NIMBY begrebet (Not in my back yard). Dette kommer til udtryk ved, at stedet rummer mennesker, som ville have svært ved at opholde sig andre steder og som, hvis Fjordbyen ikke

fandtes, ifølge nogle af de interviewede, angiveligt ville volde problemer andre steder i byen. Det kommer også til udtryk ved, at nogle af husene, med de øvrige beboeres accept, bliver benyttet til sociale formål af sociale institutioner.

Det drejer sig fx om et hus, som benyttes af de unge fra en lokal fritidsklub, og et hus der benyttes af Det Sociale Jægerkorps, som er et ungdomsprojekt, som henvender sig til unge kriminelle misbrugere, der arbejder på et skibsprojekt i området. Som noget nyt er Kirkens Korshær ved at indrette en skurvogn, som det er tanken skal beboes af en hjemløs, som ikke kan klare at bo i en ordinær lejlighed.

Et fjerde hus, der er smukt dekoreret, ejes af malernes Seniorklub, der er en klub for pensionerede malere i Aalborg. I sommerhalvåret mødes malerne i Fjordbyen hver onsdag i huset, hvor de planlægger forskellige aktiviteter og på behørig vis fejrer hinandens fødselsdage med øl og brændevin. Der er 70 medlemmer i klubben, hvorfor det er så godt som hver gang de mødes, at de har anledning til at fejre en eller flere fødselsdage. Nogle af malerne bidrager til at fremme miljøet i Fjordbyen ved at male små skilte med husnavne til de øvrige beboere.

Fjordbyens rummelighed viser sig også ved, at den frekventeres af beboerne fra et af kommunens nært beliggende bofællesskaber til folk med misbrugsproblemer, der jævnligt kommer i området for at drikke nogle øl, og som her har fundet et fristed, hvor de ikke stikker ud fra omgivelserne eller opfattes som specielt problematiske.

Fjordbyen har en stor tiltrækningskraft på mange mennesker, der bor i Vestbyen, hvor Fjordbyen er beliggende. Til hverdag, men ikke mindst i weekenden, kommer der rigtig mange, som ikke har et hus her, men som kommer forbi for at nyde det afslappende miljø og for at købe sig en øl eller flere, på et af de mange udsækningssteder. Ifølge formanden, der, som nævnt, også driver Kulturcentret, drejer det sig om flere hundrede mennesker, som jævnligt besøger området på denne måde.

En af de ældre mandlige beboere har gjort det til sit speciale at vise beboere fra kommunens omsorgscentre rundt, mens han fortæller om livet, som det leves i Fjordbyen.

Det er også gået op for Turistbureauet i Aalborg, at Fjordbyen er lidt af en attraktion. Det er derfor ikke så sjældent, at små minibusser fyldt med fx japanske turister lægger turen forbi Fjordbyen, så turisterne kan få et indtryk af det maleriske miljø.

Kvinderne og stemmeretten

Fjordbyen bærer, med sit rustikke ydre og med sine maritime aktiviteter, præg af at være et mandsdomineret område, selv om kvinderne i tiltagende grad sætter et feminint præg på området. Det feminine præg kommer bl.a. til udtryk ved, at de færdes i området, men også ved at der er gardiner og blomster i mange af vinduerne, samt ved at nogle af husene er blevet forsynede med forhaver med stauder og pyntebuske.

Selv om kvinderne giver udtryk for, at de i det daglige har en ligeværdig status, er der dog et område, hvor de stort set ikke har nogen indflydelse, og hvor mændene har en klar opfattelse af, at her skal kvinderne ikke blande sig. Det gælder bestyrelsesarbejdet, hvor bestyrelsens fem medlemmer udelukkende består af mænd.

Kvinderne har uden held forsøgt at få valgt en kvinde ind i bestyrelsen de sidste to år, og har måttet konstatere, at de aldrig får andet end de kvindelige stemmer. De har måttet erkende, at der her er en mandsbastion, som de indtil videre har haft svært ved at vælte. Dette skyldes bl.a., at det er den, hvis navn står på lejekontrakten, der har stemmeretten, og da det typisk er mændene, der står som lejere, kan det have lange udsigter, før der bliver valgt en kvinde ind i bestyrelsen. En 30-årig kvinde, der har boet i Fjordbyen i to år, giver følgende beskrivelse af situationen:

"Kvinderne har stemmeret på generalforsamlingen, men bliver kulet ned, hvis de forsøger at stille en kvinde op til bestyrelsen eller stiller noget i forslag. Mændene ønsker ingen kvinder i bestyrelsen, og gider ikke al den parlamentering og snak om tingene, som kvinderne efter deres mening repræsenterer. Så snart kvinderne siger noget eller foreslår noget, bliver det afvist af mændene som 'pædagogisksnak'".

Huspriserne stiger

Indtil for omkring 10 år siden kunne man købe sig et skur eller et mindre hus i Fjordbyen for ganske få tusinde kroner. Det kan man, når det drejer sig om de aller dårligste skure stadigvæk. Men generelt er prisniveauet steget markant, så det i dag ikke er ualmindeligt, at man skal betale fra 70 000 og helt op til 100 000 kroner for et af de nyere huse, hvilket angiveligt skulle være betydeligt mere end et tilsvarende hus koster i en kolonihaveforening.

Denne prisudvikling afspejler på den ene side den generelle prisudvikling i samfundet, men er også en konsekvens af, at husene i Fjordbyen er ved at ændre karakter fra simple redskabsskure og små 'sildekassehuse' til mere moderne helårsisolerede fritidshuse med moderne bekvemmeligheder, som kan beboes hele året.



Stenhuggerens hus.

Bestyrelsen er opmærksom på forholdet. På den ene side er de glade for den generelle kvalitetsforbedring af husene, som gennemføres i disse år. På den anden side er de usikre på, hvilke konsekvenser det vil få for fremtiden, og om Fjordbyen kan fastholdes som et tilbud til 'den lille mand', eller om stedet vil blive overtaget af mere økonomisk stærke og mere veluddannede mennesker.

En ældre mand, der tidligere har været sømand, og som har haft sit hus i Fjordbyen i 14 år, beskriver sine følelser for Fjordbyen således:

"Fjordbyen er et dejligt sted, hvor folk får lov til at være sig selv. Vi er et tegn på, at vi har et samfund, hvor der også er plads til den lille mand, og hvor alt endnu ikke skal være snor lige. ... Jeg håber i hvert fald, at dette sted prismæssigt vil blive ved med at være sådan, at den lille mand har råd til at købe sig et lille hus. ... Jeg er meget imod at folk lige pludselig skal have en halv formue for huse, som de ikke har gjort en skid for. Det ville være meget kedeligt, om det er indholdet i pengepungen, der fremover skal bestemme, hvem der skal have mulighed for at købe husene".

En medvirkende årsag til, at husene i Fjordbyen er blevet mere eftertragtede, kan være, at man for få år siden fik lagt vintervand ind i husene. Tidligere havde man et sindrigt net af vandslanger, der lå oven på jorden, og som forsynede hver enkelt grund med vand. Dette gav generelt problemer med utætte vandslanger og en ustabil vandforsyning, og gav om vinteren problemer med overhovedet at kunne opretholde forsyningen. Ganske enkelt fordi vandet frøs i slangerne. Dette problem er nu løst ved, at al vandforsyningen nu er lagt i rør og er gravet ned i frostfri dybde. Et arbejde som beboerne i Fjordbyen selv har gennemført.

En anden ting, som kan gøre husene mere eftertragtede, er, at man p.t. arbejder på at forbedre den noget interimistiske strømforsyning, der, når man ser ledningernes linieføring, giver mindelser om, hvordan forholdene generelt var i samfundet i årene før anden verdenskrig.

Konkret er der planer om nye elmaster og nye ledninger, som har en større kapacitet, så de kan modsvare de stigende krav om forsyningssikkerhed, som beboerne stiller i takt med, at de får installeret deres moderne bekvemmeligheder i form af køleskabe, fryser, elkomfurer, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, mikrobølgeovne og hvad en moderne husholdning ellers fordrer.

I første omgang er man i gang med en opsparring til formålet, samtidig med, at de konkrete planer for projektet udarbejdes.

Frygten for fremtiden

En af de ting, der i en kommunal planlægningsmæssig sammenhæng gør Fjordbyen yderst sårbar, er, at den er beliggende på kommunalt ejet jord, som kommunen frit kan disponere over, samt det forhold at Fjordbyen skal have fornyet sin lejekontrakt hvert 5. år. (Aalborg Kommune, 1980)

Selv om Fjordbyen lige har fået fornyet sin lejekontrakt med Aalborg Kommune, kan der hos mange beboere spores en bekymringen for, hvad fremtiden vil bringe. Der er to ting, der giver anledning til denne bekymring.

Den ene ting er planerne om en tredje Limfjordsforbindelse, hvor en af planerne er, at denne forbindelse skal krydse Limfjorden lige i nærheden af, hvor Fjordbyen er beliggende. Dette vil i givet fald indebære, at Fjordbyen helt vil blive nedlagt eller vil blive krævet flyttet endnu en gang. (Vejdirektoratet, 2003).

Fjordbyens beboere har, i samarbejde med andre foreninger og organisationer i Vestbyen, været meget aktive i bekæmpelsen af denne linieføring af forbindelsen. De har bl.a. indsamlet over 5.000 underskrifter mod planerne.

Den anden ting er det nye kystbyggeri, bestående af over 100 mondæne andels- og udlejningsboliger, som er under opførelse i umiddelbar nærhed af en nært beliggende lystbådehavn. Her er frygten, at man fra planlæggerens side skal få øje på, at Fjordbyen ligger på en af Aalborgs mest attraktive grunde ved siden af Skudehavnen, som kunne blive en lige så attraktiv beliggenhed for et tilsvarende kystbyggeri. Også her vil konsekvensen blive, at Fjordbyen vil blive nedlagt eller krævet flyttet.

Haveforeningen Kalvebod



Luffoto med markering af Haveforeningen Kalvebods beliggenhed i Kongens Enghave i København. 1:25000.

Haveforeningen Kalvebod er beliggende i bydelen Kongens Enghave i Københavns Sydvestkvarter i et naturskønt område med direkte adgang til Valbyparken og med en sti ned til Kalveboderne i Københavns Sydhavn. Den ligger på kommunalt ejet jord, der i princippet er udlagt til fritidsformål, på et område i Valbyparken, der er underlagt fredningsbestemmelser. Grunden er på ca. 33.000 m² og delt op i 88 lodder/haver. Der bor i alt 102 familier i 86 husstande. Der er registreret knapt 220 beboere i alle aldre. Der bor relativt mange børn og midaldrende og kun få unge 18 - 24-årige og ældre over 66 år. En tredjedel er børn og unge op til 17 år. Godt halvdelen er mellem 25 og 66 år. Haveforeningen er i dag præget af kernefamilier med to voksne og et - to børn og med en høj erhvervsfrekvens og deraf følgende relativt høj familie- og husstandsindkomst, og relativt mange har bil.

Haveforeningen er meget varieret i sin udformning og præget af små lave farverige havehuse opført i træ på små jordlodder. Området anvendes i alt overvejende grad som helårsbeboelse. Den enkelte lods samlede bebyggede areal må ikke overskride 10 % af loddens areal. I praksis fylder bygningerne i gennemsnit mere end dobbelt så meget. Beboerne er meget bofaste, med en lav fraflytningsfrekvens. Der bor kun få af udenlandsk herkomst.

Haveforeningen lever ikke op til myndighedernes brandkrav, mht. afstand mellem husene. Haveforeningen kan ikke formelt overgå til helårsbeboelse, før frednings- og miljøforholdene samt en række juridiske spørgsmål omkring bl.a. eje- og lejeforhold er afklaret og godkendt af relevante offentlige myndigheder.



Udsnit af luffoto over Haveforeningen Kalvebod. 1:1250.

Områdets historie

En historisk interesseret beboer fortæller³, at området, hvor haveforeningen er beliggende, formentlig har været beboet siden yngre stenalder. Der er bl.a. fundet spor af stenalderlandsbyen Hammelstrup. Området, der har ligget hen som eng, lavt og fugtigt, har i en periode været anvendt som græsningsareal. Det har bl.a. som Kongens Enghave været anvendt til græsning for kongens kvæg. I en periode har der været opført lystgårde på området, hvorfra nogle bygninger fra Karens Minde i dag anvendes som fritidslokaler for beboerne i Sydhavns kvarteret.

Beboelsen, der senere blev til Haveforeningen Kalvebod, opstod ud til Kalvebodrenden i Sydhavnen, der adskiller Sjælland og Amager - deraf navnet Haveforeningen Kalvebod. Den første beboelse, på den del af lossepladsen hvor haveforeningen nu ligger, er udsprunget af, at der kunne findes genanvendelige ting på lossepladsen, der omkring århundredeskiftet 1800/1900 blev etableret ude i Sydhavns kvarteret 'langt væk' fra København.

Der blev gravet i lossepladsen, og det fundne er så blevet videresolgt af klunsere. Der udviklede sig en klunserkultur på stedet. Gravningen blev efterhånden sat i et vist system, og nogle har formentlig gravet sig ned og har overnattet i huler i lossepladsen. I hvert fald er der overleverede beretninger om ulykker på grund af sammenstyrtninger i de skakter der blev gravet i losset.

De første brugere af lossepladsen, dem der har søgt efter værdier og overnatningsmuligheder, har formentlig været en broget blanding af fx tilrejsende landarbejdere fra de andre landsdele, der skulle prøve lykken i København, færende folk, skærslippere, gøglere og optrædende, og af folk der ikke har kunnet tilpasse sig eller finde plads på det almindelige boligmarked.

Af de sildekasser, der er læsset af på stedet fx fra den nærliggende Fiskerihavn, er nogle begyndt at opføre primitive skure. Gamle fotografier vi-

³ Beskrivelsen af områdets historie bygger på beboernes erindringer og deres granskning af historiske kilder.

ser, at allerede inden haveforeningen formelt etableres i 1920, er nogle begyndt at markere og afgrænse 'deres egen' lille parcel med hegn af træ, eller plankeværker. Tilknytningen til området har formentlig også været langt løse i denne periode, hvor man kan forestille sig, at når én har været på farten, har en anden overtaget skuret.

Haveforeningen Kalvebod etableres

Initiativet til etablering af Haveforeningen Kalvebod er formentlig blevet taget af driftige familier, der har haft behov for mere ordnede forhold end de Klondike lignende tilstande, der hidtil havde hersket. De har taget kontakt til Københavns Kommune, og har fået godkendt oprettelsen af haveforeningen.

Frem til 1920 lå haveforeningen helt ud til vandet, hvor der blev etableret en anløbsbro. Siden er lossepladsen øget, og afstanden fra haveforeningen til kystlinien er dermed også blevet øget med nogle hundrede meter, hvor der så blev etableret en ny anløbsbro, men uden for haveforeningens område. I forbindelse med etableringen af Haveforeningen Kalvebod udskilles Bådklubben Trekanten, der stadig holder til på Tippen i Sydhavns kvarteret.

Efter at haveforeningen blev etableret i 1920 blev det i mellemkrigsårene et yndet tilholdssted for landarbejdere og andre ufaglærte, som bl.a. ernærede sig som havnearbejdere og løsarbejdere. Det var mennesker, der søgte mod storbyen i bestræbelserne på at finde sig et eksistensgrundlag, og som havde svært ved at tilpasse sig livet i de Københavnske slumkvarterer, som i haveforeningen fandt et fristed med hus og have, som på nogle områder svarede til livet i de landkommuner, de oprindeligt kom fra.

Det var i denne periode, at husene blev bygget af sildekasser og af de trækasser, som Ford bilerne dengang blev importeret i. Og hvor døre og vinduer var noget man kunne klunse sig til inde i byen, eller som man fandt på den nært beliggende losseplads. Det fortælles, at man den dag i dag kan støde på elementer af sildekassehusene i de gamle huse.

Omkring anden verdenskrig blev der samlet og klunset kul og koks på lossepladsen, der nu var beliggende syd for haveforeningen. Flere og flere boede der også om vinteren, og havde brug for opvarmning af husene. Haveforeningen fik langsomt mere og mere karakter af helårsbeboelse.

I slutningen af 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne kan man iagttage de første tegn på, at det, der nu uofficielt betegnes som helårsbeboede haveforeninger (som der findes mange af i det storkøbenhavnske område), bliver omfattet af interesse fra nye beboertyper. Det drejede sig om de såkaldte ungdomsoprørere og andre unge, der var 'på flugt' fra betonghettoerne, og som følte sig tiltrukket af de maleriske miljøer, hvor de kunne eksperimentere med alternative bolig- og livsformer, og hvor de danner haveforeningernes første kollektiver og bofællesskaber. De nye beboere, der er orienterede mod den nye venstrefløj, blev af de 'gamle' beboere, der holdningsmæssigt havde et tilhørsforhold til de klassiske arbejderpartier, og som ikke billigede den måde, de nye beboere levede på, nedsættende kaldt 'pædagogerne', på grund af deres flippede livsform. Og der opstår et skel mellem de to beboergrupper, som holdt sig langt op i 1990'erne.

Op gennem 1970'erne og 1980'erne finder der i tiltagende grad en kolonisering sted af de helårsbeboede haveforeninger, hvor man dengang kunne erhverve sig et hus for en meget overkommelig pris. De, der flytter ind, er en bred kreds af mere veluddannede mennesker, som så stort på, at det formelt set ikke var lovligt at bo der hele året, og som godt kunne acceptere, at de formelt set kun havde tre måneders opsigelse. Det var mennesker, som følte sig tiltrukket af det rustikke og farverige miljø, og som her så en mulighed for at realisere deres drømme om hus og have, som de måske ellers ikke havde mulighed for at realisere i de mere ordinære og dyrere parcelhuskvarterer.

Det er denne gruppe mennesker, der for alvor begynder udbygningen af de relativt små haveforeningshuse og som samtidig sætter deres præg på

områderne med deres atypisk udseende huse, som i dag karakteriserer de helårsbeboede haveforeninger.

Efter at det fra begyndelsen af 1990'erne har stået klart, at Haveforeningen Kalvebod stod over for en lovliggørelse, som giver beboerne en sikkerhed for at kunne blive boende, har det tiltrukket en ny gruppe mere kapitalstærke mennesker. Det er mennesker, som ikke har valgt området af økonomiske grunde, og som lige så godt kunne vælge at slå sig ned i mere mondæne områder, som bevidst har valgt at flytte ind i de helårsbeboede haveforeninger på grund af miljøets sociale og andre kvaliteter.

Disse beboere bygger større og mere specielle villalignende huse, som er et udtryk for en mere moderne form for haveforeningshuse. Huse som man på grund af deres specielle udseende måske ville have vanskeligt ved at få byggetilladelse til i mere traditionelle villakvarterer med stramme kommunale lokalplaner og retningslinier for byggeriet.

En beboer beretter, at selv om området på det seneste er blevet noget mondæniseret, og mange har travlt med at passe deres eget, så har man alligevel en eller anden positiv følelse af at tilhøre en særlig gruppe af mennesker, som har det fællestræk at være lidt 'skæve' i forhold til normer, holdninger og livsformer i det øvrige samfund.

Den der lever stille lever godt

Haveforeningen Kalvebod har en selvforvaltningsgrad, som er ganske usædvanlig for boligområder i Danmark. Indtil for et par år siden, var haveforeningen i bogstaveligste forstand 'uden for lands lov og ret', når det drejede sig om administrationen af boligområdet. Også når det drejer sig om kommunens forvaltning af bygningsreglementet og brandregulativet, som beboerne administrerede efter egne interne regler.

Kommunen har ikke administreret haveforeningen efter de regler, som gælder for andre helårsbeboede boligområder, men efter de regler, som gælder for et fritidsområde. Dette på trods af at området med kommunens vidende og stiltiende accept har været beboet hele året. Det skyldes, at området formelt set er udlagt som et kolonihaveområde bebygget med fritidshuse, og hvor beboerne i princippet kun har tre måneders opsigelse.

Beboerne har så at sige befundet sig i en form for lovgivningsmæssigt ingenmandsland, hvor de stort set har kunnet gøre, som det passede dem, og som de indbyrdes har kunnet blive enige om. Bare de i videst muligt omfang undlod at gøre opmærksom på deres eksistens over for de kommunale myndigheder. De har i bogstaveligste forstand levet efter devisen 'Den der lever stille lever godt'.



Et gammelt klassisk haveforeningshus.

Det er vilkår som har medført, at beboerne aldrig har kunnet vide sig helt sikre på fremtiden, fordi jorden, som de lejede af kommunen, var såkaldt reservejord, som kommunen nærmest efter forgodtbefindende kunne disponere over, når den havde lyst. Hvilket historien viser, at den med mellemrum faktisk har gjort brug af. I Kalvebod kom det i 1980'erne til udtryk ved, at Københavns Kommune sløjfede 15 haver og huse, da den ønskede at anvende jorden til et køreteknisk anlæg, hvor skoleeleverne kunne få trafikundervisning.

I bogen *Det skjulte folk* (Ufer, 1989), der beskriver livet i en helårsbeboet haveforening på Amager, der på mange måder kan sammenlignes med Haveforeningen Kalvebod, giver forfatteren Niels Ufer følgende karakteristik af beboernes måde at organisere sig på:

Du må ikke bygge nærmere end en meter fra skellet

Du må ikke bygge højere end en etage

Du må aldrig spørge kommunen om noget

Reglerne, som man hidtil har reguleret byggeriet efter i Kalvebod, har været:

- Husene skal bygges i træ.
- Huse, der anvendes til beboelse, må ikke bygges nærmere end 1.5 m til skel.
- Udhuse må gerne bygges helt ud til skel.
- Husene må ikke være højere end 4,5 m.
- Vinduer i tagetagen må ikke placeres så det giver mulighed for direkte indblik til naboerne.

Men i realiteten har beboerne gennem alle årene bygget, som de individuelt havde råd til, og som de i fællesskab har kunnet blive enige om. Indtil for ca. 10 år siden skulle husene bygges med en selv bærende ramme på sokkelsten, så de i givet fald kunne flyttes fra området.



Haveforeningen Kalvebod er præget af byggeaktiviteter.

Realiseringen af den indre husdrøm

Husene i haveforeningen er en blanding af forskellige stilarter og størrelser, som bliver bundet sammen af, at de alle er bygget af træ og stort set dækker hele farvepalettens skala. Groft set kan husene opdeles i tre kategorier:

1. De klassiske haveforeningshuse uden 'gesvejsninger og krummelurer'.
2. De mere fantasifulde haveforeningshuse, hvor fx genbrug af forskellige vinduer og døre indgår som en markant del af husene.

For begge disse hustypers vedkommende bærer de præg af tilbygninger, der er bygget i flere omgange i takt med ændrede behov i familierne.

3. De større og mere specielle villalignende haveforeningshuse.

Ser man på husenes udseende og indretning, er de på mange måder anderledes end husene i mere traditionelle kolonihaver og villakvarterer. For nogle af husenes vedkommende fristes man til at sige, at der i Haveforeningen Kalvebod - og i andre helårsbeboede haveforeninger som fx Frederikshøj og Mozart, som også er beliggende ved Københavns Sydhavn, har udvikrystalliseret sig en særlig variant af det helårsbeboede haveforeningshus.

Haveforeningshuse som på mange måder vidner om, at der her bor mennesker, som har haft mulighed for at realisere deres indre husdrømme.

Det, der gør det spændende at gå rundt i disse boligområder er den store spændvidde, der er i husenes byggestil og beboernes valg af farver, samt det, at man aldrig rigtig ved, hvad der venter én rundt om det næste hjørne. Iderigdom, fantasi og nødvendighed er nogle af nøgleordene.

Men et udtryk som 'det ufærdiges princip' er også karakteristisk for området, hvor der mere eller mindre konstant er et eller flere huse under om- eller tilbygning. Det er en del af områdets grundlæggende kultur, at det er under konstant udbygning og forandring. Det forhold, at alle husene er af træ, som kræver en løbende vedligeholdelse, indebærer også, at der såvel åndeligt som bogstaveligt altid 'står en stige' op ad husene.

Et gennemorganiseret område

Haveforeningen Kalvebods selvforvaltning er baseret på, at beboerne i et usædvanligt stort omfang påtager sig opgaver af praktisk og administrativ karakter, som kommunen og andre myndigheder påtager sig i andre boligområder. Et arbejde der gennem alle årene er blevet varetaget af en demokratisk valgt bestyrelse og en række arbejdende udvalg:

- Vurderingsudvalget, der prifsætter husene i forbindelse med salg.
- Opmålingsudvalget, der opmåler grundene og husene i forbindelse med salg.
- Byggeudvalget, der tager stilling til beboernes ansøgninger om byggetilladelser.
- Ventelistedudvalget, der administrerer de interne og eksterne ventelister.
- Haveudvalget, der vurderer haverne og uddeler præmier.
- Fremtidsudvalget, der skal forholde sig til haveforeningens fremtid
- Fritidshusudvalget, der arbejder med at realisere planerne om et fælles fritidshus.

En 45-årig kvinde, der har boet i haveforeningen i 20 år, og som deltager aktivt i udvalgsarbejdet, beskriver udvalgenes sociale betydning således:

"Udvalgene udgør grundstammen i haveforeningens organisering, og har primært til formål at varetage de opgaver, som de er blevet nedsat til. Men de fungerer også som en del af haveforeningens organisatoriske netværk, som er med til at fastholde og udbygge beboernes relationer til hinanden. Og som sådan er de uundværlige".

Hvad angår indholdet i udvalgenes arbejde, skal her fremhæves følgende udvalg:

Vurderingsudvalget

Vurderingsudvalget har til opgave at vurdere til hvilken pris huse, der udbydes til salg, må sælges. Udvalget består af seks medlemmer, hvoraf de tre kommer fra bestyrelsen og de tre er valgt på generalforsamlingen. Udvalgets vurdering foregår ved, at udvalgets medlemmer, efter at have besigtiget huset, individuelt skriver deres vurdering på et stykke papir. Herefter fratrækkes den højeste og den laveste vurdering, hvorefter prisen fastsættes som et

gennemsnit af de resterende fire vurderinger. Der findes ingen ankeinstanser over vurderingsudvalgets vurderinger. Den hidtil højeste vurdering var på 500.000 kr. for et stort og meget gedigent havehus, uden krummelurer og opført i den klassiske havehus stil.

Når der er nedsat et vurderingsudvalg, skyldes det, at man ikke ønskede, at husene blev udsat for den samme spekulation, som man kunne observere i det øvrige samfund, og det skyldtes også, at man ønskede, at husene skulle kunne købes til en pris, som de kommende beboere kunne betale. Man lagde så at sige mere vægt på, at de kommende beboere fik rimelige økonomiske vilkår, end på at tilgodese at de, der af en eller anden grund ønskede at flytte, fik mulighed for at score kassen.

Det lykkedes dog aldrig dengang helt at forhindre spekuleringen i huspriserne i Haveforeningen Kalvebod. Dette kom bl.a. til udtryk ved, at de beboere, der ønskede at sælge deres huse, officielt satte deres hus til salg i overensstemmelse med vurderingsudvalgets vurdering. Men reelt solgte de til de købere, som var villige til at betale et beløb under bordet, så salgssummen svarende til det beløb, som beboerne ønskede at få for huset.

Selv om underskrift af slutseddel og overdragelse af pengene formelt set skulle ske i overværelse af udvalget, opererede man på en og samme tid med både en intern vurderingspris, som udvalget fastsatte, og en uofficiel markedspris, som sælgeren fastsatte sammen med de højest bydende.

Ventelisteudvalget

Spekulationen i huspriserne kom man først for alvor til livs, da man besluttede sig for at nedsætte et ventelisteudvalg og samtidig etablerede to ventelister, som efter først til mølle princippet skal regulere salget af husene: En intern venteliste, hvor de nuværende beboere og deres børn mellem 16 og 18 år kan lade sig skrive op, og en offentlig venteliste, hvor mennesker 'udefra' kan lade sig skrive op. Først forsøges husene solgt til personer på den interne venteliste, og sekundært til personer på den offentlige venteliste, der p.t. er lukket for tilgang.

Undtaget fra ventelisterne er salg af husene til nærmeste familie. Her kan der sælges udenom ventelisterne i lige linie op og ned (dvs. til børn og forældre) samt til søskende og ægtefælle / samlever. Der er dog også eksempler på, at et barnebarn har overtaget et hus efter sin mormor.

Proceduren i forbindelse med salg er, at de, der ønsker at sælge, retter henvendelse til bestyrelsen, som sammen med de involverede udvalg sætter den aftalte procedure i værk. Det drejer sig om Vurderingsudvalget, Ventelisteudvalget og Opmålingsudvalget. Princippet er, at det er Ventelisteudvalget og ikke sælgeren, der tager kontakt til de potentielle købere, så sælgeren ikke har nogen indflydelse på, til hvilke mennesker huset forsøges solgt, så det ikke kan komme på tale med penge under bordet.

Det magtmiddel, bestyrelsen har for at forhindre snyd med reglerne, er, at de, såfremt nogen skulle forsøge at sælge til personer, som ikke står først på ventelisterne, efterfølgende kan nægte dem medlemskab af foreningen, uden hvilket de ikke kan bo i haveforeningen.

Opmålingsudvalget

Opmålingsudvalget skal i forbindelse med interne ansøgninger om byggetilladelser sikre, at de interne regler om afstande til skel bliver overholdt, og skal i givet fald anvise over for de nye købere, hvilke bygningsdele der efter overtagelsen skal nedrives eller flyttes for at bringe husene i overensstemmelse med de gældende regler.

Erfaringer fra Opmålingsudvalgets arbejde viser, at udvalget ikke altid formår at få beboerne til at overholde de interne regler om afstande til skel. Og erfaringerne viser også, at udvalget heller ikke altid følger op på sine afgørelser vedrørende hvilke bygningsdele, der skal nedrives eller flyttes i forbindelse med salg. Der er derfor eksempler på, at beboere, efter at have

overtaget deres huse, har 'glemt' de påbud, de har fået om nedrivning / flytning fra Opmålingsudvalget.

Byggeudvalget

Byggeudvalget skal behandle de interne ansøgninger om tilladelse til nybyggeri eller om tilladelser til tilbygninger til det eksisterende byggeri. Formelt set er det også Byggeudvalgets opgave at sikre, at byggeriet overholder de interne regler for byggeri, hvilket erfaringerne viser ikke altid sker.

Haveudvalget

Haveudvalget har gennem alle årene haft tradition for en gang om året at vurdere haverne og derefter indstille til Kolonihaveforbundet, hvilke haver der skulle præmieres. Efter at Kalvebod for fire år siden har meldt sig ud af Kolonihaveforbundet, har man valgt at fastholde udvalgets arbejde på et udvidet grundlag. I dag er det derfor sådan, at udvalget udvælger og præmierer til: Den velholdte have, den børnevenlige have, køkkenhaven og naturhaven. Det er også fortsat udvalgets opgave at sikre, at der i haveforeningen ikke udvikler sig nogen brandfælder.

Selvforvaltning i en anden betydning

Reelt er selvforvaltningen i høj grad baseret på, at beboerne indbyrdes er enige om, at de hver især og i fællesskab har ansvaret for, at området fungerer bedst muligt for alle beboere. Det er således i meget stor udstrækning op til hver enkelt beboer at leve på en sådan måde, at fællesskabet kan opretholdes inden for de givne fysiske rammer og de aftalte regler.

Erfaringerne har vist, at de interne regler kun virker i det omfang, beboerne er indstillet på at overholde dem, samt at der ikke altid er noget at stille op, hvis dette ikke er tilfældet, hvilket anskueliggøres af følgende historie:

En beboer, der havde boet i haveforeningen i knapt 25 år, byggede i 2001 et hus uden forudgående ansøgning til Byggeudvalget og Opmålingsudvalget. Et hus som på mange måder brød med de interne regler for nybyggeri. Dels er huset placeret for tæt på skel, selv om det godt kunne have været placeret anderledes, og dels overstiger det den maksimale byggehøjde på 4,5 m og overholder ikke bestemmelserne om at undgå indblik til naboerne.

Tilsyneladende foretog de respektive udvalg og bestyrelsen sig ingenting, på trods af at mange af haveforeningens beboere under byggeriet var meget opmærksomme på, at man her stod over for et markant brud på de interne regler for nybyggeri.

En 54-årig mand, der har boet i haveforeningen i 11 år beskriver bestyrelsens aktuelle dilemma således:

"Bestyrelsen har efterfølgende undersøgt, hvilke muligheder man har for 'at komme efter manden', eventuelt i form af at opsige hans leje af grunden. Men man har måttet konstatere, at man ikke har mulighed for at skride ind over for det i intern forstand ulovlige byggeri. Det støder tilsyneladende bl.a. på lejelovens bestemmelser om uopsigelighed af det lejede og mod bestemmelserne om ejendomsrettens ukrænkelighed. Hertil kommer, at man ikke kan søge hjælp hos kommunen, idet der ganske enkelt ikke er en lokalplan for området, der siger noget om disse forhold".

En af grundene til, at bestyrelsen har opgivet at gøre mere ved sagen, kan ifølge nogle af de interviewede også være, at der rundt omkring i haveforeningen ligger andre huse, hvor ejerne tilsyneladende også har set stort på de interne regler for byggeriet. Der er flere huse, der ikke overholder afstand til skel, lige som der er nogle, der overstiger de tilladte 4,5 m i højden, hvilket bestyrelsen og den pågældende beboer formentlig også er vidende om.



Et gammelt ombygget haveforeningshus med tilføjet 1. sal og anneks.

Den gamle mand og kloakken

Selvforvaltning i en mere positiv udgave forbinder sig til historien om, da haveforeningen skulle kloakeres og hvor en gammel mand, der bor i et af haveforeningens ældste huse, gjorde indsigelser imod kloakeringen, da han frygtede at hans gamle hus ville falde sammen, såfremt der blev gravet så tæt på huset, som man ønskede.

Her indgik bestyrelsen en aftale med kommunen om, at manden får lov til at vente med at få haven kloakeret, til han har solgt huset, som formentlig vil blive revet ned til den tid. Indtil da er det aftalt, at manden bruger et toilet i fælleshuset, som ligger i umiddelbar nærhed af hans eget hus.

Haveforeningens arrangementer

Haveforeningen bestræber sig også på andre måder på at skabe sammenhold og samhørighed blandt beboerne, bl.a. ved at gennemføre forskellige arrangementer hen over året. Ud over de to halvårige generalforsamlinger, drejer det sig om sommerfesten, fastelavnsfesten, juletræsfesten og den årlige bustur. Herudover har beboerne på en af havegangene en tradition for at holde deres egen gangfest. Her har man også opsat en 'sladrebænk' hvor beboerne sætter sig hen, hvis de ønsker kontakt med de øvrige beboere. Og den bruges flittigt.

En anden ting, som er med til at skabe relationer mellem beboerne, er den gamle skik med barselspotte, der indebærer at fødende familier, hvis de ønsker det, i 14 dage efter fødselen får serveret et varmt måltid mad, som naboer eller andre beboere tilbereder til dem. En 45-årig mand, der har boet i haveforeningen i 17 år, beskriver nogle af de sociale gevinster ved barselspotten således:

"Ud over at man lærer den lille nye at kende, indebærer deltagelsen i lavningen af barselsmaden også, at der knyttes kontakter blandt beboere, der måske ikke kender hinanden i forvejen. Det indebærer også, at man får et ærinde til et hjem, som man måske ellers ikke ville få at se indefra, og måske bliver man vist rundt i huset".

I Kalvebod findes der også en spiseklub, som sidste år holdt jubilæum ved at invitere alle beboerne til fællesspisning i Fælleshuset. 40 voksne og en masse børn deltog.

På trods af, at de beskrevne arrangementer gennemføres med et relativt højt antal deltagere, giver flere af de interviewede beboere udtryk for, at det er deres oplevelse, at fællesskabet mellem beboerne er for nedadgående

samt at livet er blevet mere privat og mere individualiseret. Og at hækkene i haveforeningen, såvel i bogstavelig som i mere overført betydning, er blevet højere og mere uigennemtrængelige.

Et konkret tegn, på et vigende engagement i opretholdelsen af fællesskabet mellem beboerne, er, at haveforeningens blad Kalvebod Nyt er ophørt med at udkomme. Ganske enkelt fordi der ikke meldte sig nogen til at indgå i det redaktionelle arbejde med bladet.

Der gives flere forklaringer på situationen. Der peges på, at der efter 'den store kamp' med Øresundsforbindelsen (der er beskrevet efterfølgende) er opstået et antiklimaks, hvor beboerne har behov for at orientere sig indad mod sig selv. Nogle er af den opfattelse, at det skyldes, at marketenderiet (den lokale købmand) er lukket, hvorfor beboerne er blevet berøvet et naturligt samlingssted, hvor de tidligere kunne mødes uformelt og tale lidt om dagen og vejen. Turen frem og tilbage, hvor man også mødte hinanden og talte sammen, får man heller ikke mere. En af de interviewede udtrykker det således: "Nu er det nødvendige formål jo forsvundet, så nu skal man så at sige tage sig sammen for at gå en tur for at møde hinanden". Andre er af den opfattelse, at det er den generelle udvikling af individualiteten i samfundet, som smitter af på livet i haveforeningen.

Børnefamilierne

En af de positive ting, som børnefamilierne lægger meget vægt på, er sammenhængen mellem husene og haverne, og de meget gode opvækstvilkår som børnene har i haveforeningen. Der lægges ikke mindst vægt på, at det er et børnerigt kvarter med mange legekammerater, hvor børnene har et stort råderum og mange gode udfoldelsesmuligheder, såvel i haverne som på de børnevenlige havegange.

Fællesskabet i haveforeningen er for børnefamiliernes vedkommende meget centreret om de fællesskaber, der opstår omkring børnene, hvor man helt automatisk får kontakt med de andre forældre. Men det ligger også som en grundlæggende del af haveforeningens kultur, at man kender børnenes navne og føler et ansvar for dem, hvilket er en stærkt medvirkende årsag til, at børnene kan færdes frit inden for haveforeningens område.

Det ligger inden for normerne, at man som 'udenforstående' griber ind, hvis nogle af børnene er ved at komme galt af sted, og det ligger også inden for normerne, at man opdrager på andres børn, hvis de foretager sig noget, som de ikke burde.

Der er blandt andet en uskreven regel, at børn under skolealderen ikke må færdes uden for haveforeningens område uden at være i selskab med forældre eller ældre søskende. Her forekommer det helt naturligt, at man sørger for, at de kommer sikkert tilbage igen.

Øresundsforbindelsen

I slutningen af 1990'erne var Haveforeningen Kalvebods tornerosesøvn for alvor forbi. Det skete i forbindelse med planerne om Øresundsforbindelsens gennemførelse. Det forhold, at de oprindelige planer gik ud på, at Øresundsforbindelsen skulle skære midt igennem Haveforeningen Kalvebods og den nært beliggende Havebyen Mozarts områder, gjorde, at beboerne var nødt til at organisere en handlekraftig modstand mod planerne og indgå i forhandlinger med Øresundskonsortiet og Københavns Kommune om at ændre Øresundsforbindelsens linieføring, så skaderne kunne minimeres mest mulig, hvilket også lykkedes.

Resultatet blev, at fem af Haveforeningen Kalvebods haver med huse, og et nogenlunde tilsvarende antal haver med huse i Havebyen Mozart, blev eksproprierede, hvilket set i forhold til de oprindelige planer, der på det nærmeste ville have udraderet de to haveforeninger, af beboerne blev betragtet som værende billigt sluppet.

Et andet bemærkelsesværdigt resultat, af kampen for at bevare flest mulige haver, var, at ejerne af de eksproprierede huse fik en økonomisk kompensation, som svarede til markedsprisen og ikke til den interne vurderingspris. Et forhold som har været med til at styrke beboernes opfattelse af, at en lovliggørelse af området er nært forestående.

Lovliggørelsen i 90'erne

I forbindelse med forhandlingerne om vilkårene for Øresundsforbindelsens gennemførelse i slutningen af 1990'erne, blev Københavns Kommune for alvor opmærksom på, at der flere steder i kommunen bor mennesker i helårsbeboede haveforeninger, som kommunen administrativt og økonomisk ikke har haft hånd i hanke med. Herunder også Haveforeningen Kalvebod.

Det gik dels op for kommunen, at Haveforeningen Kalvebod og andre lignende helårsbeboede haveforeninger ikke tilnærmelsesvis betalte en haveleje, som var i overensstemmelse med prisniveauet. Og kommunen blev endnu en gang mindet om, at der her også var områder, som formelt set var udlagt til fritidsformål, men som i årtier mere eller mindre illegalt havde været beboet hele året.



Et nyere fantasifuldt haveforeningshus.

I forbindelse med kommunens ønske om at kunne opkræve en mere tidsvarende haveleje opstod behovet for, at de principielt ulovlige helårsbeboelser blev lovliggjorte, så kommunen formelt set kunne beregne sig en leje af jorden, som var i overensstemmelse med det faktiske formål. Derfor påbegyndte kommunen i slutningen 1990'erne en lovliggørelse af Haveforeningen Kalvebod og fire andre helårsbeboede haveforeninger.

For Haveforeningen Kalvebods vedkommende har forberedelserne til lovliggørelsen indebåret, at kommunen er gået i gang med at analysere boligområdet m.h.p. at udarbejde en lokalplan for området. Dette arbejde medfører bl.a. en opmåling af området og en indtegning af de eksisterende bygninger samt en stillingtagen til, hvilke initiativer af fx brandsikringsmæssig karakter, der skal iværksættes, for at boligområdet kan lovliggøres.

Derfor har kommunen besluttet, at der ikke må bygges yderligere i området før der foreligger en lovliggørelse og en lokalplan for området, der angiver reglerne for det fremtidige byggeri.

Fremtiden for haveforeningen

Noget af det, beboerne er optaget af i forbindelse med den kommende lovliggørelse af haveforeningen, er, hvilke økonomiske konsekvenser det får for dem. De er også meget optaget af, i hvor høj grad de kan opretholde den nuværende grad af selvforvaltning af haveforeningen og opretholde det nuværende indhold i bestyrelsesarbejdet og i udvalgene.

Man er bl.a. meget opmærksom på, og indstillet på, at havelejen, der p.t. er på 500 kr. om måneden inklusive renovation, vil stige ganske betragteligt. Man er også opmærksom, men usikker på, hvad lovliggørelsen vil indebære i forhold til den offentlige ejendomsvurdering og den afledte ejendomsskat, når husene bliver vurderet som helårsboliger.

I den forbindelse er man også meget optaget af, hvorvidt det er muligt at opretholde den interne prisfastsættelse på husene i forbindelse med fremtidigt salg. Eller om de offentlige vurderinger vil blive retningsgivende for de priser, som man fremover kan opnå ved salg af husene, hvor en konsekvens kan blive en måske kraftig prisforøgelse, der vil mindske spændet mellem den interne nuværende relativt lave vurderingspris og den reelle markedspris. Et spørgsmål i den forbindelse er også, om det på lang sigt vil være muligt at opretholde hele ventelistesystemet, såfremt man overgår til en markedsbestemt fri prissætning på husene.

Det er også usikkert, om det bliver muligt at opretholde Byggeudvalget og Opmålingsudvalget samtidig med, at ansøgninger om byggetilladelser fremover skal behandles af kommunen i overensstemmelse med den kommende lokalplan for området.

De interviewede er opmærksomme på de mange komplikationer, der kan melde sig i kølvandet af den kommende lovliggørelse, men ingen har tilsyneladende hidtil kunnet overskue situationen og de fulde konsekvenser af den lovliggørelsesproces, der er påbegyndt.

En 40-årig kvinde, der har boet i haveforeningen i 15 år, har følgende ønsker for Haveforeningen Kalvebods fremtid:

"Jeg håber, at vi kan fastholde den kollektive proces, og at fremtiden kommer til at hvile på fælles beslutninger, så området ikke udvikler sig hen i retning af et ordinært parcelhuskvarter, hvor enhver er sig selv nærmest. ... Jeg håber, at vi kan fastholde den interne lave vurdering af husene, så området kan fastholdes til mennesker, som ikke har råd til at købe sig et parcelhus, og som her har et økonomisk råderum til at leve livet, som de ønsker. ... Jeg håber, vi kan fastholde den brede sammensætning af beboerne, der indebærer, at området også fremover kan være beboet af unge og gamle, enlige og par med og uden børn, med og uden arbejdsindtægt, på dagpenge eller sociale ydelser".

Husbådeforeningen i Slusehavnen

Baggrund og planer

Der bliver flere husbåde

De eksisterende husbåde i Københavns Havn er underlagt relativt få administratorer. Det største antal husbåde er placeret på steder, der administreres af Københavns Havn A/S, bl.a. Husbådekolonien København, som har midlertidig hjemsted i Slusehavnen i Københavns Sydhavn. Herudover er der en del husbåde placeret på pladser, der administreres af Refshaleøens Ejendomsselskab (administrator af de tidligere B&W grunde), endvidere er nogle placeret ved forsvarets tidligere krigshavn, som administreres af en privat administrator. Men herudover er mulighederne for at placere flere husbåde, både på disse administratorers bolværks- og kajpladser, men også på andre bolværksejeres pladser, teoretisk meget stor. Det fremtidige antal husbåde vil bl.a. afhænge af interessen for at placere husbåde i havnen, af aktuelle byplanvedtægter, fredningsplaner og andre myndighedsplaner, samt af hvordan husbådene placeres, fx langs en kaj eller i klynger omkring flydebroer.



Luffoto med markering af Slusehavnen beliggenhed i Københavns Sydhavn. 1:25000.

Efterspørgslen fra potentielle husbådebeboere, og den politiske interesse for at skabe muligheder for husbåde i Københavns Havn, er øget i de senere år. Havneadministrationen og kommunen modtager mange henvendelser fra personer og organisationer, der interesserer sig for udviklingen. Der findes dog ikke nogen nøjagtig opgørelse over udviklingen i og behovet for omfanget af husbåde i havnen. Men hvad angår antallet af husbåde på arealer administreret af Københavns Havn A/S, skønnes det, at tallet omkring 1980 lå på nogle få stykker, og at det i dag ligger på omkring 70 husbåde, inklusive beboelse i mindre både i havnens lystbådeforeninger. Det skønnes endvidere, at antallet, inden for de kommende ti år, vil blive tidoblet eller mere.

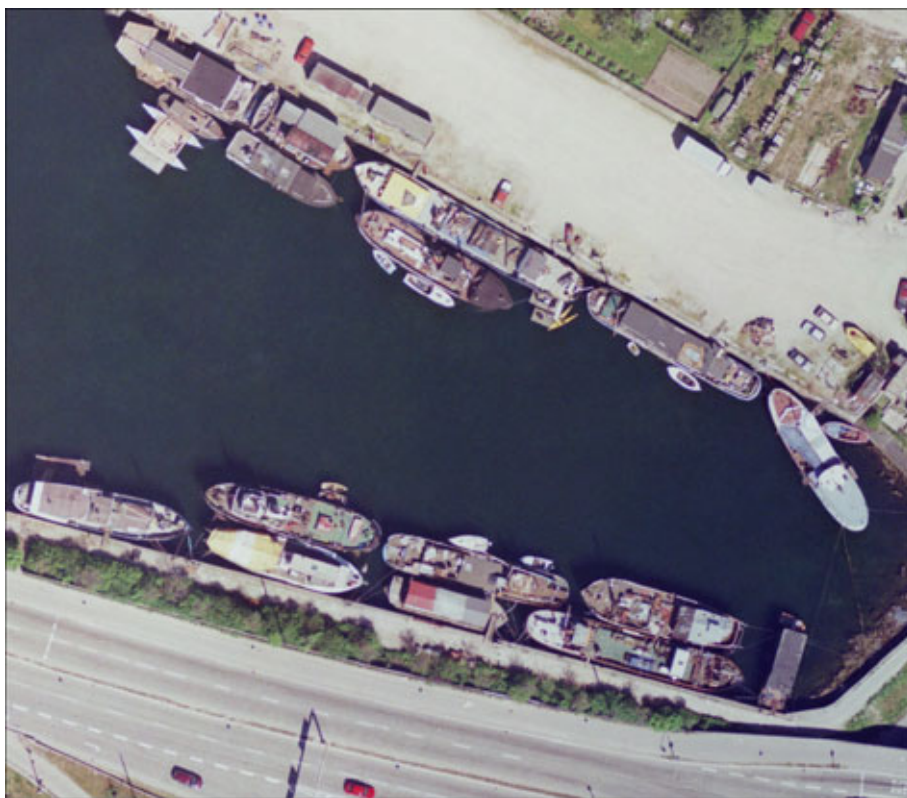
Formentlig vil udvidelsen i antallet af husbåde først ske i Sydhavnen, og senere i bl.a. Lynettehavnen, Nordhavnen, Svanemøllebugten og Kalkbrænderihavnen samt hos diverse private og statslige bolværksejere.

Husbådene skal reguleres

Med få undtagelser er det endnu ikke lovligt at etablere beboelse i husbåde i den del af havnen, der administreres af Københavns Havn A/S, men Københavns Kommune har i 2001, i samarbejde med Københavns Havn A/S, nedsat en arbejdsgruppe, en såkaldt husbådsgruppe, der udarbejder et forslag til tillæg til lokalplan for havnen, hvori der stilles krav om sikkerhedsforhold for husbåde, og som skal lovgive placeringen af husbådene.

Før kommunens husbådsgruppe kan fremsætte et sådant forslag, må det afklares, hvilken hjemmel kommunen har til at fastsætte regler for etablering af husbåde. Et væsentligt spørgsmål er her, om husbåde skal defineres som boliger eller som fartøjer, dvs. om de skal reguleres efter boliglovgivningen eller efter skibsmyndighedernes regler for fartøjer. Eller om de eventuelt skal reguleres efter sammensatte eller nye regelsæt specielt for husbåde.

Til en sådan afklaring blev i foråret 2002 nedsat et statsligt udvalg med repræsentanter for Søfartsstyrelsen, som normalt er den styrelse der regulerer forhold vedrørende fartøjer, og Boligstyrelsen, hvorfra forhold vedrørende boligerne reguleres. Alle fartøjer står direkte under statslig myndighed, også med tilsyn o.l., medens reguleringen af en bebyggelse antagelig er et anliggende for beliggenhedskommunen, også selv om det drejer sig om et vandareal, der ikke er kommunens matrikel.



Luffoto over Husbådeforeningen Københavns både i Slusehavnen. 1:1250.

Særlige spørgsmål vedrørende husbåde

Da der er stor usikkerhed om vilkårene for etablering af husbåde, er der et oplagt generelt behov for at skabe klarere regler herom.

I den forbindelse melder sig en række spørgsmål, herunder de ovennævnte juridiske, om hvordan en bolig i en husbåd defineres: som fartøj, en bolig eller en kombination heraf. Men også en række andre spørgsmål, som påregnes i det følgende, er relevante at tage stilling til, fx hvilke interesser de forskellige parter har i husbådeproblematikken, herunder bl.a. de nuværende beboere af husbådene, potentielle kommende beboere i nye husbåde, kommunen, Københavns Havn A/S, erhvervslivet omkring havnen, turismen, fredningsmyndighederne og kulturinstitutionerne omkring havnen.

Kommunen har dels en interesse i at skabe ordnede forhold for husbåde-boligmarkedet, og at skabe nye botilbud til et bredt udsnit af københavnernes, og dels i at medvirke til at fremme Københavns attraktivitet på den nationale og internationale scene.

Københavns Havn A/S har som privat erhvervsvirksomhed en særlig interesse i at sikre, at husbådene etableres sikkerhedsmæssigt forsvarligt, økonomisk rentabelt, og at de som helhed medvirker til at gøre havnen attraktiv.

Og både Københavns Kommune og Københavns Havn A/S finder, at en øgning af antallet og en forbedring af kvaliteten af husbåde i havnen vil være attraktivt for København som helhed.

Erhvervslivet omkring havnen er mangfoldigt og må antages at have forskellige interesser i etableringen af husbådene. Nogle vil antageligt frabede sig etablering af husbådekolonier direkte ud for deres virksomheder og elegante kontorhuse. Andre vil kunne profitere af et øget kundegrundlag og af det liv, der kan følge med oprettelsen af områder for husbåde.

Hvad angår kulturlivet er det bl.a. et spørgsmål, om husbådene visuelt skal matche fx Det Kgl. Biblioteks Diamanten, Operahuset, Arkitektskolen og andre kulturelle og eventuelt fredede miljøer. Skal husbådene fx være ombyggede skibe eller skibslignende, for at kunne ligge på de fredede arealer i kanalerne i København.

Også turismens interesser er en overvejelse værd. Hvilke havnekvaliteter vil virke dragende for turistbesøget i København, og på hvilken måde kan husbådemiljøer bidrage hertil. Også her er spørgsmålet, om man skal satse på moderne æstetik og arkitektur, som der lægges op til i nogle husbådetyper og som måske slet ikke ligner skibe eller fartøjer, som det er set i den arkitektkonkurrence, der er udskrevet vedrørende husbåde, og som omtales efterfølgende, eller om man skal satse på restaurering af skibe/fartøjer eller nybygning af husbåde der ligner skibe/fartøjer. Søger turister mål, der er livfulde, eller pittoreske og romantiske, eller arkitektonisk interessante eller flotte moderne konstruktioner? Eller kombinationer heraf?

Etablering af boliger i lystbådeafdelinger af havnen, har også sine særlige spørgsmål og problemstillinger. Allerede nu anvendes en del lystbåde til helårsbeboelse. Skal det lovliggøres eller ophøre, eller skal lystbådehavnene forsynes med en vis tilladt kvote for helårsbeboelse? Nogle lystbådemiljøer er, med hensyn til forsyningsnet, administration og overvågning, baseret på kun at fungere i dele af året. Et argument for helårsbeboelse i lystbådehavne er, at det holder omfanget af tyverier og hærværk nede, netop fordi de er beboede, og dermed i et eller andet omfang overvågede hele året. Tilsvarende argumenter anføres for og imod helårsbeboelse i kolonihaveområder.

Det er også et spørgsmål, hvilke interesser kommende potentielle beboere har. Er det fx dragningen mod vandet, husbådemiljøet, selvbyggermuligheden, flytbarheden, en billig bolig, den moderne unikke luksusbolig eller den centrale placering, der er udslagsgivende for valget af denne boligform?

Og hvilke ønsker har tilsvarende de eksisterende beboere? hvilket er en del af fokus for denne undersøgelse.

En løsning kan ligge i at forsøge at fremme forskellige typer af husbådemiljøer og placere dem bedst muligt i forhold til de skitserede interessefeltter.

Konkurrence om husbåde

Københavns Havn, boligorganisationen SAB samt Realkredit Danmark udskrev i 2001 en arkitektkonkurrence om udformning og placering af nye typer af husbåde i Københavns Havn, husbåde beregnet for et bredt udsnit af befolkningen, herunder for kernefamilier, unge og ældre singler, 'samfundets grå guld' og 'skæve eksistenser'. (Arkitekten, 2002)

Husbåde i andre danske havne

Andre danske havne har vist interesse for den model for etablering af husbåde i Københavns Havn, som kommunen og havneadministrationen udar-

bejder i fællesskab, og det forventes derfor, at der også etableres husbådekolonier i andre danske havne i de kommende år.

Bliver der plads til de socialt og boligmæssigt mindre velstillede?

Det må forventes, at det forslag om et tillæg til kommuneplanen om husbåde, som kommunens arbejdsgruppe er ved at udarbejde, på en række områder vil indeholde skærpede krav til husbådernes standard og sikkerhed, hvad enten de defineres som fartøjer eller som boliger. Og som følge heraf må det også forventes, at det generelt bliver dyrere at bo i husbåd i fremtiden.

Det vil sandsynligvis medføre, at det bliver vanskeligere for socialt og boligmæssigt mindre velstillede at bibeholde eller etablere sig i husbådeområderne. De risikerer med tiden at blive fortrængt fra husbådemarkedet, med mindre der findes særlige løsninger for dem.

Hvad angår de eksisterende, men p.t. ikke lovlige husbåde, er det muligt at dispensere for reglerne ved at indføre en tidsfrist, inden for hvilken bådene skal lovliggøres, eller at godkende dem som beboelse for de nuværende beboere, men med klausul om, at lejemålet ophører ved fraflytning og ikke kan videreføres med nye ejere eller lejere, med mindre bådene lovliggøres i forhold til de nye krav, der måtte blive stillet. Det er et særligt socialt problem for kommunen, at nogle familier har boet i husbådene i mange år, mere end 20 år for nogles vedkommende, og at kommunen af moralske grunde ikke blot kan bede dem fraflytte, fordi kommunen stiltiende, om end ikke formelt, har accepteret boformen.

Husbådekolonien København

Det umiddelbare indtryk man får, første gang man ser Husbådekolonien København, der består af 15 både og ca. 30 beboere i Slusehavnen i Københavns Sydhavn, er, at der er tale om et Klondike-område bestående af en samling gamle rustne plimsollere, der er stuvet sammen i den lille havn.

Det er dog et indtryk, som ikke holder helt ved et nærmere bekendtskab, da der er stor forskel på de enkelte husbådes kvalitet og standard. En gennemgang af bådene viser, at der er tale om en blanding af meget store, mellemstore og små jernbåde og træbåde, samt et par gamle pramme lavet af beton. Konkret er der tale om 15 forskellige husbåde af meget forskellig beskaffenhed og med en broget fortid og forskellig tidligere anvendelser.



En nyere coaster.

Det drejer sig bl.a. om en hundrede år gammel fragtbåd, to udtjente coaster, en mere moderne fisketrawler, en gammel hajkutter, en mindre fiskeskutter, en stor gammel dobbeltbundet fiskerbåd, en gammel skonnert og et gammelt kabeludlægningsfartøj, en nyere stor amerikansk motorbåd, en gammel B & W betonpram og en gammel tysk ammunitionspram fra anden verdenskrig, ligeledes af beton, samt en mindre, firkantet husbåd af stål. Hertil kommer et stort antal små joller og mindre motorbåde, som ligger for-tøjede ved husbådene.

Hos mange af de mere 'præsentable og romantiske' husbåde, som ligger andre steder i Københavns Havn og kanaler, er det ofte kun de overbyggede skrog, der er tilbage af de oprindelige skibe. I modsætning hertil er husbådene i Slusehavnen generelt karakteriseret ved, at de har bevaret deres oprindelige udseende med styrehuse, kraner, master og dæk. Det er med til at give dem det rå og ufriserede udseende.

En yngre kvinde, der har boet i husbåd i to år, beskriver sit første møde med Husbådekolonien således:

"Hvad fa'en er det for en samling rustbunker og gamle plimsollere, fyldt med gammelt skrammel og ragelse. Hvorfor rydder man i det mindste ikke op, så det kan se ordentlig ud? Det var præcis sådan jeg tænkte, da jeg første gang så stedet. Men da jeg kom ind og så, hvor hyggelig og huleagtig beboelsesdelen på min båd var, så var jeg solgt med det samme. ... Mine venner synes, det er en fed båd, vi har, men at det er et frygteligt sted den ligger, men jeg har besluttet, at jeg ikke vil interessere mig for de andre bådes udseende. I øvrigt er det min erfaring, at helhedsindtrykket ændrer sig, når man har boet her et stykke tid, og har lært de andre, der er nogle spændende mennesker, at kende".

Nogle af bådene bærer tydeligt præg af, at de er blevet indrettede til beboelse. På den gamle B & W betonpram er der fx bygget tre havehus lignende beboelser af træ. Andre både har deres beboelser på dækket, hvor nogle også har opstillet skurvogne og en campingvogn, som angiveligt anvendes til beboelse. Nogle både bærer ikke præg af at blive benyttet til beboelse, hvilket skyldes at beboelsen er indrettet i lukafer og lastrum.

Flere af bådene er pæne og velholdte. Andre ligger hen som 'de rene rustbunker' eller som afskallede træskibsskrog, 'der skriger på maling', nogle med en masse 'skrammel' på dækket, som er med til at give hele husbådekolonien et råt og Klondike lignende udseende.

"Skramlet fremkommer bl.a. ved, at flere husbådsfolk er samlere, som ikke nænner at smide noget væk, som de tror, de på et eller andet tidspunkt kan bruge, eller som de har planer om at reparere, når de får tid".

Generelt er det sådan, at bådene indvendigt er mere velindrettede og velholdte, end de er udvendigt. Som besøgende bliver man overrasket over kontrasten mellem det generelt miserable indtryk, man får, når man færdes på kajen, og de konkrete positive indtryk, man får, når man bliver budt indenfor.

Der er på flere af bådene udvist stor fantasi og iverigdom i bestræbelserne på at gøre dem anvendelige som boliger. En tidligere trawlers beboelse er fx bygget som et halmhus. Mange er udstyret med moderne bekvemligheder i form af elektricitet og køkkener med opvaskemaskiner, køleskabe og fryserer samt bad og toilet. Nogle af bådene har også oliefyr og centralvarmeanlæg.

De fleste er udstyret med vandtanke og elektriske pumper, så der er rindende vand, lige som de fleste af skibenes toiletter og spildevand er tilsluttet et lokalt kloaksystem, som beboerne selv har etableret efter krav fra Københavns Havn og Københavns Kommune.

For nogle af bådenes vedkommende er forholdene mere spartanske, idet de fx udelukkende opvarmes ved hjælp af brændeovne. Mindst én båd har ikke rindende vand, og har heller ikke toilet og bad eller andre moderne bekvemmeligheder. Beboerens nødtørft foregår på en spand, der tømmes i en nært liggende brønd, og bad og opvask foregår på dækket under åben himmel.

Flytningen fra Kalvebod Brygge

Der lå i 1996 21 husbåde ved Kalvebod Brygge. De blev af Københavns Havn forvist til Slusehavnen i Københavns Sydhavn (Husbådeforeningen København, 1996), fordi der skulle bygges kontorhuse, og fordi indkøbscentret Fisketorvet ved Dybbøls Bro skulle bygges. Efter forhandlinger med Københavns Havn blev hovedparten eller i alt 15 både henvist til Slusehavnen, hvor de, indtil de overordnede planer for husbåde i Københavns Havn er faldet på plads, har fået en midlertidig lejekontrakt. (Københavns Havn, 1996). De resterende seks både fandt andre mere attraktive pladser andre steder i havnen og i kanalerne.

En 43-årig mand, der har boet i sin husbåd i 12 år, beskriver sin følelse i forbindelse med flytningen ud til Slusehavnen således:

"Man vænner sig til beliggenheden, men i starten var det ikke så godt at være her, fordi vi, da vi lå ved Kalvebod Brygge, var så tæt på byens centrum og alle dens tilbud. Det føltes lidt, som om vi blev sendt i eksil, fordi det kun var de pæneste både, der kunne vælge at flytte ind i kanalerne, og der ikke umiddelbart var andre steder, vi andre kunne være".

De interviewede lægger ikke skjul på, at det var de mest præsentable husbåde, der fandt andre mere attraktive pladser end Slusehavnen i Sydhavnen. De giver også udtryk for, at mange af de husbåde, der ligger i Slusehavnen, ikke passer ind i de mere mondæne omgivelser i havnen og kanalerne. Dels fordi mange af dem er meget store, men også fordi de måske ikke er så præsentable og romantiske, at de falder ind i det koncept, som de fornemmer, Københavns Havn er ved at udvikle for husbådene i havnen.

En 34-årig mand, der har boet på sin husbåd i seks år, giver denne beskrivelse af situationen:

"Man kan godt sige, at der i forbindelse flytningen her ud til Slusehavnen skete en sortering, så de seks pæne og præsentable både flyttede andre steder hen i havnen og kanalerne, mens plimsollerne flyttede her ud. Lidt humoristisk kaldte vi stedet her for en skibskirkegård, hvor de gamle rustne skibe kunne få lov til at dø i fred. Det ville også have været synd, hvis de flotte både skulle have været med her ud, hvor de ville været druknet lidt imellem al skrottet".

Den pågældende giver udtryk for, at han har stor forståelse for den trufne beslutning og tilslutter sig holdningen om, at de flotte både skal ligge på de flotte pladser. Det er også hans opfattelse, at det hele skal passe sammen, så man ikke skal have lov til at skæmme bybilledet, fordi man bor i en husbåd. At beboerne i de fine gamle huse nok heller ikke ville være glade for at have 'en gammel rustbunke' liggende uden for deres gadedør.

Grundlæggende er det hans opfattelse, at placeringen af de gamle både i Sydhavnen på mange måder er i god overensstemmelse med befolkningsgrundlaget i Sydhavnen, der, som han udtrykker det, også omfatter en broget kreds af mennesker og nogle skæve eksistenser, der ikke rigtig passer ind andre steder.



Tre beboelser på en gammel cementpram.

Flere af de interviewede beboere på husbådene giver, når det nu ikke kunne være anderledes, også udtryk for tilfredshed med placeringen, som de betragter som liggende på grænsen mellem by, land og vand. De peger på de mange muligheder, de fx har for at opholde sig på Fælleden, der kun ligger 10 minutters gang fra havnen, og på det rige fugle- og dyreliv, der er i området. De fremhæver også at selve havnebassinet, der har fuldstændig rent vand, som om sommeren fungerer som Københavns største svømmebassin. Nogle af de, der har deres både liggende i yderkanten af Slusehavnen, peger også på den gode udsigt, de har ind over København.

I den anden retning trækker den meget støjende trafik fra Sjællandsbroen, der i dagtimerne ligger som en dyne over hele området, og støjen og støvet fra den nært beliggende motocross bane. Det samme gør de meget dårlige offentlige trafikforbindelser, der er til området, der, som en af de interviewede udtrykker det, 'ligger lidt uden for lands lov og ret'.

Beboerne i husbådene

Det er en meget broget og uensartet skare mennesker, der bor på husbådene i Slusehavnen, som hvad angår sammensætningen tilsyneladende afspejler befolkningen i det øvrige samfund. Ser man på beboernes uddannelser og erhvervstilknytning på de 15 både, der skønsomt omfatter 30 beboere, ser det efter beboernes oplysninger nogenlunde sådan ud:

Langt de fleste er i arbejde eller er under uddannelse, enkelte er arbejdsløse eller på bistandshjælp og en er folkepensionist. Ellers drejer det sig bl.a. om en edb-konsulent, en journalist, en blikkenslager, en laborant, en balletdanser, en industrimaler, en arkitekt, en værtshusholder, en kontorfuldmægtig, en skraldemand, en maler, en pædagog, en kunstner samt en arkitektstuderende og en ingeniørstuderende. Listen gør ikke krav på at være fuldstændig.

Det fremgår af interviewene, at det hverken tidligere var eller nu er mennesker på bunden af det sociale system, der bor i husbåde. Men der lægges ikke skjul på, at nogle af beboerne godt kan falde ind under den kategori af mennesker, som man ude i det øvrige samfund kunne finde på at karakterisere som skæve eksistenser, uden at de øvrige husbådebeboere af den grund ser skævt til dem. Men som en af de interviewede siger: "Hvor skæv skal man være for at være en skæv eksistens".

Der lægges vægt på, at man godt kan rumme sådanne beboere. Men der lægges også meget vægt på, at man, for at bo i en husbåd, skal have et

vist funktionsniveau for at klare alle de praktiske opgaver, og fordi båden ganske enkelt kan synke, hvis den ikke passes ordentligt.

Det er ikke ud fra undersøgelsen muligt entydigt at beskrive nogle fælles træk ved beboerne i husbådene. Tværtimod fremgår det af interviewene, at det er en broget flok individualister, der har valgt denne noget usikre og anderledes boform, fordi de lægger mere vægt på deres individuelle frihed til at gøre med deres husbåd som de vil, frem for at leve en mere konform og regelstyret tilværelse i lejlighed eller hus.

De interviewede giver uden undtagelse udtryk for, at man ikke nødvendigvis skal have en håndværksmæssig baggrund, men at man skal have en god portion praktisk sans og have hænderne 'skruet rigtig på' og ikke være bange for at gå i gang, for at kunne klare at bo i en husbåd. Det fremgår også tydeligt, at de fleste lægger en ære i selv at klare problemerne, frem for at skulle ringe efter en håndværker. Dette ville i længden også blive økonomisk uoverkommeligt, fordi opgaverne er så specielle og har det med at svulme op og tage noget andet med sig, som en af de interviewede udtrykker det.

Hvorfor bo i en husbåd

Ser man på, hvordan beboerne er kommet i kontakt med husbådemiljøet, er der meget ofte tale om rene tilfældigheder. Nogle fortæller, at de har stiftet bekendtskab med husbådemiljøet gennem venner eller helt tilfældigt har set et opslag om salg, som de af nysgerrighed har reflekteret på. Andre fortæller, at de i deres barndom på rejse i Holland har set husbåde, som de syntes var meget hyggelige, og hvor de har tænkt, at sådan kunne de godt tænke sig at bo en gang.

En af de ting, som de interviewede lægger meget vægt på, er, at beboerne generelt ønsker at bo i et uformelt miljø, med så få regler som muligt. At de har valgt husbådene, fordi de repræsenterer et samfundsområde, som endnu i meget begrænset omfang er reguleret af offentlige myndigheder. De lægger fx vægt på, at de ikke skal søge om byggetilladelse for at ombygge et skib til en husbåd, og at der ikke findes byggeregulativer, som angiver hvordan en ombygning skal foretages. Der er, som en af de interviewede udtrykker det, helt frie udfoldelsesmuligheder uden indblanding.

Flere giver udtryk for, at hvis de ikke boede i en husbåd, så ville de nok bo i en helårsbeboet haveforening eller i en anden form for alternativ beboelse, hvor man er sin egen herre.

En 56-årig mand, der har boet i sin husbåd i 16 år, giver følgende beskrivelse af, da han besluttede sig for at bygge sin husbåd:

"Da jeg så båden første gang og blev enig med mig selv om, at der kunne jeg sgu godt bo, var der kun skroget og væggene og et stort hul, der hvor styrehuset havde stået. Da jeg begyndte, var jeg på bistandshjælp, og jeg havde kun en stabel brædder, min seng, en gammel kakkelovn og ikke ret meget værktøj. Jeg havde hverken fem eller ti tusinde at bygge for. Det at bygge båden op, det kan enhver tømrersvend sgu gøre mere eller mindre vellykket. Det, der har været den egentlige udfordring, var overvindelsen og det at se mulighederne og fastholde sin drøm og perspektivet gennem mange år".

To af de interviewede, der tidligere har boet i lejlighed, giver udtryk for, at de helt bevidst har søgt de udfordringer, som de kunne se var forbundet med at bo i en husbåd.

Den ene, en ung mand på 28 år der lige er flyttet ind i sin husbåd med sin kæreste, giver udtryk for, at han følte sig lukket inde i deres lille lejligheds snævre rammer og var blevet alt for inaktiv og brugte for meget af sin fritid til at zappe på fjernsynet.

Den anden, en mand på 34 år som har boet i husbåd i seks år, giver udtryk for, at han følte, at han var gået personligt i stå og ikke udviklede sig nok. Han ville have nogle flere udfordringer, end han kunne finde i sin lejlig-

hed, så han havde mulighed for at udvikle sig personligt og håndværksmæssigt. Udfordringer som han, efter at have bygget beboelsesdelen på sin husbåd fuldstændig om, synes han har fået indfriet i rigt mål. Hans næste store projekt er at indrette bådens store lastrum til et værksted.

En 43-årig mand, der har boet i husbåd i 12 år, beskriver sin oplevelse af en af forskellene på at bo i lejlighed og husbåd således:

"Det er meget stor forskel på at bo i en husbåd og bo i en lejlighed. Jeg har tidligere boet i en lejlighed, hvor jeg kunne lave noget, hvis jeg gad. Her på husbåden er jeg tvunget til at lave noget hele tiden for at få det hele til at fungere. Derfor kunne jeg ikke tænke mig at flytte tilbage til en lejlighed igen. Det her er meget bedre for mig og min datter, der er vokset op på husbåden".

Det er ikke alle der har kunnet overskue konsekvenserne af at købe en husbåd og som ikke formåede at klare de praktiske udfordringer, der følger med. En mand på 34 år, som har boet i husbåd i seks år, fortæller følgende historie om en kvinde, for hvem bekendtskabet med en husbåd ikke blev en særlig positiv oplevelse:

"På et tidspunkt flyttede der en kvindelig skolelærer her ud, som jeg tilbød at vise, hvordan hun kunne isolere sin båd. Men det blev vinter, uden at hun fik det gjort, så hun måtte hele vinteren bo i et lille bitte rum, hvor hun holdt varmen ved hjælp af en masse elvarme. I dag bor hun ude i byen i en lejlighed og er nogle dårlige erfaringer rigere".

Vandet og lyset

Vandet og relationerne til vandet indgår som et grundvilkår og spiller en utrolig stor rolle i husbådebeboernes daglige liv. Det forhold, at man bor på vandet, indebærer, at man i bogstaveligste forstand og til en vis grad også i overført betydning befinder sig på gyngende grund.

De interviewede giver samstemmende udtryk for, at de oplever, at de er kommet meget nærmere på naturen og elementernes 'rasen', efter de er flyttet i husbåd. De giver udtryk for, at de er blevet meget mere opmærksomme på omskiftninger i vejret, og fx er mere opmærksomme på, når det blæser og regner, end de var, da de boede i lejlighed. At de, hvor andre ser op på himlen for at tage bestik af vejret, har vænnet sig til at tolke vejrliget ved at iagttage farven, krusningerne eller bølgerne på vandoverfladen.



En gammel rusten plimsoller.

De giver også udtryk for, at de finder en indre ro ved at betragte vandets skiftende farver og vandets skiftende overflade, og er meget betagede af lyset, der reflekteres af vandet ind gennem bådenes køjer og vinduer, og som giver genskin i bådenes lofter. Nogle giver udtryk for, at de har malet deres lofter i en blank hvid farve for at forhøje virkningen af vandets genskin. En af de interviewede giver udtryk for, at vandet og lyset er et af de bedste antidepressive midler, der findes. En midaldrende kvinde, der har boet i husbåd i 17 år, beskriver sin oplevelse af vandet og lyset således:

"Vandets skiftende farver og skiftende bevægelser spiller en stor rolle i min tilværelse. Det lys, vi har i båden, er jo fabelagtigt, og det spil, der er i det hvidmalede loft, er helt fantastisk. Det er utrolig dejligt at vågne op om morgenen og betragte det lysspil, som kommer ind af vinduerne, og se solen danse i rummene fordi lyset afspejles fra vandet, der er i en konstant bevægelse. Det kan jeg ikke få nok af".

Det at bo på vandet, har også en knap så romantisk side, som ikke mindst kommer til udtryk om efteråret og vinteren, hvor det kan være temmelig barsk at bo i en husbåd. Når vandet viser tænder under stormvejr, mærkes det tydeligt på bådenes bevægelser, der ændrer sig fra en svag duven til en mere eller mindre kraftig vippen, hvor det nogle gange kan være nødvendigt at fjerne ting fra hylderne, for at undgå at de falder på gulvet. Det stiller også krav om en særlig opmærksomhed med, om fortøjningerne holder, og om landgangsbroen sidder, som den skal. En beboer fortæller, at hun på bådens duven eller vippen kan vurdere, hvor høj vindstyrken er.

En 43-årig mand, der har boet på husbåd i 12 år, fortæller om sine oplevelser:

"Jeg er meget underlagt elementerne og tænker mere over det, når det er dårligt vejr. Jeg kan endnu tydeligt huske, da vi havde orkan sidste år, hvor jeg hele tiden tænkte: 'Holder den, eller holder den ikke'. Så bagefter, da jeg havde erfaret at den holdt, var jeg meget glad".

Så godt som alle, der har en husbåd i Slusehavnen, har en eller flere små joller eller motorbåde, der på en helt naturlig måde indgår i dagligdagen. De kan nærmest karakteriseres som en form for vandcykler, eller som vand-scootere der løser små og større transportopgaver af personer og andet gods.

Det forekommer fx helt naturligt for nogle af husbådebeboerne, at de tager deres jolle, hvis de skal et ærinde i København, hvor der er en kajplads i nærheden. Nogle anvender også deres jolle til indkøb. Det er også helt naturligt, at man en sommeraften sejler sig en tur i havnen og kanalerne for at se på bådene eller at sejle en tur til Christiania og besøge vennerne, til Nyhavn og se på turisterne, eller til Langelinie for at købe sig en is. En af de interviewede giver udtryk for, at hun anvender sin jolle så meget, at hun betragter havnen og kanalerne som sit fortov. Nogle bruger også jollerne, når de skal ud og sætte deres garn og ruser.

Individualisme og fællesskab

Miljøet i Slusehavnen er i meget høj grad præget af stor aktivitet og af det arbejde, som beboerne individuelt udfører, for at ombygge og vedligeholde deres både. Ikke mindst om sommeren er området præget af lyden fra nådelehamre og vinkelslibere og forskellig anden støj, som folk frembringer, når de arbejder på bådene.

Det fremgår af interviewene, at man i Slusehavnen har et miljø, hvor man låner værktøj af hinanden, udveksler oplysninger om hvor man kan skaffe sig billige materialer, og ind imellem giver hinanden en hjælpende hånd, når der er behov for det. Man følger også meget med i hinandens ombygningsprojekter og giver gerne gode råd eller udveksler erfaringer, når det falder naturligt. Men det understreges meget, at arbejdet med bådene er individu-

elle projekter, som man selv bærer ansvaret for, og som man ikke skal forvente, at de andre beboere forpligter sig længerevarende i.

En undtagelse fra dette er, hvis en båd springer læk og har brug for assistance, så stiller alle op med deres pumper og hjælper på alle måder med at holde båden flydende. Her er det 'en for alle og alle for en', som en af de interviewede udtrykker det.

Fællesskabet og sammenholdet kommer også til udtryk ved, at man holder øje med hinandens skibe og sikrer fortøjningerne, hvis man er bortrejst og spørger til hinanden, hvis der er gået lang tid siden man sidst har set en af beboerne. En mand på 34 år, der har boet i husbåd i seks år, giver denne beskrivelse af det sociale miljø:

"Sammenholdet betyder meget for mig. Vi holder mere øje med hinanden, end man gør inde i byen. Der er ingen chancer for, at jeg ligger og er død, uden at der er nogen, der ved det. For hvis der er nogen, som man ikke har set et stykke tid, så spørger man lige de andre, om de har set ham".

Husbåde kan synke

Et af de mere barske vilkår ved at bo i en husbåd er, at beboerne hele tiden skal leve med bevidstheden om, at husbåden kan springe læk og i uheldigste fald kan synke. Muligheden for at husbåden kan rive sig løs af sine fortøjninger, hvis man ikke holder øje med dem, er også et af vilkårene, som man skal leve med. Det er vilkår, som ikke kun spiller en konstant rolle, når beboerne er vågne, men også spiller en rolle, når de sover. Flere af de interviewede giver udtryk for, at de med mellemrum drømmer, at deres båd synker eller river sig løs.

Konkret indebærer disse vilkår, at man altid skal være meget opmærksom på bådenes tilstand under vandlinien. Det indebærer bl.a., at man, så vidt det er muligt, skal have bådene i dok med bestemte intervaller for at behandle skroget forskriftsmæssigt, hvad enten det drejer sig om en træbåd, der skal kalfatres, eller det er en jernbåd, der skal males og måske have nogle tærede plader udskiftet. Nogle har forsynet deres både med en vandtæt cementkappe for at gøre dem mere sikre.



Husbådene ligger i to lag.

Risikoen for, at skibene kan springe læk og synke, er årsagen til, at det af husbådekoloniens vedtægter fremgår, at medlemmerne er forpligtet til at have en brugbar lænepumpe, der i givet fald kan holde skibet fri for vand. I de

seks år, de har ligget i Slusehavnen, er en mindre båd sunket, og en større båd har været i overhængende fare for at gøre det. Den holdt sig kun flydende, fordi nogle af de andre stillede deres pumper til rådighed, indtil Falck kom med det fornødne pumpeudstyr.

En 43-årig mand, der har boet i husbåd i 12 år, beskriver sin situation således:

"Man skal være sikker på, at båden ikke synker, ellers påvirker det ens tilværelse for meget. Sidst jeg havde båden på land for at få den malet skyldtes det, at jeg gennem længere tid havde været meget urolig, fordi det var for længe siden, jeg havde haft den oppe sidst. Nu har jeg fået den malet og har fået slået plader på bunden og siderne, så nu kan isen ikke lave skade, og jeg kan sove roligt om natten".

En anden beboer fortæller, at hun på sin vis ikke er bange for, at hendes båd skal synke, fordi den er i meget god stand, men at hun altid lever med bevidstheden om, at den kan gøre det. Det slipper hende aldrig helt. Hun følger fx meget med i vejrudsigten og tænker meget på båden, når hun ikke er der. Hun har tidligere forladt båden, når det var hårdt vejr, men har erkendt, at hun har det bedre med at være der, frem for at være et andet sted og konstant tænke på, om alt er i orden. En gang, hun var i biografen, mens det var stormvejr, tænkte hun kun på båden, og kunne bagefter ikke huske, hvad filmen handlede om.

Husbådernes priser

For mange husbådeejere har økonomien spillet en stor rolle, idet en husbåd, eller en andel i en husbåd, tidligere kunne købes for endog meget små beløb, som lå langt under, hvad et hus eller en ejerlejlighed kostede, hvilket gjorde, at de økonomisk dårligt stillede også kunne være med. Hertil kommer, at man har haft relativt lave omkostninger til leje af kajplads og ikke har ejendomsskat eller er blevet beskattet af værdien af egen bolig.

Her skal det tilføjes, at dette til dels modsvares af, at husbådene ikke kan realkreditfinansieres og ikke kan finansieres med banklån, uden at der stilles en anden tilsvarende garanti for banklånet. Hertil kommer, at der er mange udgifter forbundet med at vedligeholde husbådene, som man ikke har ved anden fast ejendom.

Der er mange tegn på, at denne gunstige økonomiske situation for husbådejerne er ved at være forbi, eller i det mindste er ved at være mindre gunstig. Dette ses bl.a. af den prisudvikling, som har præget området ikke mindst de senere år, hvor offentlighedens opmærksomhed i tiltagende grad har været henledt på de muligheder, der ligger i at etablere sig i en husbåd.

Selv om en husbåd generelt set kan erhverves billigere end en 'tilsvarende' bolig på land, har man i de senere år set tydelige tegn på, at den kraftige prisudvikling på boligmarkedet nu også slår kraftigt igennem i forhold til de priser, som husbåde sælges til.

De interviewede kommer med flere eksempler på husbåde, der inden for de sidste par år er blevet solgt til priser, der ligger flere hundrede procent over den tidligere handelspris. Det seneste eksempel herpå er, at en andel af en husbåd (der består af tre beboelser) på ca. 80 m² med et meget stort værksted i lastrummet, der for syv år siden blev handlet til 45.000 kr., efter en modernisering for nylig er blevet handlet til 400.000 kr.

Det unge par, der har købt andelen af husbåden til den høje pris, er godt opmærksomme på, at salgssummen har vakt en del opmærksomhed hos de øvrige husbådeejere. Men som de siger, så ville det have været tre gange så dyrt for dem, hvis de skulle have købt en ejerlejlighed af en tilsvarende størrelse inde i byen. Og så har de efter deres egen opfattelse været heldige at have fået en af de bedste beliggenheder og udsigter i Slusehavnen.

Det fremgår tydeligt under samtalerne med de øvrige interviewede, at den store salgssum er kommet bag på dem. Men som de frihedselskende men-

nesker de er, er det tilsyneladende deres opfattelse, at det er i orden, at de, der skal sælge, tager, hvad de kan få. En af de interviewede udtaler, at det var hende, der anbefalede sælgerne at gå fra de 300.000 kr., som de oprindeligt havde tænkt sig, til de 400.000 kr. som de solgte for. For, som hun begrundet det: De skal jo nu ud i samfundet og købe sig noget andet til markedspris som er betydeligt dyrere, og så er det jo med, at de får så meget som muligt med sig herfra.

En af de interviewede giver udtryk for, at den tid, hvor en bistandsklient, som han selv var da han for 16 år siden købte sin husbåd for 25.000 kr., kan etablere sig i en husbåd, er ved at være forbi. Han forudsiger også, at det på sigt nok er uundgåeligt, at det er de mere velbemidlede og de mere veluddannede, der er på vej ind i husbådene. Ganske enkelt fordi de, når det nye prisniveau slår rigtig igennem, er de eneste, der får råd.

Fremtiden for husbådene

Husbådeejerne i Slusehavnen er meget opmærksomme på, at Københavns Havn og Københavns Kommune har konkrete overvejelser om, hvordan de i fællesskab kan skabe et regelsæt for, hvordan der i fremtiden kan komme flere husbåde i havnen. De har i den forbindelse bemærket sig, at kommunen på et tidspunkt har givet udtryk for, at der kan være plads til op til 1000 nye husbåde i havnen. De frygter i den forbindelse, at man, frem for at satse på en bred sammensætning af alle befolkningsgrupper, primært vil satse på kapitalstærk skatteydere.

De er også meget opmærksomme på, at Københavns Havn og Københavns Kommune arbejder på at afklare godkendelsesforhold, sikkerhedsforhold, beskatnings- og lejeforhold samt andre forhold, som vil komme til at udligne forskellene mellem at bo på land og på vand. Forhold som efter deres opfattelse på sigt kan få en afsmittende virkning for de eksisterende husbåde, og som, såfremt der ikke skabes nogle overgangsordninger, kan indebære, at nogle af de nuværende ejere af de gamle husbåde ikke vil have økonomi til at opretholde deres bopæl på bådene.

Det er også de interviewedes opfattelse, at de planer, som Københavns Havn og Københavns Kommune har om nye husbåde, indebærer, at det bliver en større og mere moderne form for husbåde, som ikke er indrettede i gamle udtjente skibe, men som snarere bliver en slags villaer, der flyder på pontoner. Noget som nogle af de interviewede ikke betragter som husbåde, men snarere som villaer, der ligger på vandet. En af de interviewede giver i den forbindelse udtryk for, at han tror, at der i fremtiden vil blive udviklet en slags amfibiehusbåd, der både kan stå på land og ligge på vandet.

Der er blandt de interviewede delte meninger om den fremtid, som den type husbåde, der ligger i Slusehavnen, har.

Nogle er af den opfattelse, at de gamle plimsollere vil blive en slags stedbørn i havnen, som Københavns Havn og Københavns Kommune helst vil slippe af med, fordi de ikke er så præsentable og romantiske.

Andre ser nogle muligheder i, at de gamle plimsollere vil blive en værdsat minoritet blandt de nye mere mondæne husbåde, som man fra myndighedernes side vil værne om, fordi de repræsenterer den oprindelige form for husbåde.

Klithusene i Thyborøn

Klithusene

Klithusene er beliggende umiddelbart syd for den ældste bydel i Thyborøn, som beboerne i daglig tale kalder Den gamle by, Kirkebyen eller Den søndre by. Ifølge beboerne og kommunen har kvarteret ikke noget officielt navn. Klithusene omfatter de ejendomme, der er beliggende på en del af Klitvej, hele Digevej, Vestvej, Sneglevej og Rønbovej samt den sydligste del af Vesterhavsgade (svarende til matr. nr. 16). På grund af kvarterets smukke placering bag klitterne og diget, så langt vest på som man kan komme, benævnes det her Klithusene.



Luffoto af Thyborøn med markering af Klithusene. 1:25000.

I 1930'erne lå der kun ganske få spredte huse i området, som udviklede sig i årene under og ikke mindst umiddelbart efter anden verdenskrig. Under anden verdenskrig blev der, som et led i opførelsen af den tyske Atlantvold, der strakte sig fra den spanske-franske grænse i syd til den norsk-russiske grænse i nord, opført et stort antal betonbunkere i området. I alt blev der i Thyborøn opført 66 store og 40 mindre betonbunkere, hvoraf nogle stadig er beliggende midt i kvarteret med Klithusene. (Anthonisen, 2002)

I 1950'erne tog byggeriet af Klithusene for alvor fart, og der rejste sig et stort antal huse, ofte selvbyggede, som gav husly til den tids arbejdsfolk, der arbejdede med at sikre kysten ved vedligeholdelse af diger og høfder. Andre var fiskere, eller folk som havde fundet sig et udkomme som arbejdere på fiskerihavnen.

Kvarteret bærer præg af, at beboerne har bygget, som de havde lyst til, og uden kontrol fra de kommunale bygningsmyndigheder. Parcellerne er af meget varierende størrelser, og hovedparten af husene er relativt små og er beliggende på parceller på helt ned til 250 m². Enkelte huse er relativt store og er beliggende på sammenlagte parceller. Det ses ikke umiddelbart, men enkelte huse er placeret på grunden hen over naboskel, hvilket ind imellem



Luffoto over Klithusene. 1:2500.

giver anledning til nabostridigheder, som nogle gange skal løses ad rettens vej.

Tidligere beboere fortæller, at det var den tids småkårsfolk, der i bogstaveligste forstand bosatte sig i den yderste klitrække. Husene blev, uden forudgående godkendelse af kommunen, meget ofte bygget af de aller billigste materialer eller fx af fiskekasser, der blev isolerede med tørret tang eller hø og beklædt udvendigt med tagpap og asbest.

Andre bosatte sig i gamle udrangerede jernbanevogne eller fx i en gammel kølekasse fra en kølebil, som senere blev overbyggede og beklædt med træ, så deres oprindelige funktion fortonede sig. Nogle husker endnu, hvordan jernbanevognene blev savet i stykker og smidt ud af vinduet, når overbygningen var tilendebragt.

Det fortælles endvidere, at kvarteret, helt tilbage fra sin oprettelse, af Thyborøns øvrige beboere er blevet betegnet som et rabarberkvarter, hvor 'pæne' folk ikke bosatte sig. Øgenavnet rabarberkvarter, som ikke var ukendt som betegnelse for andre byers fattige kvarterer, skyldes formentlig en kombination af husenes ringe beskaffenhed og beboernes sociale status blandt byens øvrige beboere. Det skyldes måske også, at kvarteret, med de mange små selvbyggede huse, havde karakter af et Klondike-område, som blev yderligere understreget af, at mange beboere havde en gris, høns og ænder gående i deres udhuse, så de var delvist selvforsynende med kød. Hvilket nok kunne være tiltrængt i et område af landet, hvor man i det daglige hovedsagelig levede af fisk.

Klithusene i dag

Kvarteret er meget varieret og har stadig et meget selvgroet udtryk, som signalerer, at her er der plads til alle, og her er der rum til at være kreativ, hvis man har ressourcerne til det. Der er ikke meget tilbage af det helt primitive byggeri, selv om der stadig er en del træhuse i området. En stor del af husene er i årenes løb blevet skalmurede eller pudsede og er blevet forsynede med fast tag i form af eternit eller tegl. Der er også opført huse af høj

kvalitet. Mange af husene er også blevet forsynede med mere moderne vinduer, hvoraf nogle har termoruder, så tilsyneladende er kvaliteten generelt øget gennem perioden fra 50'erne til 70'erne, hvor de sidste huse er bygget. Påfaldende få af husene har fået tilbygninger, hvorfor hovedparten af dem stadig er relativt små, hvilket er med til at fastholde områdets oprindelige særegenhed.



Et udsnit af Klithusene set fra klitten. Det nybyggede tårn til Kirken i den ældste bydel, Kirkebyen, ses i baggrunden til venstre i billedet.

Klithusene har, på grund af sine lave bygningshøjder, sin tæthed og variation i bygningerne, en egen charme. På sin vis er husenes manglende vedligeholdelsesstandard i æstetisk overensstemmelse med forfaldet af de tyske bunkers i området. Endvidere er boligområdet en perle med hensyn til sin tætte beliggenhed ved hav og klitter og alligevel dækket for vestenvinden af diget. Ved en overfladisk betragtning er det generelle indtryk, at husene ser relativt velholdte ud. Men ved nærmere eftersyn bliver det tydeligt, at dette indtryk kun holder for en del huses vedkommende, idet mange af husene er nødtørført vedligeholdte og ser temmelig afrakkede ud. Kvarteret udstråler en forskel mellem småkårs- og mere velstående beboere, hvor de pauvre og ringe vedligeholdte huse ligger side om side med de mere velstående og velholdte.

Kvarteret har et barsk og vejrbitet udtryk, som er præget af den tætte beliggenhed ved havet. Sandfygningen og saltindholdet i luften sætter sine tydelige spor. De mange træstakitter, der omkranser de små parceller, og som giver læ for havernes hække og andre sparsomme vækster, er ofte ludfarvede på grund af påvirkningerne fra vind og vejr. Træstakitterne skyldtes oprindeligt en kommunalt fastsat hegnspligt, og skulle angiveligt modvirke sandflugt. Hegnspligten er nu ophævet, men stakitterne står der stadig og beskytter den sparsomme vegetation mod blæsten og mod at blive svedet af saltindholdet i luften. Den kraftige vind, som nogle gange forårsager sandflugt indebærer, at beboerne ind imellem må køre sand væk fra grundene, såfremt de ikke ønsker, at de skal få karakter af strandgrunde.

Der foreligger ikke nogen statistiske oplysninger om, hvad beboerne arbejdsmæssigt beskæftiger sig med. Men ifølge de interviewede er beboerne, i det omfang de har arbejde, stadigvæk folk med tilknytning til fiskeriet og til havnen, ligesom der skulle være en del industriarbejdere. Kvarteret øver tilsyneladende ingen tiltrækning på mere veluddannede. Det præger således stadig kvarteret, at nogle af beboerne har tilknytning til havet som fritidsfiskere eller bierhvervsfiskere, som det nu kaldes. Det er også karakteristisk for

området, at flere af beboerne har en mindre båd stående på grunden, som de går og makker med i deres fritid. Dette er med til at give området et maritimt præg og er samtidig med til at gøre kvarteret levende, fordi det virker tiltrækkende på andre beboere, som enten giver en hånd med, eller som måske 'bare' kommer for at slå en sludder af med ejeren af båden og de andre, der kikker på.

En beboer har indrettet sig med en stor rygeovn i sit udhus, hvor han ryger sine egne og andres fisk. Røgen fra rygeovnen, der lægger sig over de nærmest beliggende huse, giver mindelser om den tid, hvor der virkelig blev fanget konsumfisk i Thyborøn, og hvor enhver mand med respekt for sig selv, under en eller anden form, havde en tilknytning til fiskeriet eller bedrev fiskeri i sin fritid. Kvarteret bærer ikke præg af ombygnings- eller tilbygningsaktiviteter.

Midt imellem Klithusene ligger 'Sneglehuset', som i turistbrochurerne fremhæves som en af Vestjyllands attraktioner. Det er den meget karakteristiske facadeudsmykning og udstilling af sneglehuse og muslingeskaller, der har givet navn til huset. Huset og udstillingen har et maritimt præg og afspejler, hvad man som søfarende på havet og eventyrer har kunnet bringe hjem af ting og inspiration fra eksotiske himmelstrøg. Beboere beretter, at stedet lider af en vis afmatning, og ikke er hvad det har været. Det er i nogen grad reduceret til en souvenirbutik. Kommunen har købt huset og grunden og bortforpagter stedet.

Den dårlige udviklingsspiral

I de sidste 10-15 år er Klithusene kommet ind i en dårlig udviklingsspiral. Denne udviklingsspiral er overordnet karakteriseret ved, at, i takt med at de gamle oprindelige beboere dør eller fraflytter kvarteret, bliver husene i meget stort omfang opkøbt af og udlejet til mennesker, der for en stor dels vedkommende ikke har noget tilknytning til egnen. Lejerne er i stort omfang arbejdsløse og meget ofte på bistandshjælp.

En del af de, der har opkøbt huse i området, bliver af nogle af de fastboende i området betegnet som boligspekulanter og bolighajer, fordi de opkøber husene på tvangsaktion for at genudleje dem til socialt og økonomisk dårligt stillede mennesker, der ofte får huslejen betalt af kommunen.

En 54-årig mand, der ejer sit eget hus, og som har boet i kvarteret i 40 år beskriver situationen således:

"Der er flere og flere huse i kvarteret, der bliver købt af spekulanter. Det drejer sig om kold business for ejerne, der laver selskaber, der genudlejer husene. Det er meget utilfredsstillende, for resultatet er, at vi bliver færre og færre fastboende, der ejer vores egne huse. Men det er ikke nemt at komme til livs, for efterhånden er det jo sådan, at folk fra byen ikke ønsker at flytte herud".

De interviewede, der bor til leje, og som så at sige kender situationen på egen krop, giver udtryk for, at der groft set findes to typer, der udlejer husene i området. De lokale opkøbere, der gør noget for at forbedre og vedligeholde de huse, de opkøber. Og de udefra kommende spekulanter, der ikke gør det.

To af de interviewede, der bor til leje, fortæller samstemmende om lejevilkår, der indebærer, at de stort set ikke har mulighed for at få kontakt med udlejerne, samt at der kan gå år, fra de har gjort opmærksom på fejl og mangler på husene, til de bliver nødtørfigt udbedret. En af dem fortæller, at den eneste måde, hun kan komme i kontakt med sin udlejer på, er at undlade at betale sin husleje. Hvor hun med usvigelig sikkerhed ved, at udlejeren ringer for at rykke for den manglende indbetaling senest fem dage efter skæningsdatoen.

Der findes ingen statistikker, som sikkert kan sige noget om hvor mange huse, der er på 'fremmede hænder', og som genudlejes. Men et kvalificeret

gæt fra en af de fastboende lokalbeboere, der bor i eget hus siger, at mellem 50% og 75% af husene er opkøbt med henblik på genudlejning. Et tal som en af kommunens ledende embedsmænd, efter at have undersøgt forholdet, ikke anser for at være usandsynligt.



Et gammelt skalmuret hus.

For de fastboende beboere har denne udvikling medført, at de, i modsætning til tidligere, ikke længere kender alle beboerne i kvarteret. Ganske enkelt fordi udskiftningen er så stor, at det ikke er muligt at følge med. Men også fordi de fastboende i et vist omfang er holdt op med at kontakte nytilflytterne, fordi de ofte flytter igen efter en kortere eller længere periode.

Ifølge nogle af de fastboende har det store antal udlejningsboliger, og den store fraflytningsfrekvens, medført, at der i et vist omfang er opstået en uformel opsplitning mellem 'os', dvs. de fastboende (ejerne) og 'dem', dvs. tilflytterne (lejerne). Det samme misforhold gør sig gældende mellem de fastboende ejere og de boligspekulanter, der opkøber huse i området for at genudleje dem, hvor de fastboende ejere blandt andet er irriterede over, at hovedparten af spekulanterne, hvis overhovedet, kun vedligeholder deres huse nødtørftigt.

En 54-årig mand, der ejer sit eget hus, og som har boet i kvarteret i 40 år, beskriver forholdet mellem ejerne og nogle af lejerne således:

"Det er jo lidt ærgerligt, for det ødelægger jo sammenholdet mellem beboerne Der er et stort skel mellem de, der bor i deres egne huse, og de, der bor til leje. For dem gider vi altså ikke have noget med at gøre. Nej det gør vi ikke. De er på gennemtræk, og de har sociale problemer. Mange af dem er nogle skæve eksistenser, som drikker eller har andre misbrugsproblemer, og som ikke gider lave et ærligt arbejde. Sådan er det".

På trods af disse forhold giver, både de interviewede, der bor til leje, og de, der bor i egen bolig, udtryk for, at de er glade for at bo i kvarteret, selv om de godt ved, at det i folkemunde betegnes som et rabarberkvarter. Samstemmende giver de interviewede lejere udtryk for, at de ikke oplever, at der bliver set ned på dem, fordi de bor til leje, og at de ikke oplever, at der er standsforskelle på ejere og lejere.

En af de interviewede, der bor til leje, en enlig mor med tre børn, lægger vægt på, at hendes hus, selv om der er temmelig fodkoldt, og hun bruger mange penge til opvarmning, ikke er et af de ringeste hus i kvarteret. Når hun er glad for at bo i kvarteret, skyldes det bl.a., at der er andre børn i

kvarteret, som hendes børn kan lege med. Hun fortæller dog også, at selv om man tror, man er alene, er der hele tiden nogen, der holder øje med en, og hvis der sker 'noget', så går sladderen i gang med det samme.

En anden enlig kvinde, som har boet til leje i kvarteret i fem år, i forskellige huse, og som nu bor i et udhuslignende hus, som ser temmelig afrakket ud, giver udtryk for, at hun godt kan forstå, at de, der selv ejer deres huse, er lidt trætte af forholdene med alle de forfaldne huse. Hun lægger dog stor vægt på, at hun har flere venner i kvarteret blandt ejerne, som er en af årsagerne til, at hun ønsker at blive boende. Men hun giver også udtryk for, at det kræver en indsats at blive accepteret og beskriver vilkårene således:

"Som tilflytter skal man være åben og komme de andre beboere i møde, ellers kan man blive meget ensom og isoleret. Enten bliver du accepteret eller ikke accepteret, der er kun de to muligheder. Hvis man ikke bliver accepteret, er det næsten umuligt at bo her, for så er der ingen, der vil snakke med dig. Man skal falde ind i omgangsformen, ellers kan man godt blive frosset ude".



En udhuslignende udlejningsbolig.

Kvarterets negative udviklingsspiral underbygges af udtalelser fra en af kommunens ledende embedsmænd, der betegner kvarteret med Klithusene som det kvarter, der dels har den laveste status i kommunen, hvor ikke alle ønsker at flytte hen, og dels er det kvarter i kommunen, der har den hyppigste fraflytningsfrekvens. Han beskriver situationen således:

"Det er en dårlig spiral, som området er kommet ind i. Mange af huse- ne er ikke særlig godt byggeri, og det præger også mange af de men- nesker, der bor der. ... Der er rigtig mange huse, som har en standard, der indebærer, at mennesker, der har økonomien i orden, ikke ønsker at bo der. Og de, der godt vil bo der, har ikke råd til at investere noget i husene for at forbedre deres standard".

Embedsmanden peger også på, at der er noget Klondikeagtigt over en havneby som Thyborøn, hvilket kommer mere tydeligt til udtryk i nogle boligkvarterer end i andre. Han underbygger det med, at en havneby med fiskeri altid vil tiltrække mennesker af forskellig observans, ganske enkelt fordi der her er flere muligheder for at skaffe sig et job og tjene nogle hurtige penge, hvis man er ikke er kræsen. Også fordi man, uden de store uddannelses- mæssige kvalifikationer, her har mulighed for at skaffe sig et job, hvis man er parat til at bestille noget ved fiskeriet eller de beslægtede erhverv. Sådan

har det på godt og ondt altid været, og er det, som er med til at give en haveby sin særlige atmosfære.

Han tilføjer, at det tilsyneladende er dette miljø, som har en magnetisk tiltrækning på mennesker, som her og nu står og mangler en bolig, og som ikke er kræsne hvad angår boligens kvalitet og standard, og som er indstillet på at finde sig en ledig bolig gennem Den Blå Avis. Afslutningsvis siger han, at det, der typisk økonomisk og socialt karakteriserer disse løse fugle, er, at de ikke har nogen indtægter og derfor er afhængige af overførselsindkomster til såvel underhold som husleje. Og som sådan er en økonomisk og administrativ belastning for så lille en kommune som Thyborøn og Harbøre Kommune.

Kommunens strategi

I kommunen har kvarteret med Klithusene generelt et dårligt omdømme, som et sted, hvor mennesker, der har andre muligheder, bestemt ikke ønsker at bosætte sig.

En af de interviewede beboere, der kender kvarteret indgående, lægger ikke skjul på, at det er hans opfattelse, at mange af de nye tilflyttere er noget 'ros' og altid vil være det. Han fortæller, at der blandt de lejere, der kommer udenbys fra, er nogle, som de øvrige beboere betegner som nogle alkoholiserede sutter og skæve objekter. Det er mennesker, som de øvrige beboere ser skævt til, og som man ikke ønsker at have noget med at gøre, og som ofte hurtigt flytter fra kvarteret igen.

Som nævnt er man i kommunen opmærksomme på, at en hel del af de såkaldte løse fugle, eller sociale nomader som nogen kalder dem, har slået sig ned i kvarteret med de mange udlejningshuse, uden at kommunen dog har noget samlet overblik over antallet. Men man lægger også meget vægt på, at der stadigvæk bor solide mennesker i kvarteret, og at det ikke er alle, der flytter ind som har økonomiske og sociale problemer.



Et lille bungalowlignende hus.

Kommunen er ved at udvikle en administrativ praksis, der skal modvirke den bygningsmæssige og sociale forslumning af det kvarter, hvor Klithusene er beliggende, og andre kvarterer, der er i farezonen. Grundlæggende er kommunen begyndt at holde øje med boligmarkedet for i størst muligt omfang at holde boligspekulanterne ude af kommunen.

Dette sker ved at kommunen forsøger at opkøbe de huse, som er på tvangsauktion og som tiltrækker den type spekulanter, der efterfølgende lok-

ker socialt- og økonomisk dårligt stillede lejere til kommunen, gennem annoncer fx i Den Blå Avis.

Efterfølgende vurderes det om husene har, eller kan opnå, en kvalitet, som gør dem egnede til menneskeboliger. Hvis dette er tilfældet genudlejer kommunen husene, og i modsat fald rives de ned.

I forhold til de huse, som sælges til anden side, går Teknisk Forvaltning ind og vurderer, om husene er egnede som boliger, og opstiller krav til ejerne om forbedringer, der skal gennemføres, såfremt kommunen i givet fald skal give tilskud til de kommende lejeres husleje.

Det er sket, at kommunen har afvist at give bistanndsklienter tilskud til huslejen, med begrundelse i at standarden af det lejede var for ringe.

At kommunens initiativer modtages positivt af de fastboende i Klithusene ses tydeligt af følgende udtalelse fra en beboer, der ønsker at være anonym:

"Udviklingen er meget skræmmende, så det er derfor, vi skal have det stoppet, inden det går helt galt. ... Det er utilfredsstillende for os, der skal gå og se på, at området forslummer. Det er derfor et lyspunkt, at kommunen nu har sagt, at det skal stoppes, og opkøber husene for at prøve at forhindre udviklingen".

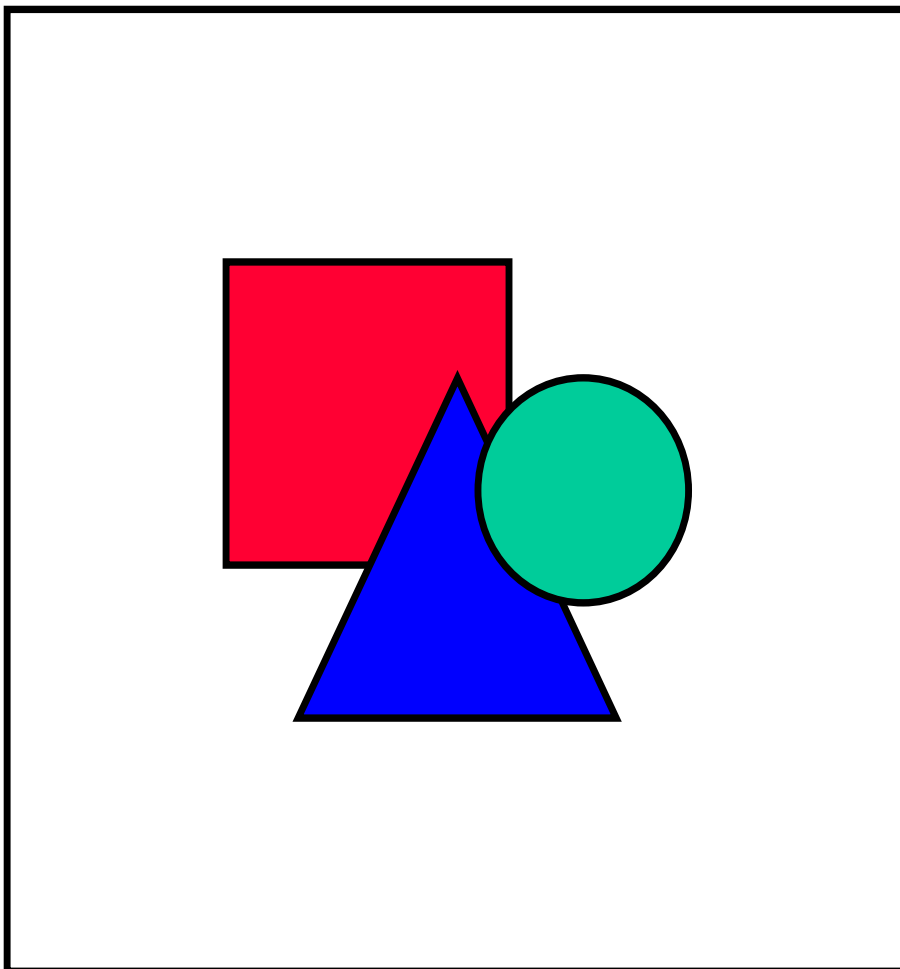
I kommunen, der har et faldende befolkningsunderlag, er det også blevet diskuteret, om kommunen er på vej ind i en udvikling, som man fx har set i Skagen. En udvikling der medfører, at helårshuse sælges til mennesker, der ønsker at anvende dem til sommerhuse. Der er endnu ikke sikre tegn på det, men der er tendenser, der peger i denne retning. Spørgsmålet i den forbindelse er, om salg af nogle af Klithusene til sommerhuse måske vil være med til at løse eller forværre nogle af de problemer, der karakteriserer kvarteret.

Finnebyen i Århus

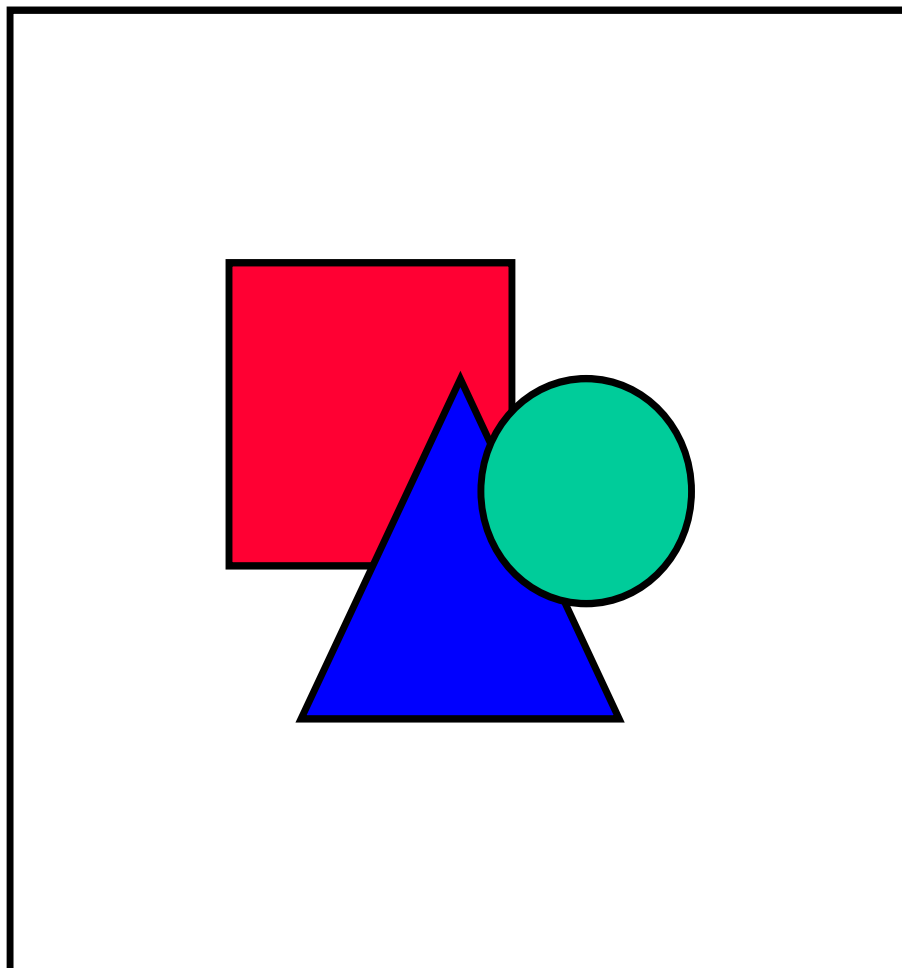
Finnebyens historie

Efterkrigstidens generelle boligmangel mærkedes også i Århus. Umiddelbart ved krigens afslutning i 1945 manglede byen ca. 1.100 lejligheder, og flere hundrede familier måtte bo i husvildeboliger samt på skoler og kaserner. Årsagen til bolignøden var, at byggeriet i besættelsesårene var gået i stå. Kommunen forsøgte at afhjælpe bolignøden, og som led i denne indsats indkøbte kommunen i eftersommeren 1946, 125 finske træhuse. Der opstod en myte om, at husene var en gave fra Finland som tak for dansk hjælp under den finsk-russiske krig i 1939-40, hvor en dansk brigade kæmpede på finsk side mod russerne. Den er imidlertid ikke korrekt. Husene blev produceret som træhus-elementbyggeri af en sammenslutning af en række finske virksomheder og var et led i en større dansk-finsk handelsaftale. Husene, som blev opført i 1947-48, solgtes videre til private som ejerboliger. Århus Kommune indføjede en tilbagekøbsklausul i handelen, så den kunne tilbagekøbe grundene efter 40 år. Dette skete, dels fordi man var i tvivl om hvor længe træhusene ville holde, men også for at sikre sig tilbagekøbsretten, såfremt området med tiden udviklede sig til et slumområde. Alle husene var af samme type og på hver 56 m² med halv eller fuld kælder. Der blev ydet op til 85 % statslån til finansiering af husene.

Husene blev placeret i Århus Vest 'ude på landet' i et nybyggerkvarter, med marker til alle sider, hvor der i nærheden forud var placeret andre boliger i træ for husvilde. Det var et område, der var mindre attraktivt, og hvor grundpriserne var lavere end i Århus Øst.



Luftfoto med markering af Finnebyens beliggenhed ved ringvejen i den nordvestlige del af Århus. 1:25000.



Udsnit af luftfoto over Finnebyen. 1:850.

Bebyggelsesplanen er udført med hensyntagen til optimal placering for sol og vind og i små klynger med fælles lukkede veje, uden gennemkørende trafik. Der blev opstillet en række byggetekniske krav til husene, herunder krav om passende afstand mellem husene, som bl.a. skulle sikre, at området ikke kom til at fremstå som nødhjælpsbyggeri, og at brandsikkerheden var tilfredsstillende.

De første beboere flyttede ind i foråret 1948. Der var typisk tale om arbejderfamilier med far, mor og børn, der flyttede fra dårlige lejligheder i midtbyen. Området betegnes som et rigtigt arbejderkvarter med mange børnefamilier. En del af familierne var, eller blev efterhånden, særdeles børnerige - op til otte børn. Nogle beboere følte, at der i starten, fra mere etablerede boligområder, blev set ned på beboerne i Finnebyen, fordi det var et arbejderkvarter og pga. dets nære beliggenhed til husvildebarakkerne.

Erhvervsfordelingen blandt de første huskøbere i 1948.

Erhverv:	Antal
Landbrug og gartneri	3
Selvstændige	10
Funktionærer	23
Faglærte arbejdere	39
Arbejdsmænd og ufaglærte arbejdere	24
Offentligt ansatte	10
Liberale erhverv	4
Andet	6
I alt	119

Kilde: (Deleuran, 1998).

I de første år var fraflytningen relativt høj, fx fordi mange sad økonomisk hårdt i det. Flere huse gik således på tvangsauktion i de første år.

Efter indflytningen var de fælles udfordringer, som kvarteret bød på, med til at svejse beboerne sammen. Husene skulle færdiggøres og indrettes, og haverne skulle anlægges. Der var også fælles problemer med byggesjusk og med at få etableret børnepasning og lokale tilbud af forskellig art. Til at varetage beboernes fælles interesser stiftede de i 1948 en grundejerforening. Der blev i årene 1947-48 oprettet en offentlig børnehave, en brugsforening, en kolonialbutik, en slagter- og viktualiebutik samt et mejeriudsalg.

Antal beboere i Finnebyen i årene:	1948	1994	2001
Antal beboere i alt	476	321	327
Antal børn under 14 år	207	68	66
Antal børn under 7 år	126	31	32

Kilde: Statistisk Årbog for Århus, 2002.

Grundejerforeningen tog sig ikke alene af de fælles praktiske interesser. Den havde efter sigende også blik for at skabe sammenhold og fællesskabsånd blandt beboerne ved at afholde fester og fælles sammenkomster. Ud over faste arrangementer som juletræsfest for børn, fastelavnsfest, sankthansfest med bål og børnefest og asfaltbal i højsommeren, blev det også en fast tradition at afholde revy eller dilettantforestilling i foråret.

I 1951 opførte beboerne selv, og for egne midler, Finnebyens Forsamlingshus, på en grund i Finnebyen, som kommunen havde stillet til rådighed for formålet. Det viste sig imidlertid, at udlejningen af forsamlingshuset til diverse aktiviteter, som var forsamlingshusets økonomiske grundlag, efterhånden stagnerede, og i 1958 trådte forsamlingshuset i likvidation og blev overtaget af en nærliggende grundejerforening, og senere igen af en folkedanserforening (Deleuran, 1998).

Et stærkt sammenhold

I Finnebyens første år var sammenholdet stærkt, men en række problemer, herunder omkring driften af forsamlingshuset, tærede på kræfterne og engagementet i de fælles sager. I 1961 nedlagde grundejerforeningen arbejdet på grund af manglende tilslutning, indbetalinger og fremmøde ved generalforsamlinger, og fordi flere beboere havde meldt sig ind i en grundejerforening for et andet lokalområde.

I 1973 rejste sig imidlertid en debat om kommunens 40 års tilbagekøbsklausul. Og det var starten til, at der igen blev dannet en grundejerforening for Finnebyen. Det viste sig i øvrigt, at frem til 1974 var 32 huse blevet udvidet fra de oprindelige 56 m² til mellem 70 og 110 m². Og mange uden tilstrækkelig godkendelse fra den kommunale tilsynsmyndighed. Hvad angår tilbagekøbsklausulen lykkedes det grundejerforeningen i 1974 at forhandle sig frem til en forlængelse af tilbagekøbet til 2018. Det var mange beboere imidlertid ikke tilfredse med, og der blev på en generalforsamling valgt en ny bestyrelse, som det lykkedes at forhandle sig frem til, at kommunen fjernede tilbagekøbsklausulen, mod at alle beboerne betalte kommunen 13.000 kroner (Deleuran, 1998).

Hvorfor man bosætter sig i Finnebyen

Der er nogle klare fælles træk ved de begrundelser, som de nuværende beboere giver på, at de netop har valgt at bo i Finnebyen. For langt den overvejende del er der tale om et valg, som de har været meget bevidste om, og som er et udtryk for en klar prioritering mellem flere andre valgmuligheder på boligmarkedet.

For beboerne handler det grundlæggende om en tiltrækning til det specielle miljø, som de relativt ensartede klinkbyggede farverige træhuse udgør.

Det handler også om boligområdets planmæssige udformning og om huse- nes placering på de relativt små grunde, som er med til at give Finnebyen sin helt unikke karakter. En karakter, der, ved en overfladisk betragtning, gi- ver associationer til en kolonihaveforening eller et sommerhusområde.

Beboerne lægger også vægt på, at de har følt sig meget tiltrukket af det afgrænsede boligområde, som ikke er større, end at man rent fysisk, men også mentalt, kan overskue det. En 56-årig mand, der har boet der i 12 år, beskriver sine følelser for Finnebyen således:

"Vi købte huset med hjertet, fordi vores hus, og de andre huse, er en fryd for øjet. ... Det specielle ved Finnebyen er, at det er en bydel, der hviler i sig selv, og som både udseendemæssigt samt socialt og kultu- relt i positiv forstand adskiller sig fra andre kvarterer i Århus. Der sker noget positivt med en, når man bevæger sig ind i området, fordi der er en god harmoni over området".

En af de ting, som de interviewede også har lagt til grund for deres valg af Finnebyen som deres boligområde, er, at de på forhånd vidste, eller, i deres søgen efter et relevant boligområde, er blevet opmærksomme på, at der er tale om et boligområde, hvor der er tætte sociale relationer mellem beboer- ne, som 'kommer hinanden ved'. Flere af beboerne er, i deres research om- kring Finnebyen, stødt på udsagnet om, at man ikke skal flytte til Finnebyen, hvis man ikke ønsker at have relationer til sine nærmeste naboer, og det vil de fleste meget gerne.

En afgørende grund til børnefamiliernes valg er, at det tætte miljø i Finne- byen, med de små lukkede veje, husenes tætte beliggenhed og det velfun- gerende sociale miljø, vurderes som et godt område for børn at vokse op i.



Et Finnehus med et tilbygget anneks.

Det har også været afgørende for mange, at der er tale om træhuse, som har ry for at være sunde at bo i. Der lægges også vægt på, at træhuse, i modsætning til murstenshuse, er relativt lette at bygge om og lave tilbygnin- ger til, uanset om man er en handy mand, der kan klare tingene selv, eller man har behov for at rekvirere håndværkere til byggeriet.

Mange lægger også vægt på, at de ønsker at bo i et område, hvor der bor åndsbeslægtede mennesker med en uddannelsesbaggrund som deres egen, som taler samme sprog, og som de til en vis grad deler livsopfattelse med. De lægger også vægt på, at deres naboer repræsenterer værdier, som er rimeligt overensstemmende med deres egne, og fremhæver her kulturelle og sociale værdier om åbenhed, tolerance, rummelighed og usnoppethed.

De giver udtryk, at de, i deres søgen efter en passende bolig, har afsøgt flere boligområder i Århus og omegn, som de kendte, eller havde hørt skulle have nogle af de kvaliteter, som de lagde vægt på ved deres valg af bolig. Her har de også fundet egnede huse og boligområder, som efter deres opfattelse bare ikke har kunnet klare sig i konkurrencen med Finnebyen.

En 52-årig mand, der har boet i Finnebyen i seks år, beskriver familiens valg af boligområde således:

"Vores valg har også noget med æstetik at gøre. Jeg ved godt, at et parcelhus er perfekt, men synes til gengæld ikke, at det har nogen ånd og atmosfære. ... Vi var også ude og se på parcelhuse i millionklassen, men kikkede bare på hinanden og sagde: 'Nu skal vi ud her fra'. Vi kunne simpelthen ikke holde ud at være, der hvor alt bare er delt op i firkanter med pæne hække, og folk, der hilste afmålte på hinanden, og ikke mere".

Det forhold, at købspriserne på husene i Finnebyen, er relativt lavere end i andre boligområder, hvor husene er større og nogle gange mere præsentable, spiller også en vis rolle, selv om det ikke for alle har været afgørende for deres valg. Det hører med til dette billede, at mange, i forbindelse med overtagelsen af husene, har investeret penge og tid på tilbygninger, til de relativt små Finnehuse, hvorved de samlede omkostninger ved køb af et hus i Finnebyen tilnærmelsesvis kommer på niveau med priserne andre steder.

Beboerne oplyser, at priserne på husene i Finnebyen gennem de sidste 10 år har haft en udvikling svarende til huspriserne på det øvrige boligmarked, hvilket vil sige en stigning på omkring 100%. Konkret indebærer dette, at et Finnehus uden tilbygning på 56 m², måske med en mindre udestue, der for 10 år siden blev handlet til mellem 500.000 kr. og 600.000 kr., alt efter kvaliteten i dag handles til mellem 1,2 mio. og 1,4 mio. kr.

En mandlig beboer på 56 år, der har boet i Finnebyen i 12 år, giver følgende karakteristik af området:

"Finnebyen kan godt betragtes som eksklusivt. Ikke fordi det er mondænt eller har højstatus som andre boligområder i Århus, men fordi det er så efterspurgt, at det er blevet en mangelvare, som man ikke kan købe, når man ønsker det".

Trafikalt lægges der vægt på, at Finnebyen er et lukket område uden gennemkørende trafik og befinder sig inden for Århus Bybussers ruter, med hyppige og regelmæssige afgang.

De nye beboere

Hvor det tidligere var faglærte og ufaglærte arbejdere og 'laverestående' funktionærer, der boede i Finnebyen, er det i dag mere veluddannede eller højt uddannede mennesker, der bor i, og som føler sig tiltrukket af, området. Det drejer sig på den ene side om en meget bredt sammensat gruppe, som på den ene side repræsenterer en lang række uddannelses- og erhvervsbaggrunde. På den anden side er der tilsyneladende tale om et særligt segment af befolkningen, som har en særlig præference for de klinkbyggede farverige træhuse i Finnebyen, og som føler sig tiltrukket af det specielle miljø.

Der findes ingen sikre oplysninger om, hvorfor Finnebyen har mistet sin tiltrækning på sin oprindelige målgruppe af beboere. Men oplysninger fra bestyrelsen viser, at der så godt som ingen nytillgang er af faglærte og ufaglærte arbejdere. En 35-årig kvinde, som er opvokset i Finnebyen, og som har været formand for grundejerforeningen i otte år, har følgende forklaring på fænomenet:

"Den ændring, der er sket gennem Finnebyen gennem de sidste 50 år, svarer på mange måder til den ændring, der uddannelsesmæssigt er

sket i samfundet i samme periode, hvor mange flere unge i dag går i gymnasiet og tager længerevarende uddannelser. Så jeg ser ikke noget problem i at faglærte og specialarbejdere udgør en mindre del af beboerne”.

En forklaring på den ændrede beboersammensætning kan også være, at den tog sin begyndelse i løbet af 1970'erne, hvor der flyttede nye beboertyper ind i Finnebyen. Det var bl.a. studerende og mere veluddannede mennesker, der ønskede at eksperimentere med mere alternative livsformer. Hvor Finnehusene, der dengang var relativt billige (på grund af kommunens tilbagekøbsklausul), for nogle i sig selv udgjorde en alternativ boligform, som de kunne trives i.

Beboerne understreger, at der aldrig har været tale om flippere med 'bare røve' og åbenlyst hashrygeri, som man kunne iagttage på Christiania og i Thy-lejren i samme periode.

Der foreligger ingen demografiske undersøgelser, som viser et entydigt billede af beboernes nuværende sociale, økonomiske og uddannelsesmæssige baggrunde. Men skal man tro de udsagn, der kommer fra de interviewede beboere, der også omfatter medlemmer af grundejerforeningen, der har føling med tingene, drejer det sig hovedsagelig om arkitekter, biologer, lærere og andre undervisere, pædagoger og andre socialarbejdere, teater- og kulturarbejdere, TV medarbejdere, edb-folk og andre, som det udtrykkes, 'hel- og halvstuderende røvere'.

En 64-årig mand, der har boet i Finnebyen i 15 år, beskriver beboerne således:

”Der er for en stor dels vedkommende tale om en gruppe kreative og usnobbete mennesker, der også har andre værdier end de materielle, og som fx ikke går op i statussymboler og i, hvorvidt man har fine møbler og kører i en dyr bil. Efter min opfattelse er der snarere tale om mennesker, der er på flugt fra den mondænitet og egoisme som præger mange andre villaområder”.

Som et helt specielt befolkningssegment peges der af flere af de interviewede på, at der i Finnebyen bor ikke under 20 udøvende musikere, hvoraf halvdelen er professionelle, og resten er aktivt udøvende fritidsmusikere. Ifølge de interviewede bor der så mange musikere, at det aldrig volder problemer at få sammensat et eller flere orkestre i forbindelse med afholdelse af fælles arrangementer.

Et andet specielt forhold for Finnebyen er, at ni af husene er beboede af mennesker, som er opvoksede i Finnebyen, og som typisk, efter nogle år 'udenfor', igen er vendt tilbage til området ofte med den begrundelse, at deres børn skal have de samme gode opvækstbetingelser, som de selv har haft. En ca. 35-årig kvinde, der er opvokset i Finnebyen, og som flyttede tilbage for otte år siden, begrundet sin tilbageflytning således:

”Årsagen til, at jeg flyttede tilbage til Finnebyen, var, at jeg ganske enkelt ikke kunne lade være. På det tidspunkt, hvor min mand og jeg begyndte at kikke på huse, havde jeg det sådan, at jeg ikke ville flytte tilbage til Finnebyen, fordi jeg ikke ville bo for tæt på mine forældre. Vi kikkede blandt andet på hus i Åbyhøj og andre steder, hvor vi havde på fornemmelsen, at der var nærvær, og at man talte med sine naboer. ... Men da min far pressede lidt på ved at fortælle, hvornår der var huse til salg i Finnebyen, endte det alligevel med at vi købte dette hus”.

Husenes store betydning

Det er de farverige klinkbyggede træhuse, der udgør grundstammen i det karakteristiske boligområde, der også er karakteriseret ved at være et meget grønt område med tilgroede haver omkranset af ligusterhække med busketter og mange store træer.

Efter at bestyrelsen i midten af 1970'erne havde forhandlet kommunens tilbagekøbsklausul væk fra Finnebyen, satte det yderligere skub i tilflytningen af de nye beboertyper, der nu havde sikkerhed for boligområdets fremtid. Det forhold, at områdets bevarelse var sikret for fremtiden, satte ligeledes skub i ombygningen og tilbygningen af husene, idet beboerne turde investere de nødvendige midler i en modernisering af husene.

De klinkbyggede Finnehuse spiller en central rolle for det sociale og kulturelle liv, der udspiller sig i Finnebyen. Det er formentlig ikke for stærkt at udtrykke det således, at husene og deres vedligeholdelse i mere end en betydning er den krumtap, hvorom alting drejer. Husene er så at sige det kit, som binder livet i Finnebyen sammen i dets mange facetter.



Et Finnehus i sin grundform, uden tilbygninger. Vinduerne er dog udskiftet.

Det forhold, at man stort set bor i ens udseende og indrettede huse, at man ved, hvor bad / toilet og hvor køkkenet er beliggende i hovedparten af husene. Det forhold, at stort set alle på et eller andet tidspunkt har gjort erfaringer med at falde ned af kældertrappen, eller få kælderlemmen i hovedet, eller har prøvet at støde hovedet mod kanten af kælderskakten, er med til at give en intim opfattelse af at dele fælles vilkår. Når man taler om husenes indvendige indretning og vedligeholdelse, samt om de problemer det giver, kan alle beboerne uden undtagelse udtale sig med samme vægt.

Det samme gør sig gældende, når det drejer sig om husenes udvendige vedligeholdelse, hvor der finder en udbredt informationsvirksomhed sted, fx hvad angår hvilken udendørs træbeskyttelsesmiddel der er godt at anvende, og hvordan man med mindst besvær kan udskifte hele eller dele af den udvendige træbeklædning: de såkaldte finnebrædder.

Vedligeholdelsen og ombygningen af husene er også på andre måder med til at skabe relationer mellem beboerne. Alle, der på et tidspunkt har bygget om eller har bygget til, kan berette om, at sådanne aktiviteter på det nærmeste virker magnetisk på de øvrige beboere, som i tide, og også i utide, gør sig ærinder til de pågældende huse. Dels for at få stillet deres nysgerrighed om, hvad det mon er, de har gang i, dels for også at få gode ideer til, når de selv skal i gang, eller for at give gode råd. Det er en integreret del af kulturen, at man uopfordret 'kikker indenfor', samt at det vil blive betragtet som et brud på en uskrevet regel, hvis bygherren og hans familie på nogen måde skulle komme med ophævelser mod 'renderiet'.

Det ligger også i kulturen, at, hvis man selv påtænker en ombygning, så henvender sig til de beboere, som man ved eller har hørt har foretaget en

særlig vellykket om- eller tilbygning, for at høre om de erfaringer, de har gjort og for at blive inspireret i forhold til egne planer.

Ikke mindst for mændene er der opstået et særligt fællesskab omkring husenes vedligeholdelse. Det drejer sig et fællesskab, der baserer sig på formelle og ikke mindst uformelle informationskanaler om, hvilke mænd der er i besiddelse af hvilke værktøjer og elektriske maskiner, samt om hvem der bedst behersker hvilke discipliner, når det drejer sig om håndværksmæssig kunnen.

Her er der på de enkelte veje og på tværs af vejfællesskaber opstået et helt uformelt marked for gensidig udlån af håndværktøj og af maskiner og for udveksling af erfaringer og gensidige vennetjenester. Der knyttes familiemæssige bånd, og der etableres mange venskaber i kølvandet af disse byggeaktiviteter.

Dette fællesskab er med til at give en grundlæggende opfattelse af at tilhøre en klan eller et særligt broderskab, der er tæt forbundet til den del af Finnebyens kultur, der forbinder sig til husene og deres vedligeholdelse.

En 56-årig mand, der har boet i Finnebyen i 12 år, og som efter sin egen opfattelse bestemt ikke er nogen handy mand, beskriver forholdet til sit Finnehus således:

"I modsætning til de mere mondæne boligområder, hvor man mere eller mindre er 'tvunget' til at have professionel hjælp, fordi det selvavede nærmest vil komme til at 'skriges til himlen', kan man her lettere falde ind i æstetikken ved at finde de rigtige brædder og nogenlunde få det til at ligne hinanden. Selv om jeg ikke er den store håndværker, kan jeg godt lide at lave mine egne små reparationer og lave mine reoler selv, så de passer ind i husets små rum. Jeg kan også bygge om på min garage og bygge mig et skur i haven. Det er næsten som at lege med Lego klodser".

"Det bliver faktisk sådan, at man kommer til at elske hvert eneste bræt, også de der skal skiftes ud. Det er lidt mærkeligt, at man får et sådant kærlighedsforhold til noget, som ret beset bare er et hus. Ikke fordi det er et perfekt hus, men fordi det er vores, og fordi vi føler os tæt forbundet til det. Vi har besluttet os for, at vi vil blive gamle her".

I anledning af træbeskyttelsesfirmaet Gori's 100års jubilæum modtog beboerne i Finnebyen i 2002 en uofficiel jubilæums- eller hæderspris. Begrundelsen for pristildelingen var bl.a., at Finnebyen på en overbevisende måde illustrerer dyderne ved byggeri i træ. Prisen bestod i, at hver hus modtog fem liter Gori efter eget farvevalg, der, som det fremgik af begrundelsen for pristildelingen, kan hjælpe med til at beskytte og bevare et unikt dansk boligområde og et stykke dansk bygningshistorie.

De nuværende fællesskaber

Fællesskabet i Finnebyen har inden for de sidste årtier ændret sig fra et fællesskab, der tidligere omfattede alle beboerne i Finnebyen, hvor de store fester og andre initiativer i Forsamlingshuset udgjorde grundlaget for det store fællesskab, til mindre fællesskaber, der typisk centrerer om beboerne på de forskellige veje eller til mindre grupper af beboere. Konsekvensen af denne ændring har bl.a. været, at der er dalende tilslutning til de fælles arrangementer for hele Finnebyen, der bl.a. resulterede i, at den seneste planlagte vinterfest i 2002 måtte aflyses.

Det samme fænomen har man set, når det drejer sig om grundejerforeningens betydning, hvad angår udlån af fælles håndværktøj og andre maskiner. Tidligere havde bestyrelsen en tagstige, en havefræser, en græsslåmaskine og forskellige andre redskaber, som beboerne for et meget beskedent beløb kunne låne. Denne ordning har man afskaffet inden for de senere år, fordi behovet ikke længere er så påtrængende. Dette skyldes, at beboernes behov for lån af maskiner og håndværktøj er gledet fra det formelle fæl-

lesskab, som grundejerforeningen repræsenterer, til de mere uformelle fællesskaber. Nogle beboere taler også om, at livet i Finnebyen og dermed fællesskaberne er blevet fragmenterede og mere individualiserede.

Til gengæld berettes der med glæde om de fællesskaber, der er opstået på de forskellige veje i Finnebyen, hvor der som en årlig tilbagevendende begivenhed arrangeres sankthansfester og vejfester med fælles spising og underholdning samt musik og dans. I forbindelse med festerne spilles der fx langboldkampe og udkæmpes vandkampe, ligesom der gennemføres andre konkurrencer, som såvel børn som voksne med stor fornøjelse deltager i.

Børnene spiller en meget stor rolle i de fællesskaber, der er opstået på vejene. Mange af beboerne er af den klare opfattelse, at det er børnene der, sammen med husenes vedligeholdelse, fungerer som det kit, der holder fællesskaberne sammen. Der er tradition for, at børnene færdes frit ud og ind hos hinanden, og det er meget ofte børnenes leg på vejen, som bringer de voksne i kontakt med hinanden. Ganske enkelt fordi børnenes leg giver anledning til, at de voksne også opholder sig på vejen, hvor man så falder i snak med hinanden. En 48-årig mor til en mindreårig dreng beskriver forholdet til naboerne således:

"Hvis jeg trænger til selskab eller bare har lyst til at snakke med nogen, behøver jeg bare at gå ud til børnene på vejen, hvor der næsten altid dukker en anden voksen op. Om ikke for andet, så fordi hun har set mig og også har lyst til at snakke".

En af vejene har påkaldt sig en særlig opmærksomhed i Finnebyen. Dels fordi man her har et meget veludbygget socialt netværk mellem beboerne, men også fordi man her ser det særsyn, at der er opstået en mandeklub, som med mellemrum mødes for at lave mad og spise sammen, og som, ifølge en af de aktive mænd, er en stadig kilde til inspiration og glæde. Det er også blevet til en enkelt udflugt til en sønderjysk go-cart bane for at se, hvem der var mest mandige. En mindre gruppe af mændene dyrker lystfiskeriet i fællesskab.

En 56-årig mand, der har boet i Finnebyen i 12 år og som er aktiv i mandeklubben, beskriver sin deltagelse således:

"Mandeklubben er ikke mandschauvinistisk, det er ikke på den måde. Vi kan godt være ordentlige mænd, selv om vi fylder os sammen, og vi har altid en humoristisk vinkel på vores snak. Sidst, vi var sammen, fik vi øl og snaps til maden, så det var en god aften. Sådan hen på de små timer kan man godt blive sådan lidt fortrolige og fortælle lidt af hvert. Personligt har jeg aldrig haft svært ved at fortælle om, at det nogen gange kan være svært at have teenagerdøtre og en temperamentsfuld kone, og sådan nogle ting, som man gerne vil høre andre mænds meninger om. Nogen gange kan der såmænd falde et godt råd af, men sagen er vel, at man aldrig lytter til den slags råd. Men de er gode nok at få alligevel".

Finnebyens rummelighed

I de fleste beboeres selvopfattelse er Finnebyen et meget rummeligt sted, hvor man har forståelse for det atypiske, både hvad angår mennesker og bygninger. Grundlæggende er det beboernes opfattelse, at de i sig selv repræsenterer en så stor mangfoldighed og forskellighed, at det er en form for dokumentation af områdets rummelighed.

Et forhold der hyppigt fremhæves, når Finnebyens rummelighed og sociale sindelag skal beskrives, er den gode behandling de gamle oprindelige beboere, som bor spredt ud på de forskellige veje i området, får. Undersøgelsen viser, at de nuværende beboere er meget opmærksomme på, og har megen omsorg for de gamle beboere, som de på mange måder støtter i det daglig, for at de kan overkomme at bo i deres huse.

Støtten kommer bl.a. til udtryk ved, at man er behjælpelige med, at de gamle får ordnet deres haver, så de lever op til den sædvanlige gode standard. Det sker bl.a. ved at tilbyde at klippe græsset og hækken og ordne andre praktiske opgaver. Det er heller ikke usædvanligt, at en beboer fx tilbyder sin gamle nabo at fuge skorstenen, hvis den er ved at forvitte, eller tilbyder at ordne andre praktiske ting ved huset. At rydde fortovet for sne om vinteren er også en opgave, som naboerne helt naturligt påtager sig.

I det daglige er beboerne i Finnebyen også meget opmærksomme på, om de har set deres gamle nabo for nylig, og om der er tegn på liv i og omkring de gamles huse, om lyset tændes og slukkes på 'de sædvanlige' tidspunkter.



Et vinkelbygget Finnehus.

For beboerne vil det være noget nær utænkeligt, at en af de gamle beboere kan ligge syg i længere tid eller være død, uden at de nærmeste naboer observerer det. En 60-årig kvinde, der har boet i Finnebyen siden begyndelsen af 1970'erne, og hvis børn er vokset op i en social sammenhæng med en gammel kvinde og mand i to af nabohusene, fortæller følgende:

"Jeg prøver at give lidt af det meget, vi fik fra dem, da vores børn var små, ved at holde lidt øje med, hvordan de har det. Hvis jeg ikke har set dem et stykke tid, går jeg hen og banker på, for at se om alt er i orden. Det er ikke noget, der foregår helt bevidst, der er snarere tale om en følelsesmæssig forpligtigelse, hvor jeg ubevidst holder lidt øje med dem. En af de gamle på vejen husker stadig vores fødselsdage og kommer med blomster og gaver. For mig er det som at have en tante til nabo, som jeg føler en tæt tilknytning til".

En opgørelse, foretaget af grundejerforeningens kasserer i april 2002, viser, at der i Finnebyen bor 13 personer fordelt på ni huse, som har boet i området siden grundlæggelsen. Herudover bor der 32 personer, fordelt på 23 huse, som er over 65 år.

Når man taler med beboerne om de gamle beboere, der har boet i området siden grundlæggelsen, får man det indtryk, at de har fået en form for kult-status blandt de øvrige beboere. Dette kan skyldes, at man ved, at det er disse beboere, som gennem møjsommelighed, flid og kampe har skabt grundlaget for den Finneby, der eksisterer i dag, og som de nye beboere nyder godt af.

Denne status kommer bl.a. til udtryk ved, at nogle af de gamle, ved generalforsamlingerne, benytter sig af et særligt frisprog, som ligger langt fra det urbane sprog, som de nye mere veluddannede beboere benytter sig af. En

52 år gammel mand, der har boet i Finnebyen i syv år, beskriver sin oplevelse af nogle af de gamle beboere således:

"Vi har jo været til forskellige generalforsamlinger, hvor vi har hørt, hvordan de gamle beboere har et særligt bramfrit sprog og råber op, hvis der kommer noget på dagsordenen, som ikke passer dem: 'Det har vi fandeme hørt før, det her, det gider vi bare ikke' er ikke en usædvanlig bemærkning. De er ikke så polerede og høflige, som vi er, og er ikke så bange for at sige noget, som måske lyder forkert i andres ører. De tør stå ved deres synspunkter. Vi fornemmer tydeligt, at der er tale om mennesker, der kommer fra arbejdspladser, hvor sproget er mere spontant og direkte, end det er nu, hvor vi i højere grad belægger vores ord".

Rummeligheden i Finnebyen kommer også til udtryk ved en accept af, at enkelte af beboerne har en mere atypisk adfærd, end flertallet, eller ikke helt lever op til den standard, der generelt er gældende for vedligeholdelsen af hus og have.

"Det eksemplificeres af den udviklingshæmmede beboer, der var opvokset i området, og som voksen i mange år boede i sit eget hus, og med fuld accept fra de andre beboere trissede rundt i området i lettere beruset tilstand og talte med de beboere, der ville afse tid til at tale med ham. Det eksemplificeres af den kvinde, der i naboernes øjne er lidt mærkelig, og som til deres store forundring malede sin skorsten om natten. Det eksemplificeres af den midaldrende mand, der betegnes som en ener, og som tilsyneladende ikke gør noget som helst for hverken at holde sit hus og sin have. Og det eksemplificeres af den mand, der holder sig uden for fællesskabet, som ikke ville være med til at afholde udgifterne til ny asfalt på vejen, hvor de andre beboere til sidst besluttede sig for i fællesskab at betale mandens andel".

Der er dog også grænser for rummeligheden i Finnebyen, hvor man ellers har tradition for at tale sig til rette om tingene. Det viser historien om kvinden med de syv schæferhunde, som gennem mange år var ved at drive naboerne til vanvid, fordi de hele dagen, hvor kvinden var på arbejde, stod ude i haven og gøede i en uendelighed. Kort fortalt endte historien med, at en af beboerne på vejen, efter at have hørt på hundene i syv år, skrev en klage over forholdet, som nogle af de øvrige beboere på vejen underskrev, hvorefter kvinden tog konsekvensen og solgte sit hus og fraflyttede området.

Den 35-årige kvinde, der tog initiativ til at udarbejde klagen, og som i øvrigt er opvokset i Finnebyen, finder selv, at det var en meget ufinnebysk måde, hun håndterede sagen på. Hun lægger ikke skjul på, at vilkårene for at leve så relativt tæt, som man gør i Finnebyen, er, at man fx må tåle at høre på nabodatterens vedvarende trompetspil for åbne vinduer, eller på den evighedsbyggende nabos hylende rundsav, når han skal have lagt nyt tag på hele huset. Medunderskriverne finder derimod, at de har været meget finnebyske i de forudgående syv år, hvor de har været belastede af de gøende schæferhunde.

En anden beboer på vejen, som ikke var inddraget i konflikten om de støjende schæferhunde, ser dog tingene i et noget andet perspektiv. For ham handler det mere om et sammenstød mellem to forskellige kulturer, hvor kvinden med schæferhundene trak det korteste strå. Han fremstiller sit synspunkt således:

"Jeg synes, hun havde nogle meget velopdragne schæferhunde, bortset fra deres gøen, som vi vel at mærke ikke blev generet af på vores del af vejen. ... Sagen er efter min opfattelse et eksempel på, at beboerne kun til en vis grad er fleksible på en slags venstreorienteret måde. Og den er også et eksempel på, at der er en grænse for tolerancen,

hvis man overskrider de mere eller mindre uskrevne regler for korrekt optræden. Man skal ikke genere helhedsbilledet. For mig handler sagen om, hvorvidt kvinden var i stand til at indgå i den herskende kulturelle sammenhæng, og det var hun ikke”.

Den lokale folkeskole

Uanset om man taler med beboere med eller uden børn, har de nogle meget afklarede negative holdninger til den lokale folkeskole, som ligger i Finnebyens skoledistrikt. Grundlæggende handler holdningerne om, at den pågældende skole inden for de seneste 10 - 15 år har ændret sig fra at være en meget velanskrevet skole, som også beboerne i Finnebyen var meget tilfredse med, til at være en skole som langt den overvejende del af beboerne nu betragter som en social katastrofe, som deres børn i hvert fald ikke skal gå på.

Begrundelsen for disse negative holdninger til skolen skal findes i, at det klientel, der i dag hovedsagelig frekventerer den pågældende skole, er børn af beboerne i de nært beliggende almene boligområder. Boligområder der, ifølge beboerne i Finnebyen, hovedsagelig er beboede af flygtninge og indvandrere samt af socialt og økonomisk dårligt fungerende danskere. Resultatet er, efter Finneby-beboernes mening, at skolemiljøet er for hårdt, samt at antallet af børn med anden etnisk baggrund, der taler et dårligt dansk, er meget højt. Forhold som man ikke ønsker at byde børnene, og som heller ikke lever op til forældrenes opfattelse af den gode skole og den skolegang, de ønsker for deres børn. En 52-årig far og en 45-årig mor, der har boet seks år i Finnebyen, beskriver grundlaget for familiens beslutning således:

”Min ældste søn har gået i en anden god folkeskole, som vi var godt tilfredse med. ... Men desværre er forholdene på den lokale folkeskole af en sådan karakter, at vi har valgt at finde en anden løsning til den yngste dreng, fordi vi simpelthen ikke fandt, at vores dreng passede ind i miljøet. ... Jeg var ganske enkelt bange for, at min søn skulle blive 'slagtet' i det hårde miljø, som han ikke er robust nok til. En anden betragtning er, at han også risikerede at lære mindre der, end han kan andre steder”.

Resultatet er, at kun ganske få af Finnebyens mange børn går i den pågældende skole, men i stedet er spredt ud over folkeskoler i kommunens øvrige skoledistrikter, eller går i en af de private skoler i Århus. Konsekvensen af denne situation er, at der i Finnebyen er opstået et uformelt marked, hvor beboerne indbyrdes udveksler erfaringer og andre informationer fra de mange forskellige skoler, børnene går på. Formålet er, at få det bedst mulige grundlag for at vurdere, hvilke skoler som man skal satse på i de kommende skoleforløb. Der er tale om en proces, som starter meget tidligt i barnets liv. Nogle forældre har allerede ved barnets fødsel en klar holdning til den lokale folkeskole og klare forestillinger om, hvilke skoler der kan komme i betragtning, når deres barn skal begynde skolegangen.

For de børn, som ikke fra starten begynder i en privat skole, er reglen, at de skal starte i børnehaveklassen i den lokale folkeskole, hvorefter et udskeelsesløb af de helt store begynder. Man opsøger de skoler, som man ønsker børnene optaget på, for at få dem skrevet op til kommende ledige pladser og presser på i en uendelighed. Mange lader sig skrive op på flere skoler. I løbet af de første skoleår lykkes det efterhånden forældrene at finde mere acceptable alternativer.

Konsekvensen af disse forhold er, at kun ganske få børn i Finnebyen får oplevelsen af at gå i samme skole, som de andre børn i området. Specielt i de mindre klasser skal børnene køres til og fra skolen og har meget svært ved at få klassekammerater, som de også kan være sammen med uden for skoletiden. Til gengæld har den store geografiske spredning af børnene



Et forlænget Finnehus.

medført, at forældrene indbyrdes bruger meget energi på at etablere fælles skoletransport af børnene, som på denne måde knyttes tættere sammen i et noget specielt skolefællesskab.

Beboerne i Finnebyen erkender blankt, at det er et udtryk for en form for egoisme, og nogle synes også, at det er pinligt, at de så konsekvent vælger den lokale folkeskole fra. Mange giver udtryk for, at de gerne så, at forholdene på den lokale folkeskole var anderledes. En 35-årig kvinde, der er opvokset i Finnebyen, og som selv har gået i den lokale folkeskole, og hvis søn går i en privat skole, har gjort sig følgende overvejelser:

”Jeg finder, at det er et udtryk for en god portion egoisme, at vi forældre i Finnebyen, der trods alt repræsenterer temmelig mange børn, ikke slår os sammen og forsøger at kaste vores ressourcer ind i skolearbejdet og gøre den lokale skole bedre. Frem for at bruge så mange ressourcer, som vi rent faktisk gør, på at finde alternative skoletilbud og etablere mange forskellige kørselsordninger”.

Den sociale kontrol

Nogle beboere vil ikke høre tale om, at der finder en form for social kontrol sted i Finnebyen. Andre er mere opmærksomme på, og vil gerne tale om, de mere eller mindre synlige former for gensidig social kontrol, som også er med til at sætte dagsordenen for beboernes samliv.

Den relativt tætte beliggenhed af husene indebærer, at beboerne indbyrdes har meget let ved at følge med i hinandens liv. Man ved, hvem der færdes i og omkring husene og på vejene, og kan følge med i, hvem der er hjemme og ikke er hjemme. Man ved også hvilke biler, der plejer at holde på vejen, og hvilke der er fremmede. Det er de interviewedes opfattelse, at det ikke antager en rigid og for kontrollerende karakter, man ikke kan leve med, men nogle lægger ikke skjul på, at det indebærer, at de tænker over det, og nogle gange lægger lidt bånd på sig selv. En 52-årig mand, der har boet i Finnebyen i seks år, siger det således:

”Jeg har da en fornemmelse af, at vi gerne vil give indtryk af, at vi har kontrol over vores tilværelse sådan socialt, arbejdsmæssigt, økonomisk og følelsesmæssigt. Det tror jeg”.

Et område, hvor den gensidige kontrol viser sig, er fx i forbindelse med beboernes evner og vilje til at holde hækkene og haverne i en passende stand. Det er således ikke usædvanligt, at en nabo påtaler eller på anden

måde gør opmærksom på, at forholdene ikke er helt, som han kunne ønske det. En 56-årig mand, der har boet i Finnebyen i 12 år, beskriver det på følgende måde:

"Det stiller også krav til beboerne at bo i Finnebyen. Man er fx ikke stolt, når man, som jeg, nogle gange har været den sidste på vejen, der får klippet hækken. Men jeg har da også selv været inde ved naboen for at spørge, om jeg ikke måtte binde et reb i hans hæk for at forhindre den i at falde ud over vejen. Den fangede han med det samme, og så blev hækken klippet".

En nyttilflyttet mand, der lige har ombygget sit hus, fortæller, at hans nabo, der har boet i området siden 1948, under en samtale på vejen meget tydeligt lod skinne igennem, at han dæleme ikke syntes, at de, der tidligere havde boet i huset, var særlig gode til at passe deres have. Underforstået at det så ham frem til, nu blev anderledes. Fra anden side har de også fået bemærkninger om, at deres hæk er lidt for høj. Det er hans opfattelse, at det er nogle af naboernes mening, at der skal se lidt pænere ud, end der gør lige nu. Det er ikke mindst de gamle Finnebyboere, som han kan se lægger mærke til, når de har dynger af byggeaffald og materialer liggende uden for huset.

Der findes ikke et sæt regler eller andet, der siger noget om, hvordan man bedst bevarer Finnehusenes særegenhed, og der findes heller ikke nogen lokalplan, som fastlægger noget som helst, fordi Finnebyen er bygget før lokalplanernes tid. Der er et eksempel på, at et af husene er blevet skalmuret med mursten, andre huse er blevet forsynede med gavle opført i mursten, og et par huse er blevet forsynet med blokhusbrædder eller har fået tilbygninger, der ikke er klinkbyggede. Der er også eksempler på at nogle af de nyere tilbygninger har et omfang og en karakter, som giver mindelser om små 'Strandvejsvillaer'.

Det omsiggribende byggeri i området har betydet, at bestyrelsen for grundejerforeningen har gjort sig overvejelser, om det var muligt at få kommunen til at udarbejde en bevarende lokalplan for området, som sikrer, at der bygges i overensstemmelse med den oprindelige byggestil, som sætter nogle overordnede retningslinier vedrørende materialebrug, yderbeklædning og tagbeklædning. Men bestyrelsen har ikke haft energi til at tage de fornødne initiativer for at gennemføre sine ideer.

Her har det til gengæld vist sig, at den gensidige sociale kontrol i de senere år også er kommet til at omfatte om- og tilbygninger af husene, hvor man kan være sikker på, at man får det at vide, hvis man efter de andre beboeres opfattelse begår helligbrøde mod sit hus. Der er nyere eksempler på, at beboere efterfølgende har lavet tilbygninger om, og har givet dem klinkbyggede ydervægge i overensstemmelse med byggestilen.

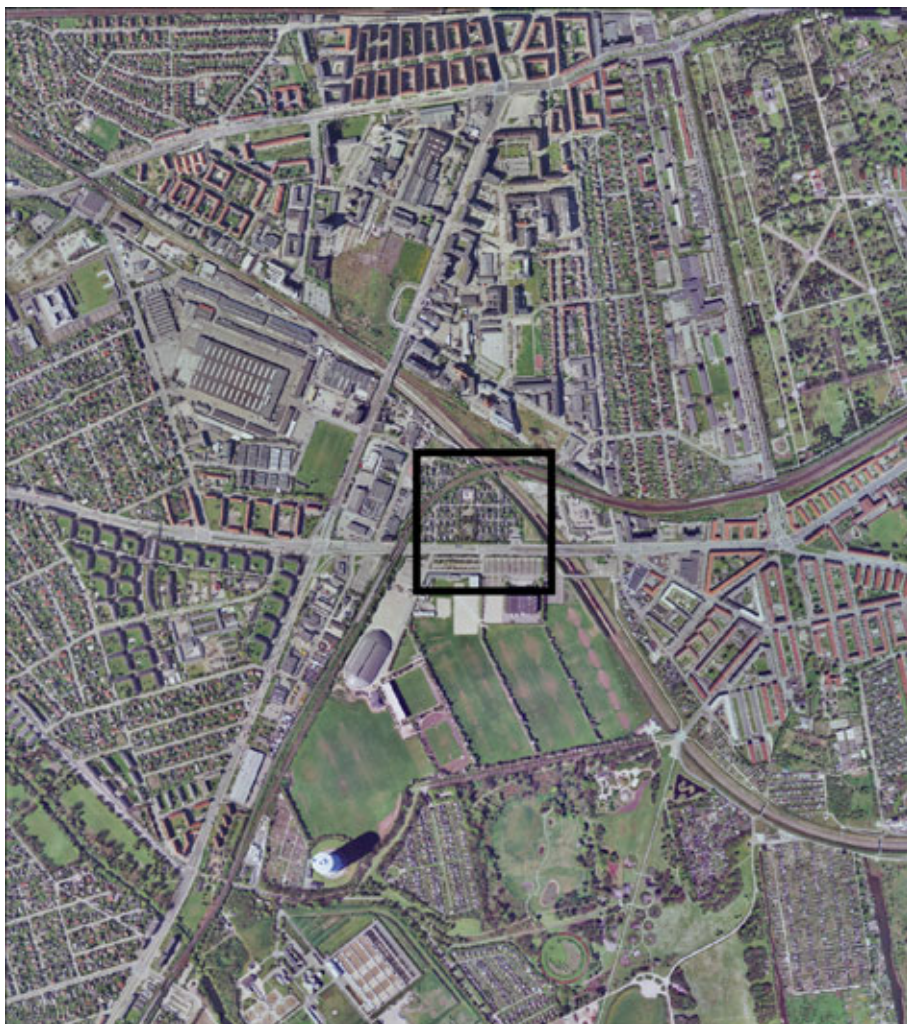
Lejren i Valby

Lejrens historie

I december 1946 nedsatte Arbejds- og Socialministeriet 'Barakrealisationsudvalget' (1946-54) for at udarbejde forslag til den fremtidige anvendelse af de barakker, tyske myndigheder havde efterladt her i landet, samt af de barakker, der var opført til indkvartering af tyske flygtninge. (Københavns Borgerrepræsentation, 1947)

Københavns Kommune bevilligede i 1947 penge til at købe 233 træhuse fra flygtningelejren på Kløvermarken. Der var to typer: '50-mands-huse', som skønnedes egnede til midlertidige børneinstitutioner, og 57 m² 'Skovhuggerhuse', som skønnedes egnede til midlertidig beboelse. Det besluttes at placere de fleste, nemlig 118 huse samt 11 vaskehuse, på Ellebjergvej. I udvalgsbetænkningen er det fremhævet, at udvalget i sine overvejelser vedrørende anvendelse af de svenske træhuse til boligformål har været opmærksom på risikoen for at skabe nye slumkvarterer. Men at udvalget mener, at have sikret sig imod dette ved udtrykkeligt at foreslå, at husene blev indrettet som absolut midlertidige beboelser, der i nogen grad kunne afhjælpe den yderst forvilede boligsituation (Københavns Borgerrepræsentation, 1947). Man havde ved selvsyn sikret sig, at de svenske 'Skovhuggerhuse', der i 1945 var opstillet på Kløvermarken, var af højere standard end de fleste husvildebarakker.

Boligområdet, der er planlagt af stadsarkitekt F.C. Lund (Olesen, 1988), er grupperet omkring Ellestykket, Pilestykket og Følager. Ved anlæggelsen af Køge Bugt-banen - der på strækningen ligger på en høj vold - blev boligområdet gennemskåret og delt i en nordlig og en sydlig del. DSB købte og



Luftfoto med markering af Lejrens beliggenhed i bydelen Valby i København. 1:25000.

nedrev i denne forbindelse 27 huse samt et værkstedshus og to vaskehuse. Området rummer i dag i alt 86 huse, et fælleshus og en børneinstitution. Der er 72 huse i den sydlige og 14 i den nordlige del (Toft Jensen, 1994).

Ellestykket omdannes til andelsboliger i 1999

Kommunen sælger lejren på Ellebjergvej, og lignende barakbebyggelser, der er beliggende andre steder i kommunen, til beboerne som andelsboliger. På et møde den 5. november 1998 i Borgerrepræsentationen vedtages det således at indstille, at boligerne overtages af beboerne, efter at TOR / IS oplyser, "at de ønsker at overtage ejendommene på andelsbasis. De bebyggelser, der går under betegnelsen 'barakbyer' omfatter samlet set 104 træhuse, der alle er opført i 1947". ... En nødvendig forudsætning for, at beboerne kunne overtage ejendommene på andelsbasis var, at de gøres lovlige og bringes i en tidssvarende bolig-mæssig stand. Kommunen og TOR / IS indgår derfor en aftale - betinget af Borgerrepræsentationens og bestyrelsen i TOR / IS godkendelse - om, at kommunen finansierer dette.



Udsnit af luftfoto over Lejren i Valby. 1:1250.

Tvangsflytningen af de rejsende

Lejren på Ellebjergvej beboes i stort omfang af en kulturel minoritet, som kalder sig selv for 'de rejsende', og andre danske beboere for 'de private'.

Ifølge bogen *Tatere og Rejsende* (Enevig, 1965) er de rejsende efterkommere af lejesoldater fra de danske hertugdømmer i Slesvig-Holsten, der siden midten af 1800-tallet og frem til midten af 1960'erne rejste rundt på de danske landeveje med deres beboelsesvogne, hvor de ernærede sig ved forefaldende arbejde, som tagdækkere, som gade- og dørhandlere, gademusikanter, eller var knyttet til de mange små omrejsende tivoler og cirku-ser. At der er tale om mennesker med fremmed herkomst, ser man blandt

andet af deres familienavne, som er domineret af navne som fx Sambleben, Langtoft, Altenburg, Zangenberg og Hertsberg. Flere af disse navne forekommer også i Lejren på Ellebjergvej.

De rejsende flyttede i midten af 1960'erne ind i de svensk-røde barakker på Ellebjergvej, der dengang tjente som husvildeboliger for børnerige familier, og som de rejsende senere har omdøbt til Lejren. Indflytningen skete mod de rejsendes vilje, efter at deres vognlejr, på Blushøjvej i Valby, var blevet tvangslukket af Københavns Kommune.

Formelt var kommunens begrundelse for vognlejrens nedlæggelse dens dårlige fysiske tilstand og de elendige sanitære forhold. Men ønsket om at assimilere de rejsende, der dengang levede 'på kanten' af det danske velfærdssamfund som en kulturel minoritet, har formentlig også spillet en rolle.

Ud over Lejren på Ellebjergvej blev de rejsende også bosat i lignende husvildebarakker tre andre steder i København (Larsen & Wiene, 2000). De blev endvidere bosat i København, hvor der var ledige lejligheder, med en husleje som de kunne betale. En del endte derfor også i de Københavnske brokvarterers mange slumlejligheder uden bad og ofte med lokum i gården.

Specielt de rejsende, der blev bosat individuelt rundt om i kommunen, havde store problemer med at tilpasse sig livet 'indelukket' i en lejlighed. Ikke mindst de gamle, der havde boet i vogne hele deres liv, havde svært ved at vænne sig til de nye forhold. I dag beretter de rejsende om de gamle, der sygnede hen og døde alt for tidligt. Og de fortæller om unge, som ikke kunne klare de udfordringer, der var forbundet med at blive omplantet til nye fremmede miljøer, og gik til grunde i kriminalitet og stofmisbrug.

De rejsende bliver bofaste

Siden de første rejsende flyttede ind i Lejren udviklede den og tre mindre lignende barakbebyggelser andre steder i København sig gennem årene til at være boligområder som hovedsagelig blev beboede af de rejsende, eller efterkommere af de rejsende, der tidligere havde levet i vognlejren på Blushøjvej. Boligområder som på den ene side gjorde, at de rejsende er blevet bofaste, og som på den anden side har givet dem mulighed for at bevare nogle traditionelle værdier baseret på det familiesammenhold og kulturmønster, der er så karakteristisk for dem.

Der ligger ikke nogen overordnet politisk eller administrativ beslutning til grund for, at de rejsende i københavnsområdet har samlet sig i de fire - nu tre - tilbageblevne barakbebyggelser i København. Det skyldes et samspil af flere omstændigheder.

Grundlæggende skyldes det nok, at de rejsende, når det nu ikke kunne være anderledes, var meget godt tilfredse med at bo i de små træhuse på 57 m², som uanset deres dårlige standard alt andet lige repræsenterede en væsentlig forbedring af boligstandard set i forhold til standarden af beboelsesvognene i vognlejren på Blushøjvej.

At de rejsende er godt tilfredse med at bo i Lejren og de øvrige barakbebyggelser understreges af, at de siden deres indflytning har gjort sig store anstrengelser for, at deres familie og nærmeste slægtninge også har fået mulighed for at bosætte sig her. En repræsentant for Københavns Kommunes Boligkontor fortæller at de rejsende gennem alle årene har udvist stor ihærdighed for at sikre, at det var rejsende, der fik de ledige huse i Lejren. Dette skete bl.a. ved, at de uopfordret mødte op på udlejningskontoret - ofte før kommunen var bekendt med at et hus ville blive ledigt, - for at gøre krav på den som bolig til en af deres nærmeste slægtninge.

Han erindrer, at de rejsende gennem alle årene har været meget ihærdige og pågående i deres krav om, at det nu måtte være netop deres families tur til at få tildelt den forventede ledige bolig, samt at det meget ofte var kvinderne, der mødte op eller ringede for at gøre deres families krav gældende. Det var traditionelt også kvinderne, der sørgede for, at børnene blev skrevet op til en bolig i Lejren, når de blev myndige.



Husgavle ud til en af Lejrens gader.

En anden årsag til, at de rejsende relativt hurtigt 'satte sig på' store dele af barakbebyggelserne i kommunen, var, at disse områder meget hurtigt, efter de rejsendes indflytning, fik et dårligt omdømme og i folkemunde blev kaldt Sigøjnerlejre. Hertil kom at boligerne generelt havde en så dårlig standard, at andre beboere uden for de rejsendes kreds sjældent fandt dem attraktive.

En tredje årsag var, at kommunen i sin udlejningspraksis tog sociale hensyn og udviste forståelse for, at de rejsende godt ville bo tæt sammen, og at de udgjorde hinandens sikkerhedsnet. Ikke mindst hensynet til, at børnene gerne ville bo tæt på deres gamle forældre spillede en rolle i tildelingen af de ledige boliger i Lejren til de rejsende.

Repræsentanten for boligkontoret fortæller også, at de rejsende generelt set var meget nøjsomme lejere, der sjældent stillede de store krav til boligernes fysiske standard. Der har heller aldrig været de store klagesager om nabostridigheder og chikane, som han kender fra andre boligområder. Det er hans opfattelse, at de rejsende ikke ønskede indblanding udefra, men selv ønskede at klare deres indbyrdes konflikter.

Til gengæld var de rejsende generelt set dårlige betalere, som meget ofte var i huslejerestance, men som meget sjældent blev sat ud af deres boliger. Han beskriver det sådan:

"De vidste pr. erfaring hvor lang tid der gik, fra de havde fået det sidste påkrav, til fogeden ville komme, og de nåede så godt som altid at få betalt restancen eller at få indgået en afbetalingsordning. Det accepterede vi, for vi vidste, at vi ville få større problemer med at finde egnede steder til en efterfølgende genhusning".

Repræsentanten fra Københavns Kommunes Boligkontor fortæller endvidere at de private som gennem årene har fået tilbudt boliger i Lejren typisk var mennesker, som i deres levevis svarede til de rejsendes.

Et selvforvaltet boligområde

Gennem årene udviklede Lejren på Ellebjergvej sig til et selvforvaltet boligområde, hvor kommunen i usædvanligt stort omfang overlod den daglige administration af området til beboerne selv og til den lokale ejendomsfunktionær, der i en periode også var en af de rejsende, der var opvokset i lejren. Det indebar bl.a., at områdets huse gennem årene er blevet udvidet med en blanding af kønne og mindre kønne selvbyggede tilbygninger til husene

samt med en uskøn blanding af selvbyggede udhuse, carporte og af høje plankeværker, der afgrænsede de enkelte huse ud mod det fælles stisystem.

Når det var muligt for et boligområde, som Københavns Kommune ejede, og hvor beboerne boede til leje, at udvikle sig til et decideret selvbyggerområde med en usædvanlig selvbestemmelse skyldes det to ting. Dels at stedet af kommunen blev betragtet som et midlertidigt boligområde, som senest skulle nedlægges i 1988, hvorfor kommunen ikke ofrede de store summer på administration og vedligeholdelse. Dels at boligerne blev lejet som beset, og da ingen efterhånden kunne huske, hvordan boligerne oprindeligt havde set ud, var der i princippet frit slag for beboerne til at gøre som det passede dem selv.

En af beboerne kommenterer de daværende forhold, der blev ændret i forbindelse med, at Lejren for et par år siden blev et andelsboligselskab, således:

"Vi har ikke noget at lade hinanden høre. På den ene side ville vi gerne en hel masse, men på den anden side indebar usikkerheden, - om vi kunne blive boende - at mange var tilbageholdende med at ofre penge på at bygge i en ordentlig kvalitet. Derfor blev byggeriet ofte noget klamp og noget 'sildekassebyggeri', som bestemt ikke pyntede på området".

Et dårligt omdømme

Alle de interviewede giver uden undtagelse udtryk for, at Lejren i rigtig mange år har haft og til dels stadig har et dårligt omdømme i lokalsamfundet. Henstilling af et stort antal mere eller mindre udrangerede campingvogne, gamle bilvrag og andet skrald overalt i området var med til at sætte et dårligt præg på området, der i folkemunde blev kaldt Sigøjnerlejren, Knivstikkerlejren eller blev kaldt Gummiløs, fordi beboerne havde så mange børn. De mange rygter om beboernes levevis som klunsere og løsarbejdere var også med til at give Lejren et rygte som et Klondike-område, hvor der ikke boede ordentlige mennesker.

En kvinde, der tilhører gruppen af de såkaldt private, der er opvokset i lokalområdet, som har giftet sig ind i en rejsende familie og som har boet i Lejren i over 20 år, fortæller, at i hun i sin barndom havde forbud mod at cykle forbi Lejren på Ellebjergvej, hvor der efter moderens opfattelse boede nogle væmmelige mennesker. Moderen var også utryk ved, at faderen kørte forbi Lejren om aftenen, når det var mørkt. Efter at moderen har stiftet nærmere bekendtskab med Lejren og datterens svigerfamilie, har hun fuldstændig skiftet mening og føler sig ikke mere utryk ved kvarteret.

Et yngre par, der har boet relativ kort tid i Lejren, bliver konstant konfronteret med Lejrens dårlige omdømme og med de mange 'røverhistorier', der er i omløb hos den omgivende lokalbefolkning. De mødes ofte med spørgsmålet: "Hvorfor bor sådan nogle ordentlige mennesker, som jer, der?". Det gik ret hurtigt op for dem, at Lejrens beboere af nogle lokalbeboere opfattes som 'anderledes' mennesker, der ikke lever en ordentlig tilværelse.

En ældre kvinde, der bor i en lejlighed i Sydhavnen, har en svigersøn, der tilhører de rejsende. Hun har den klare opfattelse, at hovedparten af Lejrens beboere er kræmmere og plattenslagere, som for en stor dels vedkommende lever af plat og svindel eller af at 'lave biler' og 'sådan noget'. Efter hendes opfattelse, mangler de tilsyneladende aldrig penge, men hun tvivler oprigtigt på, at ret mange af dem betaler noget i skat.

Hun, der gerne selv ville have haft en lejlighed med have, undrer sig over, at når nu beboerne i Lejren er så heldige at have et hus med egen have, at det så kun er et fåtal af dem, der gør noget ved disse haver, men i stedet fylder dem op med bilvrag og andet kluns.

En yngre kvinde, der har boet i Lejren et års tid, og som kendte til stedet fra sin barndom og tidlige ungdom, giver udtryk for, at hun var ved at miste



En overdækket terrasse.

modet, da hun genså området. Hun kunne ikke se sig selv bo i sådan et rabarberkvarter. Gensynet var med til at genoplive minderne om stedets dårlige omdømme og alle barndommens gamle fordomme.

De interviewede i Lejren giver udtryk for, at de jævnligt hører stærkt nedsettende bemærkninger om forholdene og om beboerne i Lejren fra andre S-togs passagerer, fordi man fra den højt beliggende S-togs bane har overblik over og direkte indblik i Lejren. Et udsagn fra en af beboernes medpassagerer i S-toget lød en dag sådan:

"Sikke noget gammelt lort, hvor ser det dog forfærdeligt ud. Gud ved, hvad det er for nogle mennesker, der bor sådan et sted. Mon de bor gratis!"

Den tidligere formand for Andelsboligforeningen kommenterer bemærkningerne således:

"På en måde kan jeg godt forstå deres bemærkninger. Indtil for nylig så det ganske forfærdeligt ud".

Men han betoner stærkt, at Lejrens beboere også er ofre for omgivelsernes fordomme. At det tit er med urette, hvis de unge fra Lejren fx får skyld for at lave hærværk på den nærtliggende S-togs station, hvor det i lokalsamfundet ofte forlyder at: 'Det er også dem henne fra Lejren'. Han understreger, at der er meget roligt i Lejren, og at der meget sjældent er konflikter blandt beboerne indbyrdes, sådan som man hører om det i andre boligområder, samt at det fx er rigtig mange år siden, at politiet har været tilkaldt.

Fra lejebolig til andelsbolig

I november 1998 dannede beboerne i Lejren på Ellebjergvej et andelsboligselskab og købte deres boliger af Ejendomsselskabet TOR for 15 mio. kroner. De 15 mio. var alene betaling for grunden, idet husene generelt var i en så dårlig forfatning, at de blev vurderet til 0 kroner. Beboerne måtte betale 17.000 kr. i andel pr. hus, og huslejen steg til godt det dobbelte fra ca. 1.600 kr. til 3.500 kr. om måneden.

Ikke alle beboere ønskede - eller havde råd til - at blive andelshavere, hvorfor Lejren i dag består af 70 andelshavere og 14 lejere (der lejer deres huse af andelsboligforeningen og af DSB, som ejer to af husene. Nogle af beboerne følte sig mere eller mindre presset af de andre til at blive andelshavere, da der mindst skulle være 58 andelshavere, for at foreningen kunne hænge sammen økonomisk.

En forudsætning for at beboerne kunne overtage området som andelsboliger var, at alle ulovligt opførte bygninger skulle lovliggøres eller rives ned. Som et led i handelen blev det derfor aftalt med kommunen, at et uafhængigt arkitektfirma skulle udarbejde en plan over området, der kortlagde alle tilbygninger, overdækkede terrasser, udhuse og carporte samt plankeværker, med en markering af hvilke dele der skulle brandsikres og lovliggøres og hvilke dele der helt skulle fjernes. Det, der skulle fjernes, drejede sig blandt andet om bygninger, der stod for tæt på skel, og om plankeværker der var bygget ud på de fælles stier.

På grund af husenes meget dårlige vedligeholdelsesstandard blev det aftalt, at Københavns Kommune skulle overføre 7,8 mil. kroner til den nye andelsboligforening. Pengene skulle anvendes til standardforbedringer af husene. De er blevet anvendt til nye tage med tagrender, nye ensartede usprossede termovinduer samt til etablering af badeværelser i alle de huse, hvor beboerne ikke selv havde sørget for dette. Herudover blev de mest påtrængende rådskader på husenes ydervægge og gavle udbedret.



Der anlægges små pyntelige forhaver.

Det indgik endvidere i aftalen med Københavns Kommune, at beboerne for egen regning selv skulle lovliggøre de ulovligt opførte bygninger, som henholdsvis skulle brandsikres og isoleres. I det omfang, der var afsat penge på kontoen til indvendig vedligeholdelse af husene, kunne andelshaverne individuelt anvende disse penge til dette formål.

Det blev ligeledes aftalt, at beboerne for egen regning skulle nedtage ulovligt opførte bygninger og plankeværker, samt at de selv skulle behandle husene udvendigt med den røde og hvide maling, som andelsboligforeningen stillede til rådighed for dem. I det omfang nogle af beboerne var for gamle og svagelige til selv at male deres huse, sørgede bestyrelsen for, at andre beboere påtog sig opgaven.

Som afslutning på den store renovering af Lejren har beboerne i fællesskab gennemført en stor oprydning af området, hvor gamle bilvrag, campingvogne, cykler og andet skrammel samt gammelt bygningsmateriel er blevet kørt væk fra området. I alt blev der bortkørt 50 containere med forskelligt affald, med det resultat, at Lejren, i modsætning til tidligere, i dag fremstår med et mere ryddeligt og åbent udseende.

Historierne om de rejsende

Historierne om de rejsendes liv i vognene på landevejene som artister, gademusikanter, gadesælgere og løsarbejdere er i dag med til at fastholde de

rejsendes opfattelse af sig selv som en kulturel minoritet med en speciel historisk baggrund.

I dag indgår historierne om det gode liv i vognlejren på Blushøjvej sammen med de mange andre historier om livet på de danske landeveje, som en del af de ældre rejsendes overlevering til de yngste familiemedlemmer. Historier og myter som er med til at fastholde de rejsendes opfattelse af deres kultur og sammenhold, som noget de kan se tilbage på og være stolte af. Og som kan være med til at styrke sammenholdet hos de rejsende og sikre muligheden for fortsættelse af deres specielle levevis.

Det er dog ikke alle de gamle, der udelukkende ser tilbage på livet på landevejene og i vognlejren på Blushøjvej i et romantisk skær. En af de ældste kvinder kan endnu huske de barske vilkår, der var forbundet med at bo i en vogn uden vand og el. Hun husker, hvordan alt vandet skulle hentes i spande eller mælkejunger, og hvor koldt det var nogle gange, at måtte vaske bleer og andet tøj i iskoldt vand.

Hun husker også tydeligt og hvordan det var at leve i vognene om vinteren, hvor temperaturen faldt stærkt, når ilden i kakkelovnen gik ud, og hvordan man skulle passe på ikke at ligge op ad vognens ydervægge, når man sov, hvis man ville undgå at få forfrysninger. Hun er ikke i tvivl om, at mange af de lidelser som fx bronkitis og gigt, som de gamle i dag lider under, skyldes det usunde liv i vognene i de kolde vintermåneder.

For hende var flytningen fra vognlejren på Blushøjvej, hvor de boede to voksne med otte børn i en beboelsesvogn, til et af husene i Lejren med de 57 m² uden bad, en stor forbedring af hendes og familiens livsvilkår. Hun husker tydeligt, hvordan hun dengang med stolthed betegnede sit nye hus som et slot, hvor der var indlagt rindende vand med afløb og med mange døre, der kunne lukkes, og hvor vinduerne kunne åbnes.

De rejsendes kultur

De rejsendes familier og familiesammenholdet udgør grundelementet i de rejsendes liv, kultur og traditionelle værdier. I Lejren bor der seks - syv rejsende familier bestående af forældre med hjemmeboende og nært boende børn og bedste- og oldeforældre, onkler og tanter samt (grand) fætre og (grand) kusiner. De enkelte familier bærer forskellige navne, men er også indgifte i hinanden på kryds og tværs, så det for udenforstående nærmest er umuligt at udrede de familiemæssige relationer. De rejsende lægger vægt på, at de unge finder deres partnere inden for kredsen af de rejsende. Derfor er det ikke ualmindeligt med ægteskaber mellem beslægtede og mellem (grand) fætre og (grand) kusiner.

Familien udgør det primære netværk, som man henvender sig til, hvis man har brug for hjælp i det daglige. Det er fx i udpræget grad familien, der træder til i forbindelse med børns sygdom.

Nogle af de interviewede giver udtryk for, at de rejsende tilbringer så meget tid i hinandens selskab til dagligt, at de stort set ikke har sociale relationer til andre end til andre rejsende. Dette mønster ser man også hos de rejsende, der har fået råd til et sommerhus. Ofte køber de dem i umiddelbar nærhed af hinanden, så de også kan være sammen, når de er på weekend eller holder sommerferie.

Sammenholdet blandt de rejsende kom stærkt til udtryk for ca. 10 år siden, hvor et af husene brændte ned til grunden. Da familien ikke havde de fornødne forsikringer i orden, samlede man i Lejren ind til familien, så de kunne købe de mest nødvendige ting.

Det fortælles også, at det ikke er ualmindeligt, at to unge, når de danner fast par, flytter ind hos den enes forældre i Lejren, hvor de kan bo sammen i nogle år, indtil de enten selv får et hus i Lejren eller skaffer sig en lejlighed i nabolaget. Der er tradition for, at unge, der flytter væk fra Lejren, flytter tilbage for at være tættere på familien, når de får børn.

Sådan var det også tidligere. Et midaldrende ægtepar, der nu er bedste-forældre, fortæller, hvordan manden (der er privat), da han blev kæreste med sin kone for godt 35 år siden, flyttede ind hos hendes familie, som i forvejen rummede to voksne og ni børn, som alle skulle bo på de 57 m². Da de, som henholdsvis 17 og 19-årige fik deres første barn, blev de boende endnu i nogle år, indtil han var færdig med sin uddannelse, og de kunne få deres egen lejlighed i nærheden, hvor de boede nogle år, indtil de for godt 30 år siden fik deres nuværende hus i Lejren.

En midaldrende rejsende kvinde fortæller, at hun ikke kan leve uden den tætte kontakt til sine børn, svigerbørn og børnebørn samt til den øvrige familie. Hun ser så godt som hver eneste dag ser sine to sønner, svigerdøtre og sine børnebørn, både de som bor i Lejren, men også de som bor i en lejlighed i nærheden. Hun taler også hver dag med de øvrige medlemmer af familien der bor i Lejren, og hun får det dårligt, hvis hun ikke mindst hver anden dag taler i telefon med de af hendes søskende, der bor uden for Lejren.

En privat kvinde, der er gift med en rejsende, beskriver, hvordan hun langsomt har adopteret dele af de rejsendes familiekultur, og i dag selv lægger vægt på at have tæt kontakt til sin datter, svigersøn og barnebarn, som er hendes nærmeste naboer. Der er fx lavet et hul i hækken, så barnebarnet kan færdes uhindret mellem de to huse.

Hun karakteriserer forholdet mellem de to familier således: *"Vi ser meget til hinanden, men render ikke hinanden på dørene"*.

Hun giver dog også udtryk for, at hun føler sig splittet ved at have sin datter som nabo, fordi de, uanset om de ønsker det eller ej, på grund af husenes tætte beliggenhed ikke kan undgå at følge med i hinandens liv. Det medfører en række fordele, men også nogle ulemper, som fx består i, at hun får indblik i nogle af datterens personlige forhold, som hun ikke synes hun skal have, og som hun ville undgå, hvis datteren boede et andet sted.

Hun erindrer tydeligt, at hun bestemt ikke selv var glad for, at hun skulle flytte så tæt på sin mands familie, da hun og hendes mand flyttede ind i Lejren. Men set i bakspejlet erkender hun, at hendes svigermor aldrig har blandet sig i deres livsførelse, selv om de næsten bor dør om dør.

Hun erkender også, at hun, som en privat, tilsyneladende har en større tilbøjelighed til at ville blande sig i sine børns liv, end de rejsende gør, og at hun ind imellem må styre sig lidt.

De rejsende holder mange familiefester, hvor der spilles (ofte af nogle af festdeltagerne) og danses, og hvor alle familiemedlemmer, så vidt det overhovedet er muligt, deltager. Hvis der holdes mindre omfangsrige familiefester, hvor alle medlemmer af de rejsende familier ikke bliver inviteret, er det en tradition, at de ældste medlemmer fra de ikke deltagende familier inviteres. En kvinde fortæller, at hendes gamle svigermor derfor stort set er selvskrevet til at deltage i alle de fester, som de rejsende i og uden for Lejren afholder. Hvis der ikke længere er en bedstemor eller bedstefar, der kan repræsentere familien, er det en tradition, at det er den ældste søn eller datter med ægtefælle, der inviteres til de øvrige familiers fester.

For år tilbage blev det forsøgt at holde nogle sommerfester for alle beboerne i Lejren. Det løb ud i sandet. Ikke fordi man ikke gerne vil holde fest sammen, men sandsynligvis fordi man i forvejen holder så mange store familiefester, at der ikke er behov for flere fester.

De ældre rejsende

En privat kvinde, der er gift med en rejsende, beskriver også, hvordan hun helst hver dag eller mindst hver anden dag skal aflægge et besøg eller bare en kort visit hos sin gamle svigermor, der også bor i Lejren. Hvis hun en gang imellem springer en dag eller to over, kan hun være sikker på, at blive mødt med bemærkningen: 'Nå! Jeg troede næsten, du havde glemt mig'.

Det samme gør sig gældende for hendes mand og hans mange søskende samt børnebørnene og oldebørnene. Hun er sikker på, at omgivelserne

ville reagere negativt, såfremt hun og den øvrige familie ville ophøre med at besøge svigermøderen så ofte, som de gør nu.

I det hele taget indtager de gamle rejsende en speciel stilling i familien som samlende personer. Der er fx tradition for at bedstemødrene passer de små børn, hvis deres forældre har arbejde, lige som det ofte er bedstemødrene, der henter og bringer børnene til daginstitution og skole. Børnene vendes fra små til, at bedstemødrene er de toneangivende og centrale personer i familien, og er de, der sikrer, at de rejsendes kulturelle værdier videregives til de yngste generationer.

En kvinde fortæller, at hun er overbevist om, at det er noget nær en umulighed, at en gammel beboer kan ligge syg eller død i flere dage, uden at det bliver opdaget af de øvrige beboere. Hun fortæller, hvordan hun selv helt ubevidst holder øje med, om den gamle nabos lys bliver tændt og slukket på de sædvanlige tidspunkter, lige som hun helt ubevidst holder øje med, hvornår hun sidst har set noget til sine nærmeste naboer. Hun begrundet sit synspunkt således:

"Husenes tætte beliggenhed, der giver indblik i hinandens haver, spiller en afgørende rolle, idet man ganske enkelt ikke kan undgå at følge med i hinandens liv. Disse vilkår har udviklet en særlig form for gensidig tolerance, og det giver også en tryghed i det daglige, at man ved, at naboen kan holde øje med sit hus, når man ikke er hjemme".

Hun fortæller ligeledes, at de rejsendes familiesammenhold kommer til udtryk ved, at mange gamle rejsende ikke kommer på plejehjem, når de ikke længere kan klare sig selv. Så rykker familien sammen og sikrer, at de gamle kan forblive boende i deres huse, hvor de meget ofte får lov til at dø omgivet af deres store familie. Sammenholdet mellem de rejsende viser sig også ved, at alle deltager i alles begravelse, hvor det ikke er ualmindeligt at der er 400 - 500 deltagere.

Et lukket miljø

Nogle af de rejsende giver udtryk for, at de er noget indspiste og har behov for at få andre impulser fra den verden, der ligger uden for de rejsendes snævre kreds. De har derfor valgt at lade deres børn indskrives i andre daginstitutioner og skoler, end de der ligger inden for deres naturlige distrikter, hvor de øvrige rejsendes børn går.

De lægger vægt på, at deres børn, i modsætning til de øvrige børn og unge i Lejren, der hovedsagelig udgør hinandens netværk, har fået brudt nogle usynlige grænser og har fået fritidsinteresser, venner og en omgangskreds uden for Lejren. Nogle af de voksne rejsende har også helt bevidst satset på at have en omgangskreds, der bor uden for Lejren, og som har en anden kulturbaggrund og andre normer, end de selv har.

En kvinde beskriver det således:

"Lejren er i et stort omfang de rejsendes verden, hvor de lever en meget stor del af deres tilværelse, som på godt og ondt er præget af de meget tætte familierelationer beboerne har til hinanden".

Hun karakteriserer, i lighed med flere andre beboere, på den ene side Lejren som et meget indspist miljø, hvor der sladres og tales dårligt om hinanden. På den anden side fremhæver hun også sammenholdet blandt beboerne, der indebærer, at de altid står sammen, såfremt enkelte beboere eller hele Lejren bliver udsat for angreb, 'udefra'.

En yngre kvindelig rejsende synes, at mange af hendes jævnaldrende i Lejren er for sløve og for 'sumpede', fordi de hovedsagelig omgås hinanden. Hun synes det er helt fint, at de ældre fortæller deres historier og drømmer sig tilbage - og er stolte over de rejsendes bedrifter. Men hun synes også, at de unge selv skal foretage sig noget, de kan være stolte af, frem for udeluk-

kende at dyrke de gamles bedrifter. Hun lægger også meget vægt på, at hun og hendes mand har en omgangskreds uden for Lejrens miljø.

Friheden spiller en afgørende rolle

Uanset hvem af de rejsende man taler med, lægger de vægt på den frihed og uafhængighed, de oplever ved at bo i Lejren. Friheden og uafhængigheden spiller i det hele taget en central rolle i deres liv, uden at de altid helt præcist kan gøre redegørelse for, hvad de lægger i begreberne. Specielt den ældre del af de rejsende lægger vægt på, at forholdene i Lejren, hvad angår deres personlige frihed og sammenhold, tilnærmelsesvis svarer til de vilkår, de havde i vognlejren på Blushøjvej, hvor de også udgjorde deres egen enklave i samfundet.

Der er mange ting der peger på, at der for de rejsende er en tæt sammenhæng mellem deres boligform og livsform i Lejren, og deres opfattelse af livskvalitet. En af beboerne, der er født og opvokset i en beboelsesvogn, beskriver sin oplevelse af friheden ved at bo i Lejren således:

"Jeg ville føle mig totalt spærret inde, hvis jeg skulle bo i en lejlighed i en boligblok. For mig er friheden forbundet med, at jeg bor nede ved jorden, hvor jeg kan gå ud i min have, når jeg ønsker det, uden at tage hensyn til, hvordan jeg er påklædt. Det er også afgørende for mig, at jeg ikke har naboer, som bor lige på den anden side af væggen eller for den sags skyld har over- eller underboere, som jeg skal tage hensyn til, hvis jeg ønsker at gå i bad eller vaske i min vaskemaskine sent om aftenen".

De unge rejsende forældre lægger vægt på de gode muligheder, som børnene har for at lege og færdes frit i boligområdet med det udbyggede stisystem og de grønne områder, hvor de ved, at der altid er familiemedlemmer og andre beboere, der holder øje med børnene, og som griber ind, hvis noget er på færde.

En kvinde beskriver sin opfattelse af friheden ved at bo i Lejren således:

"Jeg føler mig tryk her i Lejren og ved, at jeg ikke kan få besøg af en udefra kommende person, uden at de nærmeste naboer ved det. Her i Lejren er vi altid opmærksomme på, hvis der kommer fremmede ind i området. Vi holder lidt øje med hinanden og spørger hinanden indbyrdes: 'Hvem er han, ham har jeg ikke set før'. Hvis jeg råber om hjælp, så skal du bare se, hvordan de kommer løbende alle sammen for at hjælpe mig".



Selvbyggeraktiviteter præger Lejren.

Når man ser på den selvbyggeraktivitet, som på godt og mindre godt karakteriserer Lejren, er der meget der peger på, at beboernes store muligheder for at påvirke- og ændre deres boligmæssige rammer, og deres muligheder for at være aktive i og omkring deres boliger også spiller en vis rolle i deres opfattelse af at have en stor personlig frihed.

Dette synspunkt understreges af, at mange af beboerne i Lejren, på trods af at de boede til leje, gennem årene også har lagt en betydelig energi i at etablere nye badeværelser og nye køkkener samt bedre varmeanlæg i de utidssvarende huse.

Fra frihed til regelstyring

Tidligere havde den daværende bestyrelse for lejerforeningen reelt ikke noget at skulle have sagt. De har gennem alle årene oplevet at tale for døve øren, når de henvendte sig til Københavns Kommune med ønsker om vedligeholdelse og forbedringer på husene.

Derfor blev kommunen den fælles ydre fjende, som beboerne fx kunne stå sammen om at bebrejde husenes og området generelt dårlige vedligeholdelsesstandard. Også når det drejede sig om ting, som beboerne lige så godt selv kunne have gjort.

Sådan er det ikke mere. Nu er det den valgte bestyrelse for andelsboligforeningen, der, under ansvar for generalforsamlingen, skal varetage alle administrative og praktiske opgaver, der knytter sig til den daglige drift, samt tage stilling til kortsigtede og langsigtede forbedringer af husene og boligområdet som sådan. Beboerne er blevet eneansvarlige for området.

Hertil kommer, at det er slut med det helt frie initiativ hvad angår tilbygninger til husene og bygning af udhuse og carporte, idet Bygningsdirektoratet har forlangt, at alle fremtidige bygninger, i overensstemmelse med de gældende regler, skal godkendes inden en bygning påbegyndes.

Hvor man ikke tidligere havde konflikter, ser man nu interessekonflikter mellem beboerne indbyrdes og mellem beboerne og bestyrelsen. Det har fx givet anledning til utilfredshed hos nogle beboere, at andre beboere ikke maler deres huse og rydder op, som det er aftalt. Et forslag fra bestyrelsen om, at hvert hus højst måtte tilbygge 60 m² til de oprindelige 57 m², så husene ikke overstiger 120 m², blev anledning til en kampafstemning og blev nedstemt af generalforsamlingen.

Konflikterne har også bredt sig til selve bestyrelsen, som et medlem har måttet forlade, da hun ikke var indstillet på at overholde de generelle bestemmelser for områdets reovering og vedligeholdelse, som bestyrelsen havde udstukket, for de øvrige beboere.

Her mangler man, sådan som man havde det tidligere i form af kommunen, en ydre fjende, som man kan rette sine frustrationer imod, idet man ikke kan eller tør kritisere bestyrelsen så meget, som man måske har lyst til. En for hård kritik af bestyrelsen kan nemlig indebære, at man risikerer at ramme medlemmer af sin egen familie, hårdere end man ønsker. Derfor tales der ifølge nogle af de interviewede indbyrdes dårligere om formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer, end det fx afspejles på forløbet af generalforsamlingen, hvor bestyrelsen genvælges. Den tidligere formand for bestyrelsen beskriver situationen således:

"Prisen for, at vi er blevet et andelsboligforening og Lejren er blevet sikret for fremtiden, er, at vores selvbestemmelse er blevet meget indskrænket. Fra at vi tidligere stort set kunne gøre som det passede os, er vi nu regulerede på alle områder. Prisen for at gå fra lejere med en stor usikkerhed for fremtiden til andelshavere med en stor sikkerhed for fremtiden har haft ufrihedens pris i form af bureaukrati og regelstyring, hvor vi samtidig er blevet hinandens vogtere".

Han betragter det dog som en overgangsfase, hvor beboerne skal vænne sig til, at de selv skal være ansvarlige og vænne sig til at klare tingene ind-

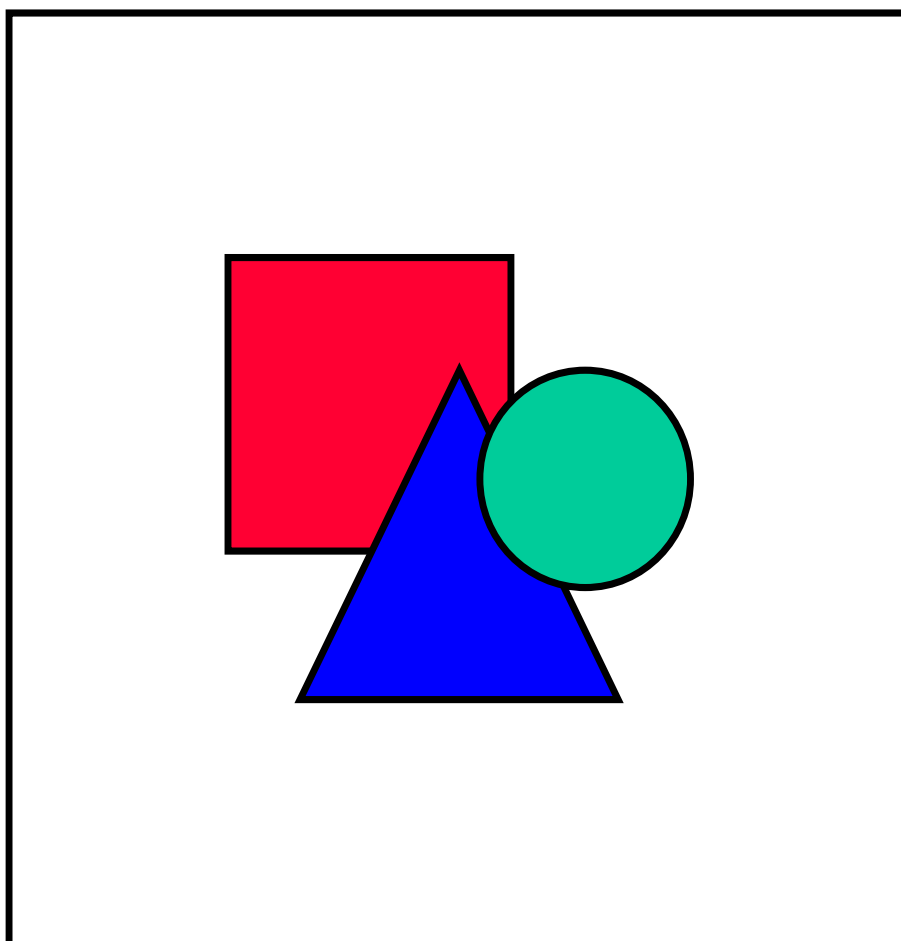
byrdes. I den forbindelse hæfter han sig ved, at der er sket ændringer hos beboerne, efter at Lejren er blevet en andelsboligforening. Ligegyldigheden og passiviteten er blevet afløst af initiativ og virkelyst, som blandt andet kommer til udtryk ved en bedre oprydning, ved fremkomsten af nye tilbygninger og nye hegn og blomsterbeplantninger, som har givet boligområdet et positivt løft.

Villabyen i Randers

Boligforeningen Storgaarden

På grund af mangel på gode boliger, blev der i 1930'erne lagt planer for forbedring af boligtilbudene for borgerne i Randers. Realiseringen blev imidlertid standset af anden verdenskrig. Der blev dog i begyndelsen af 1940'erne dannet en række almennyttige boligforeninger, heriblandt Storgaarden. Boligforeningen startede i 1943 og dens første afdeling, afdeling 1, blev opført i 1945 og afdeling 3 i 1948. Boligforeningens nyeste afdeling er opført i 1990.

Boligforeningen Storgården består af 12 afdelinger med i alt 706 lejemål, hvoraf 455 er lejligheder, 66 énfamiliehuse, 64 rækkehuse, 3 forretninger samt 118 garager. Det almene boligområde i Randers som i daglig tale betegnes som Villabyen består af afdelingerne 2 og 3, der er beliggende i et stort område med åben bebyggelse i den nordligste udkant af Nordbyen og afgrænset nordtil af byens omfartsvej, som man ikke hører meget til, når man opholder sig i området.



Luffoto med markering af Villabyens beliggenhed ved ringvejen i Randers Nord. 1:25000.

Denne undersøgelse omfatter kun boligerne i afdeling 3, der er beliggende på følgende adresser: Gardervej 1 - 13, Glarbjergvej 59 - 67, Infanterivej 35 - 76 og Pionervej 1 - 10. Der er 46 lejemål.

Villabyen

Villabyen i Randers adskiller sig på en række områder fra andre almene boligområder i Danmark. Den grundlæggende forskel er, at boligområdet består af fritliggende enfamiliehuse med fuld kælder og med egen stor have.



Udsnit af luftfoto over boligafdeling 3 i Villabyen. 1:1500.

Herudover adskiller området sig ved, at beboerne i meget høj grad påtager sig praktiske opgaver i forbindelse med husenes og havernes vedligeholdelse. Opgaver som beboerne i mere traditionelle almene boligområder får udført af lønnede ejendomsfunktionærer. Hertil kommer, at Villabyen i meget stort omfang er præget af beboernes indvendige ombygninger af husene og af bygning af overdækkede terrasser, vinterstuer, carporte, udhuse og drivhuse. Havebassiner er også et udpræget fænomen.

Forhold som i høj grad er med til at sætte et specielt præg på områdets udseende og ikke mindst på det liv, som beboerne lever i det daglige. Det er også forhold, som har medført, at beboerne på mange måder agerer som ejere i stedet for som lejere.

Villabyens byggetraditioner

Villabyen har helt tilbage til sin oprindelse i slutningen af 1940'erne haft tradition for, at beboerne selv har påtaget sig en del af de opgaver, der har været forbundet med at vedligeholde husene, primært med det formål at holde driftsomkostningerne og huslejen nede. Man har fx tidligere skullet male vinduer og vindskeder, og skal fortsat selv rense tagrenderne og udføre mindre reparationsopgaver på husene. Hertil kommer, at beboerne altid har haft ansvaret for at holde haverne i rimelig stand og klippe hækkene samt holde fortovene og vejene.

Den indvendige vedligeholdelse og moderniseringen af husene i Villabyen har også i stort omfang været overdraget til beboerne selv. Gennem årene har der udviklet sig en tradition for, at beboerne for egen regning, og meget ofte ved egen hjælp, har ombygget og moderniseret husene, ofte uden at boligforeningen blev spurgt eller på anden måde blev involveret i ombygningerne. Bortset fra udskiftning af vinduer og yderdøre har der således ikke

været tradition for, at boligforeningen har foretaget generelle standardforbedringer og moderniseringer af husene.

Mange beboere har gennem årene valgt at modernisere deres huse ved at slå nogle af de relativt små rum i stueetagen sammen, så der fx blev plads til en større opholdsstue.

Mange har også besluttet at udskifte de gamle køkkener med noget mere tidssvarende, samtidig med, at mange også har ændret køkkenets indretning og adgangsforholdene. Det samme gør sig også gældende for badeværelserne, som beboerne i stort omfang har moderniseret.

Selv om kælderen ikke har den fornødne loftshøjde, og derfor formelt set ikke må benyttes som beboelse, har der gennem årene udviklet sig en tradition for, at beboerne har isoleret ydervæggene og har installeret varme og udluftning, så kælderrummene fx kunne anvendes som børneværelser til de børnerige familier. Derved har man opnået at udvide boligarealet med helt op til 100%. Nogle har også indrettet et ekstra badeværelse i kælderen.

I forbindelse med beboernes ombygning af husene var det heller ikke ualmindeligt, at de for egen regning også installerede centralvarme i husene, der senere har fået fjernvarme. Efter at børnene er flyttet hjemmefra, er mange af kældrene indrettet som soveværelse, gæsteværelser, hobbyrum og gildesale og indgår som sådan fortsat i det samlede boligareal.

Hvad angår sammenlægning af rummene i stueetagen, var boligforeningens eneste krav, at beboerne ikke måtte fjerne de bærende vægge. Og i det omfang de gjorde det alligevel, skulle tagkonstruktionen det pågældende sted forsynes med et gitterspær, som kunne kompensere for de fjernede mures bærende funktion. Tidligere skete sådanne ombygninger under forudsætning af, at beboerne i forbindelse med fraflytning skulle tilbageføre bygningen til det oprindelige. Nu lejes husene ud som besat med den til enhver tid gældende rumindretning, som det står de nye lejere frit for at ændre i overensstemmelse med deres behov.

Hvad angår indretningen af kælderrummene til beboelse, er det noget som boligforeningen principielt ikke kunne godkende, men som de i realiteten har set gennem fingrene med gennem alle årene, fordi det alt andet lige gav de meget børnerige familier bedre livsvilkår, i form af et stærkt forøget boligareal. Boligforeningen har aldrig krævet at indretningen af kælderrummene til beboelse, blev tilbageført i forbindelse med fraflytning. Men i forbindelse med en meget omfattende brand på et hus i 2001 måtte den pågældende beboer acceptere, at kælderen blev renoveret, uden at den opsatte isolering og vægbeklædning blev genetableret. Boligforeningens begrundelse for denne afgørelse var, at kælderen formelt set ikke indgår i boligarealet, og at de udførte forbedringer derfor ikke er omfattet af den forsikringsmæssige dækning.

En almen selvbyggerkultur

Et sted, hvor selvbyggerkulturen i området er meget iøjnefaldende, er de mange selvbyggede terrasser, overdækkede terrasser, vinterstuer, carporte, garager og udhuse samt drivhuse, som er med til at give boligområdet en helt unik karakter. Selv om husenes udformning og placering på grundene er stærkt bestemmende for de forskellige tilbygningers placeringer, er området alligevel præget af både stor opfindsomhed og forskelligartethed.

Det forhold, at nogle af tilbygningerne er af ældre dato og for en dels vedkommende trænger til at blive udskiftet, er kun med til at understrege boligområdets særegne karakter, som et boligområde, hvor beboerne gennem tiden har haft mulighed for at sætte deres individuelle præg, som er i overensstemmelse med skiftende tiders skiftende byggestil. En del af de gamle tilbygninger kan betegnes som såkaldt sildekassebyggeri og er som sådan et udtryk for den økonomiske formåen, de pågældende beboere havde på byggetidspunktet.



Vinterhaverne sætter deres præg på Villabyen.

Det fortøner sig lidt, hvorfor denne selvbyggerkultur har udviklet sig i området. Men en af forklaringerne kan være, at der blandt beboerne har været et ønske om at fastholde det relativt lave huslejeniveau. Det har medført en tilbageholdenhed med at bede boligforeningen om generelle forbedringer af husene, som ville få mere eller mindre blivende konsekvenser for huslejenniveauet, som alle var interesserede i at holde nede. Man har så at sige passet sig selv. Hertil kommer, at de individuelle løsninger mere er i overensstemmelse med den enkelte families ønsker og økonomiske formåen, og giver mulighed for at tilfredsstille familiernes individuelle behov.

Et andet afgørende forhold kan være, at den noget specielle almene boligform, baseret på enfamiliehuse med egne haver, appellerer til en bestemt type entreprenante mennesker, der føler sig tiltrukket af de muligheder for byggeaktiviteter, der karakteriserer området.

Når man taler med beboerne i dag, gives der stærkt udtryk for ønsket om at holde de generelle omkostninger nede, så huslejen kan fastholdes på det relativt lave niveau. Der er også en stor forståelse for, at jo flere vedligeholdelsesopgaver beboerne selv varetager, jo lavere er vedligeholdelsesomkostningerne. En anden ting, som der lægges vægt på blandt beboerne, er den individuelle indretning, som indebærer, at på trods af at husene udvendigt er relativt ens af udseende, er de vidt forskellige, når man kommer inden døre. Det samme gør sig gældende for de mangeartede tilbygninger af overdækkede terrasser, udestuer, carporte og garager samt udhuse, der viser en stor mangfoldighed i byggestil og andre personlige udtryk.

Sand på fortovene

En af de ting der slår en, når man første gang kommer til Villabyen, er, at der ikke er lagt fliser eller asfalt på fortovene, der i stedet er forsynede med fint sand eller for nogle steds vedkommende med perlegrus, som beboerne selv har udlagt. Dette skyldes, at beboerne, der i givet fald selv skal afholde udgifterne til lægning af fliser, for mange år siden har besluttet, at det vil de ikke. Dette medfører, at man meget let får sand og små sten i skoene, hvis man bruger fortovet. Derfor har der udviklet sig en tradition for, at beboerne stort set ikke benytter fortovene til at gå på. Man bevæger sig på kørebanen hvad enten man er til fods, til cykel eller er kørende i bil.

Det tidspunkt, hvor fortovene gør mest nytte er, når beboerne om vinteren skovler vejen fri for sne, hvor fortovene fungerer som henkastningssted for sneen. Som en beboer udtrykker det:

"For den sags skyld kunne vi lige så godt flytte hækkene ud til vejsiden og inddrage fortovet i haven. Det ville såmænd ikke gøre den store forskel".

Et miks mellem en lejer- og ejerkultur

Villabyens boligkultur kan bedst beskrives som et miks mellem en ejerkultur og en lejerkultur, hvor ejerkulturen hos hovedparten af beboerne er den mest fremherskende. Man kan måske med tidligere By- og boligminister Jytte Andersens ord sige, at beboerne i Villabyen er i besiddelse af et ejer-gen. Direkte forespurgt om han føler sig som lejer eller ejer udtaler en 77-årig mand, der har boet i Villabyen i 40 år sig således:

"Jeg ved godt, at jeg er lejer, men nogen gange glemmer jeg det helt. Jeg behandler det jo, som om det er mit eget, og kunne ikke tænke mig at bo anderledes. Jeg kan ikke trives i et blokkvarter, hvor man ingenting må. Her kan jeg hver dag gå ud i min have og lave noget, og om sommeren sidder min kone og jeg her ude hver dag og drikker kaffe".

En beboer, som ikke ønsker at træde offentligt frem med sit synspunkt, beskriver i positiv forstand Villabyen som et parcelhuskvarter for fattigrøve.

Ejerkulturen kommer også til udtryk i de holdninger, som beboerne har til deres huse og haver og til boligområdet som sådan. Man lægger generelt vægt på, at husene og haverne skal være velholdte, samt at omkostningerne til driften skal holdes nede på et absolut minimum.

Dette kommer fx til udtryk ved, at man i Villabyen ikke har nogen vicevært eller gårdmand ansat, som man har det i langt den overvejende del af den almene boligsektor. Man klarer sig stort set ved egen hjælp, og afdelingsbestyrelsen påtager sig i høj grad også opgaver som traditionelt ellers er henlagt til ejendomsadministrationen.

Det indebærer, at beboerne i Villabyen går meget op i, at boligområdet har en god vedligeholdelsesstandard, samt går op i, om de enkelte beboere vedligeholder husene og haverne på en sådan måde, at standarden fastholdes. Man har fx nogle normer om, at haverne skal holdes i en rimeligt ren-gjort stand, samt at hækkene skal klippes to gange om året. Man er i den forbindelse meget opmærksomme på, at nogle af haverne ikke altid lever op til den ønskede standard.

Ifølge de interviewede drejer det sig om seks - otte ud af de 46 huse, hvor forholdene ikke er tilfredsstillende. De giver samtidig udtryk for en vis ærgrelse over, at haverne ser ud, som de gør, og finder, at de pågældende beboere burde bo et sted, hvor de ikke har forpligtigelser, som de enten ikke kan eller vil leve op til.

Inspektøren i Boligforeningen, der varetager det overordnede tilsyn med Villabyen, betegner boligområdet, hvad angår graden af selvforvaltning, som ganske enestående og beskriver vilkårene for sine tilsynsopgaver således:

"I Villabyen er der kun ganske få områder, hvor vi kan iværksætte generelle initiativer. Vi skal i lighed med, hvad der sker i parcelhuskvarter forholde os individuelt til hver enkelt beboer for at finde ud af, hvad de har behov for, og hvordan vi bedst kan understøtte den enkelte. Det er en mere kompliceret arbejdsmetode, men på sin vis også mere udfordrende".

Han oplyser endvidere, at selv om Villabyen som andre almene boligafdelinger afholder årlige afdelingsmøder for beboerne, hvor der tages stilling til økonomi og andre forhold, der vedrører afdelingens drift, har afdelingsbestyrelsen en arbejdsmetode, som på mange områder adskiller sig fra andre afdelingsbestyrelser i den almene boligsektor. Han sammenligner i den forbindelse afdelingsbestyrelsen med en bestyrelse for en grundejerforening.

Hvad angår husenes og havernes vedligeholdelse forsøger man fra afdelingsbestyrelsens og boligforeningens side at påvirke beboerne til at vedligeholde deres haver og klippe deres hække. Udgangspunktet er, at det er afdelingsbestyrelsen der helt uformelt kontakter de pågældende og tager en snak om forholdene, hvis det kniber. Hvis ikke det hjælper, kan det komme på tale, at boligforeningen fremsender et skriftligt påkrav med besked på, at forholdet skal være bragt i orden inden for en given tidsfrist, hvorefter boligforeningen kan iværksætte det for beboernes regning.

Der er flere eksempler på, at beboere har fået besked på at klippe deres hække eller rydde deres fortove og indkørsler for ukrudt samt rense deres tagrender. Der er også eksempler på, at boligforeningen har påtaget sig opgaven, for de pågældende beboeres regning. Men så hjælper det efter afdelingsbestyrelsens formands opfattelse som regel også på de pågældendes forståelse af, at påkrav fra boligforeningen er noget, som skal tages alvorligt. At de lige så godt kunne gøre det første gang han kommer og giver dem et praj.



Livet i haverne spiller en stor rolle.

For nogle nye lejeres vedkommende, der tidligere har boet til leje under mere traditionelle former, kræver det en tilvænningsperiode at vænne sig til de anderledes forhold i Villabyen, hvor man ikke har nogen ejendomsfunktionærer til at gøre de mest elementære ting for sig. En 77-årig mand, der har boet i Villabyen i 40 år, beskriver de nytilkomne beboere således:

"Der kommer jo nogen, som ikke passer ind i fællesskabet, og som hellere skulle bo i en almindelig lejlighed. Men langt de fleste skal lige vænne sig til forholdene og se, hvordan vi andre gør, før de kan finde ud af det. Og så bliver de jo lige som vi andre er".

Fordele ved at bo til leje

De interviewede gør opmærksom på, at der også er nogle økonomiske og sociale fordele ved, at Villabyen er udlejningsboliger. En yngre fraskilt kvinde med tre børn gør fx opmærksom på, at hun efter skilsmissen har kunnet blive boende. Dels fordi huslejen er så relativt lav, og dels fordi hun som enlig er berettiget til forskellige sociale ydelser, som hun ikke ville være berettiget til, hvis hun boede i en ejerbolig.

For de gamle beboere ligger der en stor tryghed i, at de ved, at de i forbindelse med ægtefællens død, kan blive boende, så længe de ønsker det, samt at de vil modtage offentlig boligstøtte og varmemhjælp, som kan kom-

pensere for deres tab af ægtefællens pension. Forhold som gør, at der er tradition for, at de gamle beboere også som enlige bliver boende, så længe at hus og have ikke er en uoverstigelig byrde.

En medvirkende årsag til, at der bor så mange af de gamle oprindelige beboere i området, som der rent faktisk gør, er, at der er tradition for, at de øvrige beboere er behjælpelige med at klippe hække og slå græsplæner, samt ikke mindst med at skrabesne om vinteren. Der er også tradition for, at naboerne holder lidt øje med de gamle beboere og henvender sig, hvis de tror, at der er noget galt.

Grænser for selvforvaltningen

Tidligere havde beboerne pligt til at male husenes vinduer og vindskeder, hvilket senere har vist sig at være en meget omkostningsfuld ordning. Omkostningerne til reparation af ødelagte vinduesrammer og til udskiftning af punkterede termoruder og en udskiftning af alle vinduer og yderdøre i 2001, har medført betydeligt større udgifter, end en løbende vedligeholdelse ville have kostet, hvis boligforeningen fra starten havde påtaget sig den udvendige vedligeholdelse.

Historien er den, at Villabyen i begyndelsen i begyndelsen af 1970'erne fik udskiftet alle vinduerne, og hvor beboerne besluttede, at de selv skulle male vinduerne i forbindelse med isætningen, og senere vedligeholde dem løbende. Sådan gik det bare ikke. Mange af vinduesrammerne blev ganske enkelt slet ikke, eller ikke tilfredsstillende, behandlet, med det resultat, at de efter nogle få år stod fuldstændigt ubeskyttede mod vind og vejr, og i takt med det skiftende vejrlig sugede fugt i større eller mindre mængder.

Resultatet blev, at vinduerne efter nogle år rådnedede i bundstykkernes samlinger med den konsekvens, at de tunge termoruder pressede bundstykkerne ud, og punkterede i faldet. Omkostningerne til nødtørftige reparationer af vinduesrammerne med vinkeljern og udskiftning af termoruderne steg eksplosivt i de efterfølgende år.

I 2001 blev samtlige vinduer og yderdøre i alle husene derfor udskiftet. Denne gang blev der valgt vinduer, der har en aluminium yderside med træ indvendigt, som er mere vejrbestandige og som kræver et minimum af udvendig vedligeholdelse. Samtidig er det blevet besluttet, at det er boligforeningen, der fremover tager sig af den udvendige vedligeholdelse. Her har Villabyens grænser for selvforvaltning vist sig med al ønskelig tydelighed.

Villabyen i fastere rammer

I de senere år har boligforeningen forsøgt at lægge beboernes byggeaktiviteter ind i nogle mere faste rammer, så boligforeningen i det mindste har mulighed for at følge med i, hvad der foregår. Man forsøger samtidig at sikre, at beboernes byggeri har en rimelig håndværksmæssig standard og kvalitet, så man kommer tidligere tiders 'sildekassebyggeri' til livs.

Det er derfor blevet indskærpet over for beboerne, at boligforeningen skal orienteres, såfremt beboerne bygger om indvendigt i husene, eller bygger mindre udhuse. Når det drejer sig om egentlige tilbygninger, i form af overdækkede terrasser, udestuer og carporte, er reglen den, at beboerne først skal forelægge deres byggeønsker for boligforeningen, hvorefter de med en påtegning fra boligforeningen, i henhold til Småhusreglementet skal søge kommunen om en byggetilladelse, der omfatter bortledning af spildevand.

Generelt har dette initiativ medført en højnelse af selvbyggeriets standard. Men såvel formanden for afdelingsbestyrelsen som boligforeningens inspektør er opmærksomme på, at fx overdækkede terrasser 'i det stille' får isat vinduer og bliver til udestuer, uden at der er søgt om det. Det ses der gennem fingrene med, såfremt kvaliteten af det udførte arbejde er i orden. Ellers bliver det over for de pågældende beboere påtalt af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen.



Et eksempel på tidligere tiders selvbyggeri.

Inspektøren i boligforeningen, der varetager det overordnede tilsyn med Villabyen, beskriver sin holdning til de 'illegale' byggeaktiviteter således:

"Vi ønsker ikke at overadministrere området og farer ikke frem med bål og brand, men forsøger stilfærdigt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen at få det til at fungere bedst mulig. Dybest set er sådanne 'illegale' byggeaktiviteter ikke anderledes end de, der tilsvarende finder sted i de privatejede villakvarterer. Hovedsagen er, at vi kan se, at de overordnede strategier med at få styr på området, ser ud til at lykkes."

Beboerdemokratiets vilkår

Boligforeningens inspektør lægger vægt på, at man har tilrettelagt administrationen i overensstemmelse med den kultur, der præger Villabyen. Dette skyldes, at mange beboere gennem årene for egen regning har gennemført forbedringer af de lejede huse, hvorfor de ikke ønsker at deltage i betalingen af forbedringer, som de individuelt tidligere selv har afholdt. Men det skyldes også, at området ikke har økonomi til at iværksætte de generelle forbedringer, som boligforeningen kunne ønske sig.

Der er derfor forslag til generelle forbedringer af Villabyen, som boligforeningen afstår fra at bringe i forslag over for beboerne, ganske enkelt fordi de på forhånd ved, at det vil falde ved den efterfølgende afstemning.

Konsekvensen er, at beboerne selv skal afholde hovedparten af omkostningerne i forbindelse med deres indvendige forbedringer af husene. Hvis en familie fx ønsker sig et nyt køkken, kan de få et beskedent tilskud fra boligforeningen, der svarer til omkostningerne til installation af el og VVS arbejde, samt til indkøb af et blandingsbatteri, en håndvask og en bordplade. I lighed med, hvad der sker andre steder i den almene boligsektor, opsætter boligforeningen nye komfurer hvert 10. - 12. år, mens beboerne selv skal afholde udgifterne til køleskabe og fryserer samt til emhætter.

Beboernes indretning af nye badeværelser finansieres efter samme principper, hvor boligforeningen betaler for el og VVS arbejde, samt giver et tilskud til et blandingsbatteri. Ønsker man fx at udskifte dørene i huset, kan man også få et mindre tilskud til dette.

Inspektøren lægger ikke skjul på, at tilskuddenes størrelse godt kan veksle lidt i størrelsen afhængigt af, hvornår på året der søges, og hvordan afdelingens aktuelle økonomiske situation er. Et andet forhold, der karakteriserer Villabyen, er, at de nye råderetsregler, der indebærer, at beboerne kan afskrive deres omkostninger til indvendige forbedringer over 10 år, og i givet fald kan få det resterende beløb udbetalt ved fraflytning, ikke har vundet ind-

pas. Årsagen kan være, at der stort set kun sker fraflytning i forbindelse med alderdom og død.

Den almennyttige boligsektors handy mænd

Undersøgelsen omfatter ikke sikre statistiske oplysninger om beboersammensætningen i Villabyen. Ifølge formanden for afdelingsbestyrelsen var det oprindeligt faglærte og ufaglærte arbejdere med børnerige familier, der flyttede ud i området. De Interviewede oplyser, at det dengang i fyrrene og halvtredserne var meget almindeligt, at man havde fire - fem børn, samt at det også forekom, at der var otte - ti børn i en familie. Derfor havde området dengang øgenavnet 'De gummiløses paradis'.

Det er formandens opfattelse, at det fortsat hovedsagelig er jævne mennesker med jævne indkomster, som flytter til Villabyen, hvor der er mange års ventetid for at få en bolig. Der er derfor typisk tale om mennesker, der tidligere har boet til leje andre steder i boligforeningen, hvor de har ventet på, at deres bolignummer skulle blive lavt nok til, at de kunne komme i betragtning til de meget eftertragtede huse. Flere af de interviewede giver udtryk for, at de har kendt til Villabyens eksistens i mange år. Enten fordi de har haft familie eller bekendte, der har boet der, eller fordi de er opvoksede eller har boet i boligområder i nabokvartererne.



Beboerne sætter et personligt præg på området.

De interviewede giver udtryk for, at hvis man er til hus med have, er et hus i Villabyen suverænt det bedste lejetilbud i Randers. De lægger vægt på, at de ønskede at flytte ind, dels fordi der er egen have, som kan afløse deres kolonihave, dels fordi de vidste, at kælderen uofficielt kan benyttes til fx børneværelser, hvorved boligarealet kan udvides betragteligt.

Boligforeningen lægger vægt på, at hovedparten af beboerne i Villabyen på nogle områder afviger fra beboerne i deres andre almene boligområder. At der er tale om en gruppe beboere, som er bærere af en speciel kultur, som i langt højere grad, end det er sædvanligt hos lejere, er indstillet på at tage ansvar for det lejede. Hertil kommer, at det for en stor dels vedkommende er entreprenante mennesker, der både har lyst og også evner til at gøre det selv. Inspektøren for Villabyen karakteriserer overordnet Villabyens beboere således:

"De er på mange måder identiske med den almene boligsektors tidligere kærnelejere, som i stort omfang er flyttet fra sektoren inden for de sidste 20 - 30 år. Det er solide folk, som sætter en ære i at holde tingene, og som ikke går af vejen for at ordne ting og sager selv. Det er

folk, som slet ikke har hverken lyst til eller behov for at have ejendomsfunktionærer, til at ordne de mest dagligdags problemer, og som heller ikke er indstillet på at skulle spørge om lov. Jeg betragter dem som den almene boligsektors handy mænd”.

Det sociale liv og rummeligheden

Gennem rigtig mange år var der i Villabyen tradition for, at der blev holdt flere fester om året, som alle beboerne kunne deltage i, og som også henvendte sig til børnene. Det drejede sig om fastelavnsfester med udklædning og tøndeslagning, om en sommerfest og en sankthansfest, som beboerne finansierede ved at sælge lodder til et amerikansk lotteri en gang om ugen. Festerne blev gennemført i et stort telt, som de lejede af de lokale spejdere, og omfattede såvel fællesspisning som efterfølgende dans. Tidligere blev der også afholdt fælles udflugter, lige som der på en af vejene i området også blev taget initiativ til at afholde asfaltbatter, hvor beboerne spontant afspærrede vejen og holdt fest til ud på de små timer. En 77-årig mand, der har boet i Villabyen i 40 år, beskriver asfaltballet således:

”Her i svinget tog vi en sommer og lukkede gaden en lørdag aften og lavede asfaltbal med musik og det hele. Vi var vel et halvt hundrede mennesker, der fik mad og drikke og en lille en, og hvor vi dansede til ud på de små timer”.

De fælles fester ophørte for få år siden, ganske enkelt fordi der ikke længere var nogen blandt beboerne, der ønskede at påtage sig opgaven med at organisere det praktiske og samle penge ind til formålet. Siden har der, uden held, været gjort forsøg på at starte igen.

Det betyder dog ikke, at beboerne ikke har relationer til hinanden. Det afgrænser sig typisk til færre familier, der bor på samme vej eller familier som har kendt hinanden i mange år. Det er således meget almindeligt, at man 'løber sammen' om sommeren eller får sig en snak med naboen over hækken. Det er også udbredt, at man hjælper hinanden med praktiske opgaver og låner håndværktøj af hinanden.

Vesterbrokvarteret i Haderslev

Områdets historie

Tilbage i tiden skelnede man mellem det oprindelige Gl. Haderslev og Ny Haderslev. Gl. Haderslev kan på navnet spores tilbage til 500-tallet, idet endelsen 'lev' hyppigt optræder i bynavne fra denne periode. Det oprindelige landsbynavn var 'Hatherslev' som kan tolkes som en sammensætning af Hathers levninger eller rester. Hvem Hather var vides ikke, måske en sagnkonge.



Luffoto med markering af Slagtergade og Vestergades beliggenhed på Vesterbro i Haderslev. 1:25000.

Ny Haderslev er i dag bykernen i den middelalder- og domkirkeby, der blev anlagt fra 1170'erne og frem, på en sandbanke aflejret i istiden. Og Ny og Gl. Haderslev udgør i dag hver for sin bydel i Haderslev.

Fokus for denne beskrivelse er det nuværende Vesterbro-kvarter omfattende bl.a. Slagtergade og Vestergade, som ligger i Gl. Haderslev. Navnet Slagtergade optræder på et kort fra 1651. Man gætter på at navnet stammer fra, at det var den gade i landsbyen 'Hatherslev', senere Gl. Haderslev, ad hvilken bøndernes kvæg blev trukket til slagting i det fri på grusvejen eller i en port mellem husene.

Navnet Vestergade er formentlig først opstået i forbindelse med at gaden er blevet udfaldsvej mod vest fra Ny-Haderslev.

Vesterbro et mangfoldigt kvarter

Vesterbrokvarteret har traditionelt været en bydel med en mangfoldig blanding af boliger og erhverv. Der har ligget fabrikker med mange ansatte, mindre håndværker- og erhvervsvirksomheder, og butikker med dagligvareforsyning.

I 1960'erne og 70'erne skete en væsentlig forandring af Vesterbrokvarteret, i og med at en række virksomheder flyttede ud i industrikvarterer, og at butikker med dagligvareforsyning lukkede og erstattedes af mere centralt beliggende supermarkeder med bedre parkeringsmuligheder. Fabriklokaler og butikker blev ombygget, typisk til boliger, nogle til ejerboliger og mange til udlejningsboliger, herunder bl.a. til kollegium for unge.



Luffoto over udsnit af Vesterbrokvarteret med Slagtergade og Vestergade og den mellemliggende og opsplittende, men næsten ubenyttede, jernbanelinie midt i billedet. 1:2500.

En lokal beboer beretter:

"I hele området findes kun tre erhvervsvirksomheder i dag: to vvs forretninger og en automekaniker, men i min barndom var der en hærskare af forskellige håndværk. Og så pludselig midt i 1960'erne skete der en forandring, hvor alle de små selvstændige forsvandt. Vi havde også en masse grossistvirksomheder, der forsvandt - de flyttede ud i nye industriområder. Og alle de små butikker lukkede. Én blev lønmodtager. Han var mekaniker og motorcykelhandler. Men han kunne tjene mere som lønmodtager, ... Den sidste butik i vores område lukkede for ca. fem år siden (1998), det var en døgnkiosk".

Konsekvensen er, at Vesterbrokvarteret har i dag udviklet sig til et næsten rent boligområde uden arbejdspladser og dagligvareservice, og det trues af en uddynding i dagligvandsaktiviteter af dagligvands aktiviteter og af en glidende transformation mod sovebylignende tilstande.

Derfor har Haderslev Kommune og beboerne i fællesskab besluttet, at der i kvarteret skal gennemføres en helhedsorienteret byfornyelse (Haderslev Kommune, 2002). En statslig støtte muliggjorde projektet, og man er nu midt i processen, der startede i 1998 og varer i ca. fem år, inklusive planlægnings- og gennemførelsesfasen.

Det hører med i billedet af baggrunden for byfornyelsen, at Vesterbrokvarteret er fysisk og mentalt adskilt i en nordlig og en sydlig del, af en jernbanelinie der løber midt ned gennem området. Jernbanelinien blev etableret i slutningen af 1800-tallet bl.a. med henblik på at være til nytte for den lokale industri. Men denne funktion er ophørt, og banen anvendes nu kun enkelte gange om året af et veteran tog i forbindelse med afholdelse af byfester. En alternativ anvendelse af jernbanearealet kunne derfor være med til at mindske opsplitningen af kvarteret i en nordlig og sydlig del, og mere konkret kunne den mindske adskillelsen mellem Slagtergade og Vestergade.

Et udpluk af virksomheder, som gennem tiden har ligget i Vestergade-Slagtergade kvarteret:

Autoforhandler	Forniklingsanstalt	Pakhus for grossistvirksomhed
Autolakereri	Fotograf	Pensionat
Automobilforretning	Herrefrisør	Pizzeria
Autoreparatørværksted og garage	Grønthandler	Postgård med staldbygning
Bager	Gæstgivergårde	Skoler, flere
Bladdistribution	Forretning m landbrugsmaskiner	Radioforhandlerværksted
Blikkenslagervirksomhed	Iskiosk	Slagterforretninger
Bogbinderværksted	Jernbanestation	Smedeværksted
Bogtrykkerier	Jernstøberi	Snedkerforretning
Brødfabrik	Karetmagervirksomhed	Systue
Bødkervirksomhed	Karrosserifabrik	Taxavognmandsforretning
Bøssemager	Købmandsbutikker, adskillige	Virksomhed der fremstillede artikler for bagere
Cykelsmed og -forretninger	Malermester med værksted i gården	Værtshus
Damefrisørsaloner	Maskinbyggervirksomhed	Øldepot
Døgnkiosk	Motorcykelforhandler	
Flaskegasforhandler med depot i gården		

Interessen for byfornyelse er også blevet fremmet af, at området nedslides fysisk. Mange af områdets ellers meget idylliske bygninger bærer således præg af forfald og nødtørfvig vedligeholdelse. Bydelen har længe trængt til en opgradering af husene og til regulering af de trafikale forhold.

Helhedsorienteret byfornyelse

Et hovedformål for den helhedsorienterede byfornyelse er at støtte borgerinddragelsen og forøge beboernes samhørighed og positive identitet med kvarteret og at skabe grundlag for et mere synligt liv mellem husene i kvarteret. Konkret handler det om etablering af seks byporte, forbedring af torve og pladser og at gennemføre en trafikregulering af området samt om etablering af aktivitetslokaler til beboerne.

Formålet er også at koordinere den helhedsorienterede byfornyelse med anden byfornyelse i form af en såkaldt aftalt boligforbedring (Boligministeriet, 1997). Den aftalte boligforbedring består i at støtte ejere og lejere i at forbedre husenes klimaskærm og forbedre 'tag og fag', mod at husejerne kan fastsætte en højere husleje for lejere over en afgrænset periode. Den 'aftalte boligforbedring' skal understøtte, at ejere og lejere i fællesskab motiveres for forbedring af husene. Hensigten med de sideordnede indsatser er at opnå en synergieffekt ved at kombinere de to indsatsområder.

For både helhedsorienteret byfornyelse og aftalt boligforbedring er det en forudsætning for at modtage offentlig støtte, at beboerne inddrages aktivt i processen. Hvad angår den helhedsorienterede byfornyelse, har der været anvendt følgende fremgangsmåde:

Processen startede med, at der blev udarbejdet et oplæg til forbedring af området, som har mange bevaringsværdige ejendomme (Miljøministeriet, 1991). Det blev udarbejdet af en kommunal tværsektoriel arbejdsgruppe bestående af medarbejdere fra byggeafdelingen, vej- og parkafdelingen, social- og sundhedsforvaltningen, undervisnings- og kulturforvaltningen, borgmesterafdelingen og centralforvaltningen samt SBS Byfornyelse, der er Haderslev kommunes konsulent i sagen.

I oktober 1998 indkaldte kommunen, ved husstandsomdelte invitationer i lokalområdet, til et borgermøde. På mødet meldte 17 personer sig til at deltage i det videre arbejde i en beboergruppe, der også omfatter et par repræsentanter fra lokale erhvervsvirksomheder. Beboergruppen, der havde mange kommentarer og ændringsforslag til kommunens udspil, udarbejdede

herefter, i samarbejde med kommunens repræsentanter, et konkret forslag til et byfornyelsesprogram. Dette blev offentliggjort på et borgermøde den 15. marts 1999 og har efterfølgende været fremlagt til offentlig debat i fire uger, hvorefter kommunalbestyrelsen godkendte planerne (Haderslev Kommune, 2000).

Det vil her blive for omfattende at give en fyldestgørende status for byfornyelsesindsatsen, som den ser ud nu fire år efter, at den blev påbegyndt. Men det kunne på undersøgelsestidspunktet sommeren 2002 konstateres, at væsentlige dele af projektet var blevet gennemført. Noget til beboernes tilfredshed og andet ikke. En af de ting, som beboerne ikke var tilfredse med, var beboerlokalerne, som de syntes var for dyre og for små samt for vanskelige at administrere, da de også skal anvendes til skoleformål.

Vesterbrokvarteret i Haderslev

Slagtergade og Vestergade kvarteret med de små sidegader er det kvarter i Haderslev, der kommer betegnelsen et brokvarter nærmest. Man kan ikke give en entydig beskrivelse af kvarteret, som består af en skønsom blanding af gamle og halvgamle huse i meget forskellige stilarter, beliggende mellem hinanden. Det drejer sig om relativt små en, to og tre etagers sammenbyggede byhuse, der for hovedpartens vedkommende ligger helt ud til fortovet og som veksler meget i farvevalg og ikke mindst i kvalitet og vedligeholdelsesstandard.

Vestergade består hovedsageligt af enfamilie huse iblandet et mindre antal udlejningsejendomme med flere lejemaal. Slagtergade består af en blanding af en- og flerfamiliehuse og udlejningsejendomme med en overvægt af udlejningsejendomme.



Udsigt til pladsen for enden af Slagtergade.

Det er et farveglad og charmerende kvarter, hvor nogle af husene fremstår som moderniserede og meget velholdte i overensstemmelse med deres oprindelige byggestil, mens mange huse i større eller mindre grad bærer præg af forfald og en nødtørfert vedligeholdelse. Mange af husene er skæmmede af, at de op gennem 1960'erne og 1970'erne er blevet forsynede med usprossede termoruder, der er med til at give nogle af dem et tarveligt udseende. Og man kan få indtryk af, at nogle af husenes glade farver er påført for at dække over en dårlig vedligeholdelsestilstand.

Husene er en blanding af huse som beboes af ejerne selv, og huse som fungerer som private udlejningsejendomme med hovedsagelig små og

utidssvarende lejligheder. Enkelte af de bedre flerfamiliehuse med moderne lejligheder er solgt som ejerlejligheder.

Der er ikke foretaget en opgørelse over, hvor mange huse der beboes af ejerne selv, og over hvor mange huse der fungerer som udlejningsejendomme. Men beboerne gør opmærksom på, at specielt i Slagtergade udgør husene, der fungerer som udlejningsboliger, skønsmæssigt halvdelen - eller mere, af husene.

Det er på mange måder med til at sætte sit præg på kvarteret. Generelt er det sådan, at de huse, hvor ejerne selv bor, bærer præg af at være blevet moderniserede og har en god vedligeholdelsesstandard, hvorimod de huse, der fungerer som udlejningsejendomme generelt har en ringere standard og er dårligt vedligeholdte.

En 51-årig mand, der har boet i ejerbolig i Slagtergade i 18 år, gør opmærksom på, at der også kan være forskel på, om ejerne af udlejningsejendommene bor i kvarteret eller et andet sted i Haderslev, eller om husene ejes af folk eller selskaber, der ikke har bopæl i byen. Hvor meget peger på, at det er de huse, der har udenbys ejere, der har den aller dårligste vedligeholdelsesstandard. Han beskriver det således:

"Der er groft set to typer private udlejere i kvarteret. Der er de, der bor i kvarteret eller i byen, og som udviser en vis interesse for deres lejermål, og som holder dem i en rimelig stand. Og så er der dem, som ikke bor i byen, og som tilsyneladende er hamrende ligeglade med, hvordan deres ejendomme ser ud, bare de kan score kassen".

Andre beboere gør også gældende, at der er stor forskel på de to typer af udlejere hvad angår deres udlejningspraksis, idet de udenbys udlejere, efter deres opfattelse, tilsyneladende ikke ser deres lejere an, inden de udlejer til dem, men bare ønsker at holde forretningen kørende med utrolig mange ind og udflytninger til følge. De fortæller, at en af de pågældende ejendomme af gadens beboere har fået øgenavnet Banegården, fordi beboerne sjældent bor der mere end nogle få måneder. Der lægges dog også vægt på, at den store udflytningsfrekvens kan skyldes, at boligstandarden er så lav, at folk ganske enkelt ikke ønsker at bo der i længere tid.

Udsagnene fra de interviewede viser, at størrelsen og standarden af mange af udlejningsboligerne er så ringe, at de ikke er eftertragtede som familieboliger. Mange af boligerne er gamle og utidssvarende, og har ikke de sanitære installationer, som man i dag betragter som en selvfølge. Enkelte af boligerne er indrettet i store opdeltede lejligheder, hvorfor man har fælles indgang og skal passere gennem én lejlighed for at komme ind i en anden. Nogle lejligheder har stadig fælles bad og fælles toilet i trappeopgangen.

En yngre kvinde på 27 år, som har boet i kvarteret i otte år, først fire år som lejer, og nu på fjerde år som ejer af et lille hus i Lille Slagtergade, beskriver forholdet mellem ejerboligerne og udlejningsboligerne sådan:

"Der går et skel mellem de huse, hvor ejerne selv bor, og de huse, der er udlejede. Når man går gennem gaden, kan man på husenes udseende se, om det er huse hvor ejerne bor, eller om husene fungerer som udlejningsboliger, ganske enkelt fordi udlejningshusene med enkelte positive undtagelser generelt er de dårligst vedligeholdte. Der er blandt de, der gør noget ved deres huse, ved at rejse sig en irritation over for de, der ikke gør noget ved deres huse og facader".

En midaldrende kvindelig beboer, der er opvokset i Slagtergade, er af den opfattelse, at den ringe standard på mange af udlejningsboligerne skyldes det forhold, at hovedparten af lejerne er unge, som ikke er organiserede, og derfor ikke kan stille kollektive krav til de private udlejere. Det er hendes opfattelse, at mange af de unge vælger at flytte til andre kvarterer, når de får mulighed for det, frem for at tage kampen op mod udlejere.

Hun fortæller, at skellet mellem ejerboliger og udlejningsejendomme tydeligst kan iagttages om vinteren, hvor fortovene typisk er ryddet for sne foran ejerboligerne. Hvorimod fortovene foran udlejningsboligerne generelt ikke er ryddede og der ser slumagtigt ud.

Andre beboere påpeger, at der tilsyneladende er en større tilskyndelse til at ejerne holder deres huse, når de selv bor i dem eller bor et andet sted i byen. At udlejerne nogle gange får 'frisket' deres huse op, uden at gå grundigt til værks og fx få ordnet det indvendige og trappeopgangene, som tit ser forfærdelige ud. Og uden at de løbende får udbedret de skader, der altid vil opstå på gamle huse.

En ung kvinde på 20 år, der har boet til leje i 1½ år, giver sin husvært følgende skudsmål:

"Husværten er vældig flink og rar, men er ikke så hurtig til at få lavet tingene, som han lover. Da jeg flyttede ind, aftalte vi, at der bl.a. skulle sættes nye håndtag i dørene, og at håndvasken på badeværelset skulle skiftes. Det er nu halvandet år siden, uden at der er sket noget endnu. Nu har jeg sammen med min kæreste fundet en bedre lejlighed oppe i byen".

En anden yngre kvinde, der tidligere har boet til leje i fire år, fortæller, at hendes udlejer fik vedligeholdt lejligheden, ved at hun fik tilladelse til at indkøbe materialer på hans regning i det lokale byggemarked, mod at hun selv stod for den praktiske side af vedligeholdelsen.

Ser man på husenes vedligeholdelsesstandard i henholdsvis Slagtergade og Vestergade, er det tydeligt, at moderniseringen af husene i Vestergade er mere fremskreden end moderniseringen af husene i Slagtergade. De interviewede lægger vægt på, at dette sandsynligvis skyldes, at der er relativt færre udlejningsejendomme i Vestergade, end i Slagtergade.

En ung kvindelig lejer på 20 år, der efter halvandet år som lejer i Vestergade flytter fra kvarteret, giver det følgende karakteristisk:

"Den måde, det her kvarter adskiller sig fra andre kvarterer i Haderslev er ved, at det endnu ikke rigtigt er blevet moderniseret. ... Det ligger ligesom i mig, at det at bo i Vestergade og Slagtergade ikke er så fint som andre steder oppe i byen. Jeg synes navnene har en dårlig klang og bærer præg af, at her bor mennesker som ikke har penge mellem hænderne".

Når man færdes i kvarteret ses det dog tydeligt på flere af husenes udseende, at de er blevet beboede af mennesker med en vis økonomisk formåen, som er med til at højne boligstandard i kvarteret. Man ser mange tegn på, at kvarteret er under en stilfærdig forandring fra at være et gammelt nedslidt arbejderkvarter med mange små utidssvarende udlejningsboliger i retning mod at blive et kvarter med et tiltagende antal moderniserede enfamilie huse med en tidssvarende størrelse og standard.

Der er klare tegn på at trenden med, at folk der lige så godt kunne bo i et af de mere eksklusive villa og parcelhuskvarterer, nu vælger at bosætte sig i de bynære huse, hvor de er tættere på byens indkøbsmuligheder og de kulturelle tilbud.

En 47-årig mand, der har boet i sin ejerbolig i Slagtergade i 17 år, beskriver nogle af fordelene ved beliggenheden således:

"For mig er det først og fremmest nærheden til byen, der betyder noget. Vi bor stort set midt i centrum og er alligevel uden for selve bykernen med gågaden og alle butikkerne. Der er fx meget kort afstand ned til Haderslev Dam og de andre tilbud i byen. For min datter, der går på byens Realskole, har beliggenheden også haft stor betydning".

Udviklingen smitter også af på huslejeniveauet i udlejningsboligerne, hvor man endnu kan leje en bolig på omkring 50 m² for omkring 2.500 kroner,

men hvor tendensen er, at de i de senere år, i forbindelse med nyudlejning, har fundet et leje på omkring 4.000 kroner.

Det er flere af beboernes opfattelse, at den stigende interesse for kvarteret og det stigende niveau på huslejerne og på husene som sådan, kan være med til at befordre moderniseringen af ejendommene. Dels vil det, på grund af de generelt forhøjede huspriser, nu kunne betale sig for ejerne at sælge husene som enfamilieboliger eller som ejerlejligheder. Og dels vil det højere lejeniveau for lejlighederne, være befordrende for, at ejerne kan se en god forretning i, at ofre de nødvendige midler på ejendommenes modernisering.

Noget om beboersammensætningen

Kvarteret omkring Slagtergade og Vestergade har en meget bred beboersammensætning bestående af ejere og lejere, der aldersmæssigt spreder sig fra en meget stor gruppe helt unge, hen over en gruppe yngre og midaldrende, til nogle få gamle beboere, som har boet i kvarteret i mange år.

Hvad angår de unge drejer det sig i meget stort omfang om unge under uddannelse, men også andre ikke uddannelsessøgende unge, herunder en del som er på en eller anden form for overførselsindkomst, som ofte betegnes som 'Brian'er' af de øvrige beboere.

Fælles for de unge, som udgør en forholdsmæssig stor del af kvarterets beboere, er, at de primært bor i de mange små og til dels utidssvarende udlejningsboliger, som på grund af deres ringe kvalitet og standard ikke længe er efterspurgt som familieboliger.



Karakteristisk gadebillede fra Slagtergade.

En anden ting, der karakteriserer de unge lejere, uanset om de er under uddannelse eller ikke, er, at deres behov for boligerne er af tidsbegrænset karakter, idet de typisk flytter, når de er færdige med deres uddannelse, eller når de har fundet en bedre bolig i et andet kvarter i byen. Det er med til at give kvarteret et præg af et midlertidigt bosted, eller en gennemgangslejr som nogle af beboerne karakteriserer det. Der er også noget der tyder på, at nogle af de unge, som ikke er under uddannelse, og som er på en eller anden form for overførselsindkomst 'hænger fast' i kvarteret formentlig på grund af den relativt lave husleje.

De små udlejningsboliger øver også en vis tiltrækning på midaldrende mænd, som enten er fraskilte, eller som aldrig har været gift. Der er her tale om en lidt broget kreds af mennesker eller 'en masse skrammel' som en af de interviewede betegner dem, som for en dels vedkommende lever på

kanten af samfundet som alkoholiserede eller med andre sociale og misbrugsproblemer, og ofte på overførselsindkomst. Der bor også enkelte enlige forsørgere i kvarteret.

En 36-årig mand, der har boet i sin ejerbolig i seks år, beskriver sin opfattelse af kvarterets beboersammensætning således:

"Vi har alle de unge, og så har vi bunden og toppen. Men vi mangler den brede mellemgruppe af faglærte og ufaglærte arbejdere samt funktionærer, som oprindeligt befolkede kvarteret. Hvis de er her, er det som midaldrende mænd med sociale problemer".

Forandringen af beboersammensætningen blandt de faste beboere, væk fra arbejderkvarterets faglærte og ufaglærte beboere, ses tydeligst hos beboerne i de nyrenoverede huse og ejerlejligheder, samt i de største af udlejningslejlighederne. Disse boliger er stort set beboet af familier med uddannelser, der ikke traditionelt tidligere har boet i kvarteret. Det drejer sig bl.a. om lærere, pædagoger, sygeplejersker og ingeniører samt om andre med mellemlange og længerevarende uddannelser, der ud fra en indtægtsmæssig betragtning lige så godt kunne bo i et af kommunens moderniserede bykvarterer eller nyere villakvarterer.

Det er den pågældende beboers klare opfattelse, at man ikke kommer den skæve beboersammensætning til livs, før der sker en generel forbedring af boligstandarden i Slagtergade. Det er efter hans opfattelse de små utidsvarende udlejningsboliger, der i meget stort omfang bestemmer beboersammensætningen og fraflytningsfrekvensen, som han kan se tydelige tegn på falder i takt med, at husene moderniseres. Han begrundet sit synspunkt således:

"Så snart ejendommene bliver renoveret, så bliver beboerne boende noget længere. Det skyldes simpelthen, at det er nogle andre og mere stabile folk, der flytter ind. Når lejlighederne er så dårlige, som de er mange steder her i Slagtergade, så er det Brian'er og den kategori af lejere, som måske er blevet smidt ud tre gange fra andre steder, der flytter ind. Sådan er det bare".

Forholdet mellem ejere og lejere

Ligesom der går et synligt skel mellem ejerboligerne og udlejningsboligerne, når det drejer sig om boligernes vedligeholdelsesstandard, går der også et knap så synligt skel mellem beboere, der bor til eje, og de der bor til leje, når det drejer sig om etablering af naboskab og sociale relationer.

Skellet mellem de to beboergrupper skal ikke forstås sådan, at der slet ikke er relationer mellem ejerne og lejerne. For det fremgår tydeligt af interviewene, at ejerne har udviklet relationer til de mere stabile lejere og opfatter dem som ligeværdige naboer. Skellet manifesterer sig ved, at de mere bofaste ejere og lejere er holdt op med at forsøge at skabe personlig kontakt og sociale relationer til de flygtige lejere, som de oplever bare er på gennemtræk i kvarteret, og som kun bor der relativ kort tid.

En ung kvindelige beboer, der har boet til leje i Vestergade i 1½ år, beskriver sin oplevelse af forholdet til de øvrige beboere således:

"Jeg synes ikke, at der er et socialt liv og fællesskab mellem beboerne på vejen. Jeg har ikke særlig meget med nogen at gøre. Det er sådan set kun min overbo, jeg har personlige relationer til. Jeg ved, hvem mange er, men jeg har ikke noget med dem at gøre. Jeg kan også genkende nogen af de folk, der bor i gaden, når de går forbi, men jeg ved ikke, hvad de hedder, og det er kun de nærmest boende, der hilser, og som jeg hilser på".

Flere ejere giver udtryk for, at de ganske enkelt ikke orker at investere energi i at etablere kontakt til mennesker, som de næsten pr. definition ved

flytter hurtigt igen. Og hvis de endelig tager kontakt, kan den nogle gange være af negativ karakter, fordi de vil påtale en uhensigtsmæssig adfærd hos de pågældende lejere.

En 47-årig mand, der har boet i ejerbolig i 17 år, beskriver sit forhold til nogle af dem, han betegner som unge Brian'er, således:

"Den store udskiftning af de unge er en ulempe, fordi det godt kan tage sin tid at få dem til at forstå, at de skal tage hensyn til deres omgivelser, at der er andre beboere i gaden, som ikke synes at høj musik en hverdagsaften efter klokken 23 lige er sagen. Jeg er jævnlig rundt for at bede dem om at skrue ned, og når de så har fået det lært, så flytter de igen".

En 51-årig mand, der har boet i ejerbolig i 18 år, giver denne kontante udmelding:

"Vi ser ikke skævt til dem, fordi de er lejere, men vi ser skævt til dem, hvis de larmer. Og den type lejere, som vi typisk har de største problemer med, er efter min opfattelse de, som får deres husleje betalt af kommunen".

En 20-årig kvinde, der har boet til leje i Vestergade i halvandet år, er i dag meget skamfuld over, hvordan hun og hendes venner teede sig i hendes ny-erhvervede lejlighed, og hvordan de rendte rundt uden for huset og skabte sig de første måneder, efter at hun var flyttet ind. Nu er der faldet mere ro over foretagendet, som hun udtrykker det.



Karakteristisk gadebillede fra Slagtergade.

På tværs af ejere og lejere er der enighed om, at kvarteret har nogle kvaliteter, som kommer de få gamle tilbageblevne beboere til gode. Det forekommer dem fx at være utænkeligt, at en gammel beboer skulle kunne være alvorlig syg, eller skulle kunne dø, uden at i hvert fald de nærmeste naboer ville reagere.

En 48-årig mand, der har boet i Slagtergade i 17 år, beskriver sin oplevelse således:

"Vores umiddelbare naboer kunne ikke ligge og være døde, uden at vi ville bemærke, at de ikke var der. Vi hilser på dem og taler med dem, når det falder naturligt. Men vi skal ikke ret langt væk fra huset, før jeg ikke kender beboerne. Efter to - tre huse væk kender jeg ikke dem, der bor der".

En 55-årig mand, der har boet til leje i Vestergade i 12 år, fortæller, at han har tætte relationer til den gamle kvinde, der bor i baghuset. Han fortæller fx, at han helt naturligt holder øje med, om hendes vindue står åbent som det plejer, og om hendes hjemmehjælp dukker op, som hun skal. Han fortæller også, at han dagligt småhandler for hende og holder øje med hendes hus, når hun en gang imellem er bortrejst. De har også en udtalt aftale om, at de gensidigt tager hinandens vasketøj ind, hvis det begynder at regne. Han ved stensikkert også, at han altid kan låne en kop sukker eller kaffe, hvis det skulle knibe.

Noget om kvarterets rummelighed

Selv om der gives udtryk for, at der kan være interessekonflikter, primært mellem ejerne og lejerne, som er baseret på forskellige livsstile, er det generelle indtryk, at kvarteret repræsenterer en ret stor tolerance, der også omfatter accept af gadens skæve eksistenser og af mennesker med en atypisk levevis, bare de ikke volder de helt store problemer.

Denne tolerance kommer grundlæggende til udtryk over for den gruppe af kvarterets enlige midaldrende mænd, som for en dels vedkommende hutler sig gennem tilværelsen, og som er blevet en fast, men rimeligt stilfærdig bestanddel af gadebilledet.

En 36-årig mand, der har boet i sin ejerbolig i seks år, beskriver sin holdning til denne gruppe beboere således:

"Der er nogen af beboerne, som er nogle sølle sutter og stakler, som har boet i deres små klublejligheder i mange år, og som nok aldrig kommer videre i tilværelsen. Det er nogle stille eksistenser, som ikke gør en kat fortræd, som selvfølgelig skal have lov til at bo her. Men folk, der kommer udefra, som laver larm i gaden på andres bekostning, dem skrider vi ind overfor".

Tolerancen kommer også til udtryk over for et botilbud til stofmisbrugere, som ligger i den ene ende af Slagtergade. Da planerne om botilbudet for nogle få år siden blev offentliggjort, gav det anledning til noget murren i krogene blandt gadens beboere og formelle indsigelser fra de nærmeste naboer. Her, nogle år efter, er der faldet fuldstændig ro over stedet. Og beboerne fra botilbudet, der hver dag går frem og tilbage gennem Slagtergade, når de skal til og fra bymidten, hvor de holder til, er blevet accepteret som en del af gadebilledet. Som en af beboerne i gaden udtrykker det:

"Dem er der også plads til i kvarteret, bare de lader være med at smide deres nåle i gaden, hvor vi tidligere har fundet nogle stykker. Det vil vi ikke finde os i".

Tolerancen kommer også til udtryk ved beboernes holdning over for de unge, som bor i nogle af de små udlejningsboliger i Slagtergade som et led i en udslusning fra en ungdomsinstitution. Her har de nærmeste naboer oplevet så store problemer af adfærdsmæssig karakter, at de følte sig foranlediget til at tage kontakt til politiet og til kommunens SSP konsulent, for at få dæmmet op for problemerne.

Beboernes holdning er, at det selvfølgelig godt kan være anstrengende for de, der bor tættest på, at skulle lægge ryg og ører til de unges udskejelser i en uendelighed, hvorfor de reagerer, når det kan være nok. På den anden side er de også af den opfattelse, at de unge selvfølgelig skal bo i gaden, men at de altså må lære at opføre sig ordentligt.

En 36-årig mand, der har boet i sin ejerbolig i seks år, beskriver sin holdning således:

"Det letteste ville være at sige som Niels Hausgaard: 'Bare det ikke lige skal være her'. Men så længe folk, der bliver sluset ud, opfører sig ordentlig, så er der ikke noget problem i det. Jeg tror da, at der er meget

større chancer for, at folk, der har været ude i et eller andet lort, kommer på ret køl, ved at de bliver puttet ind her, frem for i nogle af de belastede sociale boligkvarterer. Her bor der da rimelig mange normale mennesker, som de kan identificere sig med, og der bor jo også nogle Brian'er i forvejen, så man ikke umiddelbart kan se, hvem der kommer fra en institution, og hvem der ikke gør det".

En anden ting, som også præger forholdene i kvarteret, er, når unge fra nogle af byens yderkvarterer og fra et nært beliggende ungdomskollegie torsdag, fredag og lørdag aftener mere eller mindre berusede og højt råbende drager gennem kvarteret på deres tur ned til byens værtshuse, efter at de har 'varmet op' hjemmefra. Den samme scene gentager sig med usvigelig sikkerhed hen på natten, når de festende unge skal samme vej tilbage.



Små huse med forhaver er også en del af bybilledet.

Holdningen til dette ungdomsfænomen hos de øvrige beboere er temmelig afslappet, bortset fra hvis de unge undervejs tager ophold på folks trappestene og forstyrrer nattefreden i længere tid. Så bliver der talt med store bogstaver, som en af beboerne udtrykker det.

En 55-årig mand, der har boet til leje i Vestergade i 12 år, giver følgende beskrivelse af fænomenet:

"Selvfølgelig er der uro torsdag, fredag og lørdag aften. De unge mennesker er så præcise, at man næsten kan stille uret efter dem, når de drager gennem kvarteret ved 23 tiden for at komme ned på byens værtshuse. Og hen på natten kommer de så tilbage den anden vej med højt humør på. De to første weekender i måneden er altid de værste, fordi det sidst på måneden er ved at være småt med penge".

Den kollektive bevidsthed

Et gennemgående træk ved de interviewede beboere er, at de giver udtryk for, at de indtil for få år siden ikke havde nogen kollektiv opfattelse af, at deres gade, sammen med tre fire andre gader, udgjorde et særligt kvarter i Haderslev, som et af de ældste og historiske kvarterer i byen. De har heller ikke tidligere haft nogen opfattelse af, at der skulle være noget særlig positivt eller særlige kvaliteter forbundet med at bo netop i deres kvarter. De boede der bare.

En medvirkende årsag til dette kan være, at kvarteret er gennemskåret af jernbanen, der fysisk adskiller Vestergade og Slagtergade. Men det kan og-

så skyldes, at kvarterets gader gennem tiden primært har fungeret som byens udfaldsveje, der har medført en høj trafikbelastning, og har haft karakter af at være steder, som bare skulle passeres hurtigst muligt.

En 47-årig mand, der har boet som ejer i Slagtergade i 17 år, giver følgende beskrivelse af sit forhold til Slagtergade og kvarteret som sådan:

"Jeg er glad for at bo i Haderslev som by betragtet, og opfattede mig mere som boende i Haderslev end i et bestemt kvarter. Jeg boede bare i en gade, uden at have en samlet opfattelse af gaden eller det kvarter jeg boede i. Jeg havde heller ikke en kollektiv opfattelse af, at jeg på godt og skidt delte vilkår med andre. Jeg har boet her, men har i virkeligheden ikke interesseret mig synderligt for, hvad der er foregået i kvarteret".

Sådan er det ikke mere for nogle af beboerne. Siden Haderslev Kommune for 3½ år siden, i samarbejde med en gruppe beboere fra kvarteret, iværksatte en helhedsorienteret byfornyelse af kvarteret, er der hos de involverede beboere sket et holdningsskift i retning af et mere kollektivt og mere positivt syn på kvarteret, og de gader, de hver især bor i.

De er, som en følge af byfornyelsesprocessen, begyndt at se på deres gade og kvarteret som sådan med nye øjne, og er begyndt at forholde sig til gaderne og kvarteret på en mere bevidst måde. De er blevet aktive medspillere i byfornyelsesprocessen og er begyndt at formulere fælles krav til kommunen om kvarterets rolle og fremtidige placering i byens rum.

På det medmenneskelige plan har de også fået øje på hinanden og er begyndt at skabe personlige relationer fra den ene ende af gaderne til den anden, og på tværs af kvarteret.

En 36-årig mand, der har boet i ejerbolig i Slagtergade i seks år, beskriver processen således:

"Hvad angår det sociale og relationerne til de andre beboere, har det primært været i forhold til de helt nære naboer. Min deltagelse i beboergruppen i forbindelse med byfornyelsen har gjort meget til, at jeg har lært mange nye mennesker at kende. Nu er der efterhånden temmelig mange, jeg skal hilse på op og ned ad gaden".

Tilbage i den helhedsorienterede byfornyelse resterer der at få bredt processen ud til en bredere kreds af beboere og få dem involveret i de enkelte gaders og kvarterets udvikling, uden at det går ud over rummeligheden og accepten af kvarterets skæve eksistenser.

Boligområder under forandring

De otte undersøgte boligområder har hver især deres helt unikke udviklingshistorie, men for overskuelighedens skyld opdeles de i tre grupper, der markerer nogle indbyrdes forskelle og ligheder.

Den første gruppe er *Klondike-områderne*, som er blevet til uden en forudgående plan og er selvgroede områder, der er opført som selvbyggeri under en høj grad af selvregulering med basis i beboernes skiftende behov og muligheder.

Den anden gruppe er *nødboligerne* som er planlagte og regulerede boligområder opført til afhjælpning af bolignøden efter anden verdenskrig. Her er selvbyggeri i form af om- og tilbygninger og bygning af overdækkede terrasser, carporte og udhuse karakteristisk.

Den tredje gruppe er et bykvarter i et *typisk ældre dansk brokvarter*, som er lidt nedslidt og mærket af butiksdød og nedgang i erhvervslivet, og som nu søges revitaliseret gennem offentligt støttet byfornyelse.

Når de beskrives under hovedoverskriften *Boligområder under forandring*, er det, fordi de alle gennemgår en dynamisk forandring, hvor de hele tiden forandrer og udvikler sig. En tendens er bl.a., at de tidligere uregulerede Klondike-områder og andre områder, hvor beboerne har tiltaget sig nogle uformelle rettigheder i tiltagende bliver regulerede af det offentlige. Et forhold som på den ene side giver beboerne en større tryghed, fordi tidligere tiders usikkerhed vedrørende deres 'ulovlighed' forsvinder, men som på den anden side er med til at begrænse deres hidtidige udfoldelsesmuligheder. En anden tendens er, at flere af de undersøgte boligområder i disse år er udsat for en udskiftning af beboere, så de oprindelige småkårsfolk og 'arbejdere' forsvinder til fordel for mere veluddannede og økonomisk stærke beboere.

Denne indfaldsvinkel er valgt ud fra den antagelse, at man ikke blot kan etablere en bebyggelse og forvente, at den i sig selv har blivende positive eller negative kvaliteter. Kvaliteterne skabes og udvikles løbende hen gennem tiden af processer genereret af beboerne og af områdernes samfundsmæssige vilkår og myndighedernes forvaltning.

Det spørgsmål, som rejser sig i denne forbindelse, og som denne rapport ikke besvarer, er, om der fremover vil opstå nye sådanne usædvanlige boligområder, eller om der er tale om nogle tidstypiske fænomener, som ikke vil genopstå.

Klondike-områderne - selvregulerede områder

Til Klondike-områderne og de selvregulerede områder er henregnet følgende fire bebyggelser:

Fjordbyen i Aalborg

Haveforeningen Kalvebod i Københavns Sydvestkvarter

Husbådeforeningen i Slusehavnen i Københavns Sydhavn

Klithusene i Thyborøn

Det er karakteristisk for de fire boligområder, at de ikke er opstået som en følge af en overordnet idé eller plan, men snarere spontant er groet ud af de på daværende tidspunkt meget påtrængende og uopfyldte behov for boliger og for bare at få nødtørftigt tag over hovedet. De er typisk opstået i byernes randområder, på arealer hvor der var plads på det givne tidspunkt.

Haveforeningen Kalvebod og *Fjordbyen* har en historie der strækker sig tilbage til begyndelsen af det 20. århundrede og *Klithusene* går tilbage til årene umiddelbart efter anden verdenskrig. *Husbådekolonien* er spontant opstået i Københavns Havn ved Kalvebod Brygge i 1970'erne og havde i 1950'erne og 1960'erne en forløber, der lå i det der med et folkeligt udtryk kaldes Lorteren (en forlængelse af Gåsebækrenden, der var afvandingskanal for nogle af de københavnske gadekloaker) i Københavns Sydhavn.

Områderne er typisk opstået som en slags oaser for mindre bemidlede mennesker, der enten ikke kunne finde andre løsninger på deres påtrængende boligproblemer, som måske ikke havde økonomi til at kunne betale en normal husleje, eller som af mange forskellige årsager måske heller ikke havde lyst til, eller kunne tilpasse sig livet i en mere ordinær udlejningsbolig.

Der har formentlig også været tale om mennesker, der følte sig draget af den frihed, som kunne ligge i at bo i områder uden for det offentliges indblanding, og i områder der på godt og ondt har været præget af forskellige fællesskaber med fælles interesser, typisk husene, havet og fjorden.

Klondike-områderne, der gennem årene har udviklet en særlig selvbyggerkultur med mange forskellige typer selvbyggede huse, er på mange måder bygningsmæssigt de mest forskelligartede, og især *Fjordbyen* og *Husbådekolonien* er i dag meget lidt konforme - her er der næsten ingen grænser for, hvad man kan finde på at bo i - her er stort set alt tilladt.

De selvregulerede Klondike-områder er typisk områder, der gennem årene har fået lov til at passe sig selv stort set uden indblanding fra det offentlige. Dette har dog i de senere år været mest fremherskende i *Haveforeningen Kalvebod* og i *Fjordbyen* formentlig ud fra en offentlig betragtning om, at områderne og livet i dem klarer sig bedst uden for meget offentlig styring og kontrol. Men måske også fordi det kunne være mere besværligt for kommunerne at blande sig frem for at se gennem fingre med eventuel irregularitet, jfr. beboernes oplevelse af, at den der lever stille, lever godt.

Øget kommunal regulering

Fælles for alle de selvregulerede Klondike-områder er, at de i de senere år under en eller anden form og i tiltagende grad har været og vil være udsat for kommunernes og andre myndigheders regulering.

Klithusene er blevet indtegnet på kort, parcellerne er blevet regulerede, og vejene er ligeledes blevet regulerede og asfalterede. Samfundets almindelige regler for godkendelse af byggeri i området er også blevet en realitet, som beboerne må forholde sig til i forbindelse med ombygning og tilbygning af husene. Af frygt for at husene skal blive opkøbt af boligspekulanter, med henblik på at gendele dem til mennesker som risikerer at lægge kommunen økonomisk til byrde, kan man forvente at området bliver gjort til genstand for en yderligere teknisk og byplanmæssig opstramning.

Haveforeningen Kalvebod, der p.t. ikke er godkendt som helårsbeboelse og som ligger på lejet kommunalt ejet fredet jord, står overfor at skulle godkendes som en helårsbeboet haveforening. Det indebærer, at området og husene skal kortlægges, husene skal brandsikres, godkendelser vedrørende fremtidigt husbyggeri og fastsættelse af ejendomsskatter skal normaliseres i overensstemmelse med de gældende regler i det øvrige samfund.

Fjordbyen, der ligger på lejet kommunalt ejet jord, hvor lejekontrakten skal fornyes hvert femte år, er ikke godkendt til helårsbeboelse. Området er blevet underlagt samme kommunale styring som kolonihaverne i kommunen. Det indebærer bl.a., at kommunen skal godkende foreningens vedtægter, samt at det kun er borgere, der er bosat i Aalborg kommune, der kan leje en grund i området. Området er p.t. truet af en gennemførelse af en kommende Limfjordsforbindelse og er et meget attraktivt område, hvor de økonomiske interesser i forbindelse med nybyggeri kan være store.

Husbådeforeningens både blev for få år siden, efter aftale med Københavns Havn, flyttet fra Kalvebod Brygge nær Københavns Centrum til Sluse-

havnen i Københavns Sydhavn, hvortil foreningen har en midlertidig lejekontrakt. *Husbådeforeningen*, der omfatter nogle få gamle smukke skibe og flere oplagte jernskibe, betonpramme og rustne plimsollere, står i venteposition, indtil Københavns Kommune i samarbejde med Københavns Havn får afklaret de fremtidige vilkår for husbåde i havnen. Vilkår som formentlig vil indebære en regulering af kajlejen samt en normalisering af ejendomskatteforhold samt fartøjs- og bygningsmæssige forhold, som kan få økonomiske konsekvenser for de nuværende ejere.

Nødboligerne - regulerede områder

Til nødboligerne og de regulerede områder henregnes følgende tre bebyggelser:

Finnebyen i Århus

Lejren på Ellebjergvej i Valby

Villabyen i Randers

Det karakteristiske ved nødboligerne er, at de er opført som boliger, der primært havde til formål at afhjælpe den store mangel på billige familieboliger, der herskede i årene umiddelbart efter anden verdenskrig. De er på godt og skidt et produkt af en efterkrigsindsats, hvor der også blev taget uortodokse metoder i brug for så hurtigt som muligt at afhjælpe den meget påtrængende boligmangel, der ikke mindst var påtrængende i forhold til mindrebemidlede borgere. Alle tre boligområder blev bygget på bar mark i udkanten af de tre byer. *Finnebyen* var selvejede finske træhuse, der efter en samlet plan blev opført og solgt af Århus kommune. *Lejren* var kommunale husvildeboliger indrettet i svenske træhuse, der efter en samlet plan blev opført og udlejet af Københavns Kommune. *Villabyen* var almene udlejningsboliger bestående af enfamiliehuse af mursten, der efter en samlet plan blev opført og udlejet af en almennyttig boligforening.

De tre boligområder er meget forskellige og tiltrak hver især meget forskellige typer mennesker med meget forskellige boligpræferencer. Det de havde til fælles var, at de var bærere af eller udviklede en selvbyggerkultur, der gennem årene satte sit tydelige spor på boligområderne i form af selvbyggede tilbygninger, udhuse, carporte, overdækkede terrasser og vinterhaver. Det var snarere undtagelsen end reglen, at beboerne indhentede de fornødne byggetilladelser. Det interessante i den sammenhæng er ikke så meget, at denne selvbyggerkultur fik fodfæste i *Finnebyen*, der er ejerboliger, hvor ejerne traditionelt har haft en højere grad af frihed til at gøre, som det passer dem. Det interessante er, at selvbyggerkulturen også fik mulighed for at udvikle sig i bebyggelser med udlejningsboliger, nemlig i *Lejren*, der tidligere var ejet og udlejet af kommunen, og i *Villabyen*, der ejes og udlejes af et alment boligforetagende.

Kommunens og boligforeningens stigende regulering

Fælles for de regulerede nødboliger er, at de i de senere år under en eller anden form og i tiltagende grad har været og vil være udsat for kommunernes og boligforeningens regulering.

I forbindelse med at *Finnebyens* beboere forhandlede kommunens tilbagekøbsklausul på boligområdet væk i 1974, blev kommunen opmærksom på, at mange af husene i de forudgående år var blevet tilbygget og ombygget, uden at beboerne havde indhentet de fornødne byggetilladelser. Det blev derfor indskærpet, at de skulle overholde de gældende regler vedrørende byggetilladelser og ibrugtagningssattester i forbindelse med fremtidige byggerier.

Lejren blev i slutningen af 1990'erne solgt til beboerne som andelsboliger. I den forbindelse krævede kommunen, at alle ulovligt opførte tilbygninger,

udhuse, carporte og plankeværker enten skulle lovliggøres og brandsikres eller nedrives. Herudover blev det pålagt andelsboligforeningen, at fremtidigt byggeri skal godkendes i overensstemmelse med gældende regler.

Boligforeningen stillede i slutningen af 1980'erne forslag om, at husene i *Villabyen*, der dengang var meget nedslidte, skulle nedlægges for at skabe plads til et nyt og mere moderne rækkehusbyggeri. Beboerne, der ikke ønskede at komme af med deres huse og store haver, nedstemte forslaget. I stedet for igangsatte boligforeningen i samarbejde med beboerne en langsigtet plan for renovering af området for at hæve boligområdets standard. I den forbindelse blev det besluttet at stramme op omkring beboernes selvbyggeri ved at kræve, at fremtidigt byggeri skulle godkendes af kommunen eller boligforeningen.

Brokvarteret

Vesterbrokvarteret i Haderslev, der i denne undersøgelse primært omfatter Slagtergade og Vestergade, har en årtusind gammel historie, som kan spores tilbage til 500-tallet. Fordi området oprindeligt er ældre end den del af Haderslev, der er opført i middelalderen, kaldes området også for Gl. Haderslev. Hovedparten af de nuværende bygninger stammer dog fra årene efter 1759, hvor den største del af de oprindelige gamle bygninger brændte ned i forbindelse med en omfattende brandkatastrofe, som ramte den ældste del af byen.

Kvarteret består af en skønsom blanding af relativt små en, to og tre etagers sammenbyggede byhuse i meget forskellige stilarter, der for hovedpartens vedkommende ligger helt ud til fortovet.

Kvarteret havde i mange år brokvarterets særlige præg af en blandet beboersammensætning med en blanding af ejer- og lejeboliger og med mange småhandlende og mindre erhvervsdrivende og med lokale skoler og Haderslevs ældste børnehave.

I perioden fra 1960 til 1980 har næsten alle småhandlende og erhvervsdrivende forladt kvarteret, og deres forretninger og erhvervslokaler er ombygget til boligformål, oftest som udlejningsboliger, således at kvarteret bortset fra ganske få erhvervsvirksomheder i dag fremstår som et rent boligområde.

Byfornyelse

Kvarteret, der ikke tidligere har været udsat for omfattende saneringer eller byfornyelse, fremstår som et delvist nedslidt område med flere bygninger præget af et vist forfald og manglende vedligeholdelse. Trafikbelastningen er øget markant, og udelivet i kvarteret er udtyndet meget bl.a. på grund af de mange småhandlendes forsvinden. Kvarteret er splittet op af en jernbane, der løber midt imellem Slagtergade og Vestergade. Jernbanen anvendes ikke mere til merkantile formål, men det har indtil nu ikke været muligt at få Banestyrelsen til at acceptere, at banelegemet fx omdannes til rekreative formål, så det får en samlende og ikke opsplittende funktion for beboernes anvendelse og opfattelse af kvarteret.

Kvarteret, som i mange år ikke har haft højeste prioritet i kommunens byfornyelsesplaner, er nu blevet genstand for en helhedsorienteret byfornyelse kombineret med en såkaldt aftalt boligforbedring, som kommunen har iværksat i samarbejde med beboerne. Kommunen har modtaget statslig støtte til at gennemføre forskellige byfornyelsesprojekter, som dels skal styrke borgerinddragelsen og styrke beboernes identificering med boligområdet, og som dels skal forbedre trafikforholdene og højne kvarterets bygningsmæssige kvalitet.

Selvbyggerkulturen

Et af de mest fremtrædende træk ved de fleste af de undersøgte bebyggelser, nemlig ved Klondike- og nødboligområderne, er omfanget af selvbyggeraktiviteter, som berettiger til at tale om, at der i flere af boligområderne eksisterer en selvbyggerkultur, som indebærer at beboerne påtager sig praktiske opgaver i forbindelse med bygning, ombygning, tilbygning og vedligeholdelse af husene, som er markant forskellig fra kulturen i andre mere ordinære boligområder.

I nogle af områderne er selvbyggerkulturen så fremtrædende, at den kan betegnes som den krumtap, som dagliglivet i disse områder drejer sig omkring. Dette viser sig bl.a. ved, at der i disse boligområder er tradition for, at beboerne så at sige realiserer deres indre husdrøm ved at bygge huse som er anderledes, og som på mange måder bryder med de gængse konventioner om, hvordan huse kan og skal se ud. Huse som nogle gange er så anderledes og så karakteristiske, at det formentlig i nogle tilfælde vil være vanskeligt at få lov til at opføre dem i mere traditionelle boligområder.

I nogle af selvbyggerområderne har antallet af byggeprojekter et omfang som gør, at de er under mere eller mindre konstant forandring. Forhold som er med til at sætte et ufærdigt og dynamisk præg på disse områder, som gør det relevant at tale om, at de i stort omfang hviler på det 'ufærdiges princip'. Billedligt talt kan man måske sige, at der såvel bogstaveligt som i overført betydning 'altid står en stige op af nogle af husene'.

Selvbyggerkulturen som den kommer til udtryk

Fjordbyen i Aalborg består af selvbyggede træhuse i mange forskellige udformninger, kvaliteter og størrelser i forskellige farver samt et stort antal mere eller mindre primitive træskure, som primært anvendes til opbevaring af beboernes fiskeredskaber. Det karakteristiske ved området er dets vildtvoksende karakter, hvor det meget primitive hus ligger ved siden af det mere veludstyrede hus. Hertil kommer, at specielt den ældste del af området er opdelt i parceller, som i bogstaveligste forstand ligger lidt hulter til bulter uden klare markeringer af, hvor de enkelte parceller begynder og slutter.

Husene og skurene bygges uden forudgående godkendelse af kommunen og *Fjordbyens* bestyrelse, som beboerne ønsker det og kan blive enige med deres naboer om. De interne regler om at husene ikke må overstige 30 m², og skal ligge i en afstand af 2 m til skel og 4 m til nærmeste huse, ses der generelt stort på. I de senere år har der været en klar tendens til, at husene bliver større og større og bliver mere og mere veludstyrede med moderne bekvemmeligheder. Det er således ikke usædvanligt at nye huse er på 60 - 70 m² og enkelte er helt oppe på 100 m². Det skyldes, at husene i dag nærmest anvendes som kolonihavehuse, hvor mange bor i sommerhalvåret og nogle i modstrid med reglerne bor hele året.

I *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydhavn findes der groft set tre træhustyper, som typemæssigt er bestemt af den periode, de er bygget i. Husenes meget forskelligartede udseende vidner om, at stort set alt er tilladt, fordi der ikke er nogen konventioner, der skal overholdes. Man kan måske sige det sådan, at fordi husene ligger i en helårsbeboet haveforening, er der tale om et haveforeningshus. Det, der gør det spændende og udfordrende at færdes i haveforeningen, er, at variationen inden for haveforeningens kontekst af træhuse er så stor, at man aldrig rigtig ved, hvad der venter en rundt om det næste hjørne. Variationen i husene spænder fra det gamle meget primitive kolonihavehus fra 1940'erne og 1950'erne hen over det fantasifulde helårshus, delvist bygget af genbrugsmaterialer fra 1970'erne og 1980'erne, til den nye 'anderledes' villa, bygget af materialer i høj kvalitet fra 1990'erne og 2000'erne. Indtil for et år siden byggede beboerne uden byggetilladelse og uden efterfølgende ibrugtagingsattest, men siden området er gået i gang med at blive lovliggjort som et helårsbeboet område, er der

indgået aftale med Københavns Kommune om, at alle nye byggeaktiviteter sættes i bero indtil en opmåling og registrering af de eksisterende bygninger er gennemført.

Et helt specielt selvbyggerområde er husbådekolonien i Slusehavnen i Københavns Sydhavn, idet den bundne opgave her består i at bygge eller indrette beboelser i gamle oplagte skibe. Da skibene er meget forskellige, giver det grundlag for lige så mange forskellige boligformer, som der er skibe. Her er der indtil videre fuldstændig frit slag for alle initiativer, idet dette område p.t. ikke er underlagt nogen form for regulering fra de offentlige myndigheder eller fra Københavns Havns side. Det eneste krav, som husbådebeboerne skal leve op til, er *Husbådeforeningens* interne krav om, at alle skibe skal udstyres med en pumpe, så husbådene kan holdes flydende, såfremt de skulle sprænge læk og stå i fare for at synke.

Kliithusene i Thyborøn er i sin oprindelse et udpræget selvbyggerområde, hvor de første beboere byggede små primitive træhuse ofte såkaldte sildekassehuse, som op gennem tiden er blevet moderniserede og skalmurede. I dag bærer området ikke præg af at være et selvbyggerområde, hvilket måske skyldes, at mellem 50% og 75% af husene er opkøbte af enkeltpersoner og selskaber, der udlejer dem.

I *Finnebyen* i Århus tager den overvejende del af beboerne udgangspunkt i den oprindelige byggestil med træhuse med klinkbyggede ydervægge som på mere eller mindre fantasifulde måder bliver ombygget og tilbygget sædvanligvis i overensstemmelse med den oprindelige byggestil. Nogle bliver ombyggede og tilbyggede i en sådan grad, at der ikke er meget tilbage af det oprindelige hus, og andre huse bliver mere nænsomt forsynede med en vinkelbygning eller med en forlængelse af det oprindelige hus. I dag bygger langt den overvejende del af beboerne med en udvendig klinkbeklædning med de såkaldte finnebrædder, som er med til at fastholde et af de grundlæggende karaktertræk ved husene. Selv om husene kan være meget forskellige fra de oprindelige huse, så er man ikke i tvivl om, at der er tale om Finnehuse. Tidligere byggede beboerne uden at søge kommunen om byggetilladelse, men nu er byggeriet lagt ind i mere lovformelige rammer.

I *Lejren* på Ellebjergvej, der består af fritliggende svensk-røde og hvide svenske træhuse, som indtil for få år siden var kommunale udlejningsboliger, har der gennem årene udviklet sig en selvbyggertradition, som er højst usædvanlig for kommunale udlejningsboliger. Der er gennem årene, siden den kulturelle minoritet 'De rejsende' flyttede ind i midten af 1960'erne, bygget et utal af tilbygninger, carporte, skure og plankeværker ofte af mere tvivlsom kvalitet uden forudgående tilladelse fra kommunen eller andre myndigheder. Når det har kunnet lade sig gøre, skyldes det dels, at området have karakter af et midlertidigt boligområde, hvorfor man ikke tog det så nøje. Dels var området meget nedslidt og dårligt vedligeholdt, hvorfor husene blev lejet som beset. Og da ingen efterhånden havde styr på bygningerne i området, var der frit slag for alle former for selvbyggeri. I forbindelse med at beboerne i 1998 købte boligområdet og omdannede det til en andelsboligforening blev der, som et led i handelen fra kommunens side, stillet krav om, at alle ulovligt opførte bygninger og plankeværker enten skulle lovliggøres eller nedrives. Samt om at alle fremtidige byggerier skulle godkendes af de kommunale myndigheder i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

I *Villabyen* i Randers, der består af fritliggende murstenschuse, har der udviklet sig en selvbyggerkultur, som er højst usædvanlig for en almen boligforening. Beboerne bygger husene om indvendigt, slår små rum sammen, og bygger nye køkkener og badeværelser og ombygger kældrene til beboelse. Herudover er der mange byggeaktiviteter i forbindelse med bygning af overdækkede terrasser og vinterhaver samt udhuse, carporte og garager. Tidligere byggede beboerne uden at søge tilladelse hos boligforeningen eller kommunen, hvilket gammelt 'sildekassebyggeri' vidner om. For at højne kvaliteten af byggeriet, er det nu lagt ind i mere faste rammer, så boligforenin-

gen orienteres og tages med på råd, når det drejer sig om indvendige bygningsændringer. Når det drejer sig om bygning af vinterstuer, carporte og garager, hvor der kræves vandafledning, søges boligforeningen og kommunen om byggetilladelse.

Vesterbrokvarteret bærer ikke præg af at være et udpræget selvbyggerområde selv om enkelte beboere giver udtryk for, at de selv har ombygget og moderniseret den indvendige del af deres huse. Dette skyldes formentlig, at langt den overvejende del af husene er opført i mursten, som det kan være sværere at bygge med som lægmand. Men det skyldes formentlig også, at et meget stort antal af boligerne er udlejningsboliger, hvor hovedparten af lejerne bor i kortere perioder. Hvorfor de enten ikke må eller ikke har noget personligt incitament til at igangsætte ombygninger. Det skyldes sandsynligvis også, at det er et offentligt reguleret område, hvor beboerne ikke har så mange muligheder for at gennemføre ikke-godkendt byggeri.

Træ som selvbyggermateriale

Det har ikke indgået i overvejelserne, ved udvalget af de otte undersøgte boligområder, at de nødvendigvis skulle være opført i træ. De er udvalgt efter, at de var usædvanlige boligområder for almindelige mennesker, som på en række områder adskiller sig fra mere sædvanlige boligområder, herunder med en vis rummelighed for livet i områderne.

Med undtagelse af enfamiliehusene i *Villabyen*, der er opført i røde mursten og *Vesterbrokvarteret*, der består af byejeendomme i op til tre etager ligeledes opført i mursten, er alle de undersøgte bebyggelser opført af træ. *Husbådekoloniens* skibsskrog er en blanding af jern, træ og beton mens flere af deres beboelser helt eller delvist er opført i træ.

Da det nu viser sig, at træ er det materiale, beboerne i overvejende grad anvender til opførelse og ved tilpasning af deres huse, melder sig naturligt spørgsmålet om, hvorfor det forholder sig sådan, og om træbyggeri giver særlige vilkår for beboernes personlige udfoldelse.

En forklaring som flere af de interviewede giver udtryk for kan være, at det er lettere for lægmand at ombygge og tilbygge i træ, end i andre byggematerialer, fx mursten. Det ser man bl.a. demonstreret i *Villabyen* i Randers, hvor de selvbyggede udestuer samt udhuse og carporte så godt som udelukkende bygges i træ, på trods af at husene er murstensbyggeri.

I modsætning til de øvrige selvbyggerområder er mange af træhusene i *Klithusene* i Thyborøn blevet forsynet med en skalmur af mursten eller er blevet pudsede, hvorfor de små huse dels har ændret karakter men også stiller mindre krav til den løbende vedligeholdelse. I det hele taget bærer dette område, der i sin oprindelse bestod af mange selvbyggede træhuse, ikke længere præg af at være så udpræget et selvbyggerområde som tidligere.

Fra sildekasse til kvalitet

Ser man på selvbyggertraditionen i de undersøgte boligområder, viser det sig, at den mange steder er opstået som såkaldt sildekassebyggeri, der i sin oprindelse har navn efter selvbyggede huse og andre bygninger, der blev klampt sammen af gamle fiskekasser og andre forhåndenværende materialer. Det drejer sig i udpræget grad om Klondike-områderne, *Haveforeningen Kalvebod*, *Klithusene* i Thyborøn og *Fjordbyen* i Aalborg, hvor husene oprindeligt er blevet byggede efter det forhåndenværende søms princip af gamle fiskekasser og andre genbrugsmaterialer, som man fandt på lossepladsen, eller som man fx kunne tiltuske sig på havnen. Det var i den periode heller ikke ualmindeligt, at man i disse områder fx indrettede boliger i gamle udrangerede jernbane godsvogne, som let kunne ombygges til beboelse. I forbindelse med ombygning og tilbygning af husene kan man, i de ældste bygningsdele, stadig finde gamle bygningsdele, der er bygget af fiskekassebrædder og andre genbrugsmaterialer. For nogle år siden fandt

man, i forbindelse med ombygningen af et gammelt hus i *Haveforeningen Kalvebod*, dele af en campingvogn, som for mange år siden er blevet indbygget og integreret i huset.

På billeder af gamle husbåde som tilbage i slutningen af 1950'erne og begyndelsen af 1960'erne lå i det som med et folkeligt udtryk kaldes Lortenden i Københavns Sydhavn, ser man tydeligt, at de primitive beboelser der er bygget oven på skibene i bogstaveligste forstand var sildekassebyggeri.

Også nogle af de selvbyggede tilbygninger til udlejningsboligerne i *Lejren* på Ellebjergvej og i *Villabyen* i Randers havde, indtil for få år siden, en karakter og en kvalitet, som gjorde det berettiget at tale om såkaldt sildekassebyggeri.

I takt med den almindelige velstandsstigning i samfundet har byggestilen og kvaliteten ændret sig i de pågældende områder. Generelt er kvaliteten og standarden af bygning og ombygning af husene steget markant, og sildekassebyggeriet er derfor kun repræsenteret i form af nogle tilbageværende gamle huse og tilbygninger, som vidner om den fattigdom og nøjsomhed blandt beboerne, der dengang var en realitet. Specielt i *Haveforeningen Kalvebod* og i *Fjordbyen* bygges der stadig af genbrugsmaterialer. Nu er det ikke længere af nød men i højere grad for at give husene et 'anderledes' udseende, fx ved hjælp af specielt udseende vinduer og døre og andre gesvejsninger, der er med til at understrege disse boligområdets særlige karakter og egenart.

Beboernes organisering og den kollektive selvopfattelse

Langt den overvejende del af de undersøgte boligområder, svarende til seks ud af otte, eksisterer der en eller anden form for organisering af beboerne. Det drejer sig om én andelsboligforening, én almen boligafdeling, én grundejerforening, én husbådeforening og to haveforeninger, hvis bestyrelser varetager beboernes interesser. Beboerne i *Klithusene* og *Vesterbrokvarteret* er ikke organiserede.

Der er en tæt sammenhæng mellem graden af beboernes organisering og den kollektive opfattelse, som beboerne har af deres respektive boligområder. I de boligområder, hvor beboerne er organiserede, findes der en høj grad af positiv kollektiv bevidsthed blandt beboerne, om at de bor i et ganske bestemt boligområde, som adskiller sig fra andre boligområder, fx på grund af kvarterets og husenes egenart, eller også fordi der her er et særligt sammenhold blandt beboerne, eller fordi der er opstået nogle særlige værdier og traditioner blandt beboerne, som man værner om.

I *Fjordbyen* i Aalborg er beboerne organiserede. De har en klar kollektiv opfattelse af, at stedet er noget særligt, og i væsentlig grad adskiller sig fra andre fritids- og boligområder.

I *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydhavn er beboerne organiserede. De er meget bevidste om, at de bor i en haveforening, der hvad angår området og husenes udseende adskiller sig meget fra mere traditionelle boligområder. Her har beboerne oprettet en hjemmeside, hvor de præsenterer sig for omverdenen.

I *Husbådekolonien* i Københavns Havn er beboerne organiserede. De er udprægede individualister, og har en begyndende kollektiv selvopfattelse, som hænger tæt sammen med behovet for at stå sammen i forhandlingerne med kommunen og Københavns Havn om de fremtidige lejevilkår.

I *Klithusene* i Thyborøn er beboerne ikke organiserede. Bortset fra at beboerne giver udtryk for, at de af andre bliver betegnet som et rabarberkvarter, har der ikke kunne ikke registreres nogen tegn på en kollektiv opfattelse eller tegn på, at beboerne oplever, at de bor i et specielt boligområde.

I *Finnebyen* i Århus er beboerne organiserede. De har en klar kollektiv opfattelse, og det er fx almindeligt, at beboerne omtaler sig selv som *Finneby-beboere*. Beboerne har oprettet en hjemmeside, hvor de præsenterer sig for omverdenen

I *Lejren* i Valby er beboerne organiserede. I forbindelse med skiftet fra udlejningsboliger til andelsboliger er der også et skift i beboernes selvopfattelse på vej. Fra en beboergruppe, der ikke havde noget at skulle have sagt, til en beboergruppe, der, med det ansvar det på godt og ondt medfører, har fået 'foden under eget bord'.

I *Villabyen* i Randers er beboerne organiserede. De er meget bevidste om, at de på væsentlige områder, når det drejer sig om selvforvaltning, adskiller sig fra mange andre almene boligområder. Mange beboere sætter en ære i at klare mange praktiske vedligeholdelsesopgaver selv.

I *Vesterbrokvarteret* i Haderslev er beboerne ikke organiserede. Der har ikke kunnet registreres nogen kollektiv opfattelse af boligområdet hos beboerne. Men et resultat af den helhedsorienterede byfornyelse er, at der er kræfter i gang for at etablere et beboerorgan, som kan iværksætte beboeraktiviteter, og som kan varetage kvarterets interesser over for kommunen og andre myndigheder.

Kampen for eksistensen

Beboerne i seks af de otte undersøgte boligområder har i perioder levet med usikkerheden om de var købt eller solgt, enten fordi deres bebyggelse på et eller andet tidspunkt har været truet af nedlæggelse eller har levet med den usikkerhed der opstår, når man er tvunget til at leve med korte opsigelsesfrister. Enten fordi de i forbindelse med deres oprettelse blev betragtet som midlertidige nødboliger, fordi de er blevet betragtet som utidssvarende, fordi de ligger på lejet grund med korte opsigelsesfrister, fordi de ligger på en grund, hvor kommunen har en tilbagekøbsklausul, fordi de formelt set ikke eksisterer som helårsbeboelse. Det er usikre livsvilkår, som på mange måder har sat sit præg på områderne og på beboerne, og som har gjort, at boligområderne i stort omfang rekrutterede beboere, som magtede at leve med denne grundlæggende usikkerhed.

Fjordbyen i Aalborgs historie fortæller sig. Men helt tilbage i 1930'erne og 40'erne eksisterede der ved Limfjorden såkaldte fiskeklynger bestående af selvbyggede sildekassehuse og anløbsbroer, som i takt med byens udvikling flere gange er blevet flyttet langs med fjorden vestpå, indtil de i slutningen af 1950'erne og begyndelsen af 1960'erne opstod på den nuværende beliggenhed. I 1980 blev halvdelen af den daværende bebyggelse tvangsflyttet 100 m for at skaffe plads til det nye Marinemuseum. Her i begyndelsen af det nye århundrede er *Fjordbyen*, der ligger på lejet grund ejet af kommunen, truet af etablering af en kommende tredje Limfjordsforbindelse, der måske skal linieføres der, hvor *Fjordbyen* nu er beliggende. Derfor har beboerne i *Fjordbyen*, som skal have fornyet deres lejekontrakt med kommunen hvert femte år, sammen med andre beboere i Aalborgs vestlige bydel, gennemført en omfattende underskriftindsamling mod at Limfjordsforbindelsen får denne linieføring.

Haveforeningen Kalvebod i Københavns Sydhavn, der ligger på lejet grund med tre måneders opsigelse og som er ejet af Københavns Kommune, har en historie som kolonihaveforening, som formelt set går tilbage til 1920, men som reelt har eksisteret meget længere. Der er tale om et fredet område, der formelt set er udlagt til fritidsområde, men som gennem mange år har haft en mere eller mindre illegal helårsbeboelse, som myndighederne af mange årsager har set gennem fingre med. Haveforeningens eksistens var i forbindelse med planlægningen af jernbaneforbindelsens over Øresund i begyndelsen af 1990'erne meget truet. Det lykkedes dog beboerne, i sam-

arbejde med andre truede haveforeninger i området, at få ændret jernbanens linieføring, så kun fem huse blev nedlagt. I 2000 besluttede Københavns Kommune at haveforeningen, sammen med andre ulovligt beboede haveforeninger i kommunen, skal lovliggøres, så de formelt set får status af helårsbeboede boligområder.

Husbådeforeningen København, der p.t. består af 15 husbåde som er indrettet i gamle oplagte skibe, holdt indtil 1996 til ved Kalvebod Brygge. Her opstod de spontant i begyndelsen af 1970'erne uden formel godkendelse og bredte sig med årene langsomt over store dele af kajen. I 1996 indgik *Husbådeforeningen* en aftale med Københavns Havn A/S om at de midlertidigt kunne få kajplads i Slusehavnen i Københavns Sydhavn (Københavns Havn, 1996), der administreres af Københavns Havn A/S indtil Københavns Havn i samarbejde med København Kommune får afklaret de formelle regler for husbådernes tilstedeværelse i havnen.

Finnebyen i Århus, der blev oprettet i 1948 som nødboliger bestående af fritliggende selvejede finske træhuse for at modvirke den store boligmangel efter anden verdenskrig, blev af Århus Kommune forsynet med en 40-årig tilbagekøbsklausul. Dels fordi man var usikker på, hvor længe de små træhuse ville holde, dels for at sikre sig, at boligområdet med tiden ikke udviklede sig til et slumområde, som man ikke kunne komme af med igen. Efter flere forhandlingsrunder forhandlede beboerne kommunens tilbagekøbsklausul væk i 1974.

Lejren på Ellebjergvej i Valby, der blev oprettet i 1946 som husvildebaracker bestående af fritliggende svenske træhuse ligeledes for at modvirke den store boligmangel efter anden verdenskrig, var oprindeligt også tænkt som et boligområde af midlertidig karakter. Dette indebar, at beboerne i de senere år måtte leve med midlertidige lejekontrakter, som i princippet blev fornyet hvert år, fordi der var tvivl om, hvorvidt boligerne skulle nedlægges. I forbindelse med Københavns Kommunes salg af sine udlejningsboliger, købte beboerne boligområdet i 1998 og omdannede det til en andelsboligforening.

Villabyen i Randers, der blev oprettet i 1948 som almennyttige boliger bestående af fritliggende enfamiliehuse af mursten, havde ikke status af at være et midlertidigt boligområde. Men i 1987 fandt den administrerende boligforening, at boligområdet var så forsømt og nedslidt, at de foreslog beboerne, at husene skulle nedrives for at give plads til en mere moderne tæt lav rækkehusbebyggelse, der samtidig kunne give plads til flere lejere. Boligforeningens forslag faldt på en afstemning på et beboermøde, hvorefter man i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og beboerne iværksatte langsigtede foranstaltninger for at forbedre boligernes generelle standard.

Den sociale dimension

Det karakteriserer alle de otte undersøgte boligområder, at den sociale dimension i tilværelsen har en central placering i mange af de interviewedes bevidsthed. Et forhold som under interviewene direkte og indirekte kom til udtryk på mange måder og som spillede en central rolle, når de skulle beskrive kvalitetene ved de respektive boligområder.

Selvbyggerkulturens sociale dimension

Grundlæggende lægges der vægt på den store betydning som ombygningen, tilbygningen og vedligeholdelsen af husene eller bådene spiller i det daglige for beboernes indbyrdes relationer til hinanden. Det vil sige selvbyggerkulturen, der kommer til udtryk ved en mere eller mindre konstant forandring af boligområderne som en følge af de mange byggeprojekter, der blandt beboerne påkalder sig stor interesse for hinandens byggeprojekter.

Denne interesse viser sig bl.a. ved, at der i flere af boligområderne, på et helt uformelt plan, har rejst sig et marked for udveksling af vennetjenester og gensidig udlån af håndværktøj og andre ting, der er nyttige i forbindelse med byggeaktiviteter. Det er også meget almindeligt, at man har en gensidig viden om, hvem der blandt beboerne har hvilke håndværksmæssige kvalifikationer, som der i givet fald kan trækkes på, når byggeprojekter skal gennemføres.

I de udprægede selvbyggerområder forekommer det også helt naturligt, at man udviser stor interesse for hinandens byggeprojekter og følger tæt med i, hvordan de skrider frem. Man inspirerer gensidigt hinanden og søger råd hos hinanden og kommer med uopfordrede gode råd, og aflægger ofte uopfordrede besøg for at følge med i byggerierne. I nogle af boligområderne er forløbene så tætte, at det tangerer til at være kollektive processer. Mange indbyrdes relationer og venskaber blandt beboerne er blevet grundlagt i forbindelse med byggeprojekter.

Overskuelighed

Der lægges vægt på, at områdernes overskuelige størrelse gør, at man ved hvem det er der bor i områderne, og at man kender mange personligt eller i det mindste ved, hvem hinanden er, at der er mange formelle og endnu flere uformelle kontakter mellem beboerne, som er med til at etablere og fastholde det sociale netværk. Det handler også om de nære ting, hvor der er tradition for, at man kan låne hos hinanden og om den gensidige sociale indsigt, hvor husenes tætte beliggenhed indebærer, at man ganske enkelt ikke kan undgå at følge med i hinandens liv. Hvor det er respekten for hinandens forskellighed der er afgørende for, at den store gensidige sociale indsigt og de sociale netværk kan fungere, uden at det ender som en rigid moralsk spændetrøje. Et af de udtryk, flere af de interviewede anvender, er, at de har oplevelsen af at bo i en landsby, hvor man på mange måder udgør hinandens nødvendighed, og at man er overbevist om, at der er hjælp at hente hos de andre, hvis man får brug for den. Nogle steder, som fx i *Fjordbyen* i Aalborg, gives der udtryk for, at hjælpen nok skal komme, også selv om man ikke beder om den. Et gennemgående træk i den forbindelse er også, at de interviewede meget hyppigt gav udtryk for, at de følte sig tryggede og mere knyttet til deres nuværende boligområde, og de andre beboere, end de fx havde gjort i deres tidligere boligområder og opgange.

Børnene

Gennemgående lægges der i interviewene meget vægt på, at børnene skal have gode og trygge opvækstvilkår, hvorfor mange bekendtskaber og venskaber etableres i bestræbelserne på at etablere disse rammer. Meget ofte er det børnene og deres indbyrdes relationer, der er årsag til at forældrene knytter kontakt til hinanden. På denne måde fungerer børnene i en social sammenhæng som familiernes gesandter, og som det kit, der er med til at etablere og fastholde de sociale netværk.

I flere områder er der givet udtryk for, at voksne børn, der er opvoksede i de undersøgte boligområder, søger tilbage dertil, når de stifter familie og selv vil have børn. For at børnene kan få lige så gode opvækstvilkår, som de selv har haft.

Forholdene for børnene i *Fjordbyen* i Aalborg, hvor der p.t. kun er ganske få fastboende børn, men hvor der kommer mange børn på besøg i weekender og på ferie, kan ikke siges at være et specielt børneegnet kvarter at vokse op i på grund af miljøet med det omfattende drikkeri.

I *Haveforeningen Kalvebod* får børnene lige fra fødselen en særlig status. Det skyldes, at man her har en gammel tradition med barselspotte, der indebærer, at de nærmeste naboer og andre interesserede i 14 dage serverer barselsmad for den fødende og hendes familie. På den måde er børnene sikret en central placering i de øvrige beboeres bevidsthed lige fra fødselen

og giver anledning til, at forældre mødes. Der er også tradition for at beboerne opdrager på hinandens børn.

I *Finnebyen* i Århus, lægges der stor vægt på at sikre børnene gode opvækstvilkår. Der er opstået en særlig kultur omkring børnenes skolegang og fælles transport til og fra skolerne rundt omkring i kommunen på grund af stor utilfredshed med den lokale folkeskole.

Hos de rejsende i *Lejren* på Ellebjergvej, hvor familienetværkene spiller en afgørende rolle, indtager børnene en ganske særlig position i familierne. Her er det meget ofte bedstemødrene der påtager sig opgaven med at følge børnene til og fra børnehaven og skolen.

De gamle beboere

En anden fremherskende ting er, at mange af de interviewede giver udtryk for, at det er godt at blive gammel i de undersøgte områder. Dette skyldes, at der er tradition for, at man hjælper de gamle beboere i det daglige, hvad enten det drejer sig om hjælp til indkøb, små reparationer på huset, klippe hækken eller med at skovle sne, når det en sjælden gang forekommer nødvendigt.

I *Finnebyen* i Århus betragtes de gamle oprindelige beboere som en slags pionerer, der står stor respekt om og som nyder stor anseelse, fordi de har været med til at grundlægge stedet og som sådan er stor tak skyldig. En gennemgående ting er, at de interviewede i stort set i alle områderne giver udtryk for, at man i det daglige stilfærdigt holder øje med de gamle, for at se om de giver de sædvanlige livstegn fra sig. Så man i givet fald kan give dem en håndsrekning.

Det er gennemgående i interviewene, at man i de undersøgte boligområder lægger vægt på, at områderne er så overskuelige og 'tætte', at man helt uformelt holder øje med de gamle beboere. Om de giver de sædvanlige livstegn fra sig, eventuelt ved at lyset bliver tændt, rullegardiner bliver ned- og oprullede og vinduer bliver åbnede og lukkede på de sædvanlige tidspunkter. Et hyppigt anvendt udtryk i den forbindelse er, at det giver stor trykthed, at man ikke kan forestille sig, at en gammel beboer kan ligge syg eller være død, uden at i det mindste de nærmeste naboer hurtigt vil blive opmærksom på, at der er noget galt og vil tage affære.

Rummelige boligområder

I langt de fleste områder gives der udtryk for, at områderne er så rummelige, at man i større eller mindre grad har det, de interviewede med forskellige begreber betegner som beboere med sociale problemer, originaler og afvigere - det som nogle med et udefinerligt fælles begreb kalder for skæve eksistenser - boende, uden at det giver anledning til de helt store problemer. Særligt to boligområder påkalder sig her positiv opmærksomhed. I et tredje boligområde har problemerne dog taget overhånd, så der her er en uheldig udvikling i gang.

I *Fjordbyen* i Aalborg har man en mangeårig tradition for, at nogle af huse, beboes af mennesker, der ville have svært ved at bo andre steder, og tradition for at enkelte huse anvendes af offentlige institutioner til socialt arbejde. Det drejer sig dels om fem huse der beboes hele året af mennesker, som kommunen ville have svært ved at anvise mere egnede boliger, dels om to huse som henholdsvis anvendes til socialt arbejde med unge fritidshjemsbrugere og til unge med misbrugsproblemer. Endvidere om en skurvogn som Kirkens Korshær har opstillet, og som beboes af en hjemløs, som har brug for et rummeligt miljø. Det drejer sig yderligere om accept af et stort antal mennesker, herunder også beboere fra et nært beliggende kommunalt bofællesskab for misbrugere, som dagligt holder til i området, hvor de kan drikke sig en eller flere øl, uden at det giver anledning til problemer med områdets faste beboere.

Vesterbrokvarteret i Haderslev rummer et bofællesskab for misbrugere samt en ungdomsinstitution, der giver mulighed for at et ukendt antal unge, benytter kvarteret som udslyningsmulighed. I kvarteret bor endvidere et antal midaldrende mænd, heraf en del med sociale problemer og misbrugsproblemer, samt et stort antal unge under uddannelse og andre unge - der bliver tiltrukket af de små og relativt billige men utidssvarende boliger - hvoraf nogle har sociale problemer.

I *Klithusene* i Thyborøn har andelen af huse, der opkøbes og lejes ud af spekulanter, bl.a. gennem Den Blå Avis til såkaldte løse fugle og sociale nomader, blevet øget. Det vurderes, at mellem 50 og 75 % af husene lejes ud. Kommunen er blevet opmærksom på forholdet, der udgør en administrativ og økonomisk belastning, og forsøger nu at gøre noget for at denne uheldige tendens ikke udvikler sig yderligere.

Der er dog også flere ting i undersøgelsen, der peger på, at en konsekvens af at beboerne i nogle områder er under udskiftning i retning af mere veluddannede og økonomisk stærke beboere medfører, at antallet af skæve beboere er faldende. Denne tendens ser man tydeligst i *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydhavn og i *Finnehusene* i Århus. Her er givet de interviewede på den ene side udtryk for, at deres boligområder i et vist omfang endnu rummer såkaldte skæve beboere. Men de giver på den anden side også udtryk for, at der stort set ikke mere finder nogen nytilgang sted af sådanne personer.

Selvforvaltede områder

I de udprægede *selv-bygger* områder har der gennem årene udviklet sig en høj grad af *selv-forvaltning*, som omfatter mange aspekter af boligområdernes daglige drift, der i andre boligområder forvaltes af offentlige myndigheder eller fx af boligselskaber. Dette har medført en særlig forvaltningsform baseret på interne adfærdsregulerende vedtægter eller regler, som i praksis har haft den konsekvens, at beboerne i de pågældende områder har fulgt de interne regler, i det omfang reglerne ikke var for meget i uoverensstemmelse med beboernes egne ønsker og behov.

Når man ser hvordan de pågældende vedtægter er blevet fortolket og gradbøjet af beboerne, må man konstatere, at vedtægterne tilsyneladende har været mere vejledende, end de har været bestemmende, uden at det tilsyneladende har betydet, at situationen er endt i det rene kaos. Tilsyneladende har beboerne lært at leve med brede fortolkninger af vedtægter og regler og tilsidesættelser af henstillinger fra bestyrelserne, der nogen steder billedligt svarer til, at sælge elastik i metermål. Det er så at sige blevet en accepteret del af kulturen, at sådan er det nu en gang her hos os.

I *Haveforeningen Kalvebod*, der er et meget velorganiseret område med mange interne regler og mange udvalg, der skal forvalte disse regler, har man fx gennem mange år kunnet iagttage, hvordan beboerne har bygget huse uden forudgående byggetilladelse hos kommunen. Og man har kunnet iagttage, hvordan reglerne om en maksimal byggehøjde og afstand til skel og henstillinger om at bygninger skulle flyttes eller nedrives, i mange tilfælde er blevet gradbøjet eller negligeret af beboerne, hvilket beboerne ved selvsyn konstant bliver konfronteret med, når de færdes i boligområdet. Det har fx tidligere også været en udbredt praksis, at beboerne tilsidesatte bestemmelserne om, at husene skulle sælges til en pris, fastsat af beboernes vurderingsudvalg. Dette skete ved, at husene formelt blev solgt til den fastsatte pris, men reelt blev solgt med penge under bordet, så sælgerne fik den pris, de ønskede for husene.

I *Lejren* på Ellebjergvej var gennem mange år underlagt et kommunalt regelsystem, som kommunen ikke håndhævede. Her har beboerne uden nogen form for tilladelser udført ganske omfattende om- og tilbygninger af hu-

sene, og de har i meget stort omfang bygget et sammensurium af garager, carporte, udhuse og plankeværker, der nogle gange bredte sig ud på de fælles arealer.

I *Fjordbyen* i Aalborg, der har et ganske enkelt og klart internt regelsæt og ingen udvalg, kommer selvforvaltningen til udtryk ved, at man i stort omfang bygger huse uden forudgående byggetilladelse fra kommunen. Det er snare re reglen end undtagelsen, at man ikke overholder den interne regel om, at husene ikke må overstige en størrelse på 30 m², idet nye huse ofte er fra 60 til 70 m² og enkelte helt op til 100 m². Reglen om at husene skal have en afstand til skel på mindst én meter bliver også tilsidesat på mange forskellige kreative måder. En af måderne, beboerne klarer dette problem på, er enten ved at tale sig til rette med sine naboer eller ved at tilsidesætte reglen om, at man kun må leje én parcel i *Fjordbyen*. I den ældste del af *Fjordbyen*, hvor parcellerne ligger lidt hulter til bulter, er der mange steder ikke helt klarhed over, hvor skellene præcist går, så her ved man ikke altid, om afstandsreglerne overholdes og er måske heller ikke altid interesseret i at vide det.

Selvjustits

I *Fjordbyen* i Aalborg holder man paradoksalt nok en streng selvjustits på en række andre områder. Det fremgår bl.a. af *Fjordbyens* love, at såfremt en lejer begår tyveri imod en anden lejer i *Fjordbyen*, og dette tyveri bliver anerkendt og dømt af myndighederne, er dette grundlag for omgående udsættelse af *Fjordbyen*. Vedkommende får en måned til salg af hus og andet løsøre, og såfremt det ikke lykkes at afvikle tingene inden for denne frist, tager bestyrelsen initiativ til at sælge det på en offentlig auktion. Denne bestemmelse kom ind i *Fjordbyens* love helt tilbage i 1980'erne, hvor man havde nogle problemer med, at nogle af lejerne var lidt tyvagtige. Siden har der aldrig været problemer med gensidigt tyveri, og loven har indtil nu aldrig været taget i anvendelse.

Der er også eksempler på, at formanden og den øvrige bestyrelse, når de skønner det er nødvendig, handler uden at have hjemmel i *Fjordbyens* love. Det skete fx på et tidspunkt, at man var blevet opmærksom på, at der blev solgt hash fra to af husene i området. Formanden for bestyrelsen mistede, efter flere resultatløse henstillinger om at salget skulle ophøre, tålmodigheden og tog sagen i egen hånd. Han væltede det ene hus med frontskovlen på en traktor og fik det kørt til forbrænding og gav indehaveren af det andet hus besked om, at såfremt salget af hash fra dette hus ikke ophørte øjeblikkeligt, ville det få samme skæbne.

Da bestyrelsen på et senere tidspunkt blev opmærksom på, at nogle beboere dyrkede hashplanter i deres haver, tog formanden sammen med den øvrige bestyrelse en runde i *Fjordbyen* og rykkede alle de hashplanter, de fandt, op, og gav de pågældende beboere besked på, at det ikke ville blive tolereret fremover.

Siden har der, formanden bekendt, ikke været gjort forsøg på organiseret salg eller dyrkning af hash i *Fjordbyen*.

Konsekvenser af lovliggørelsen

Flere af de udprægede selvbyggerområder har i de senere år været inde i en proces hvor de af forskellige grunde er blevet, eller er på vej til at blive, lovliggjorte, hvilket ikke er sket uden omkostninger. Specielt har det medført store indskrænkninger i områdernes selvforvaltning af byggeriet.

I forbindelse med at *Lejren* på Ellebjergvej skiftede status fra kommunale udlejningsejendomme til andelsboligforening måtte beboerne acceptere, at forudsætningen for at opnå dette, og dermed vide sig mere sikker på boligernes fremtidige eksistens, var, at man accepterede en række krav fra kommunen. Det drejede sig om, at hele boligområdet skulle opmåles, og alle

huse skulle registreres. At alle ulovligt opførte tilbygninger, carporte og udhuse samt plankeværker enten skulle lovliggøres eller nedrives. Hertil kom, at alt fremtidigt byggeri i andelsboligforeningen skulle godkendes efter de gældende kommunale regler, hvorved en del af områdets egenart og selvforvaltning er gået tabt.

Sådan er situationen også i *Haveforeningen Kalvebod*, hvor beboerne i slutningen af 1990'erne har måttet indse, at deres lange periode som et ureguleret Klondike-område er ved at være forbi. Københavns Kommune har iværksat en lovliggørelsesproces, som ikke kan undgå at få vidtrækkende konsekvenser på en række områder. Kommunen har i første omgang, fra en given dato, udstedt et byggeforbud i området, indtil området er blevet tegnet op og alle bygninger er blevet registreret. Kommunen har samtidig bebudet, at den, med udgangspunkt i brandregulativet, vil gennemgå området og udstede en række påbud, som handler om brandsikring af de huse, der ligger tæt, og i yderste konsekvens om hel eller delvis nedrivning af huse og udhuse. Herudover har kommunen også bebudet, at alt fremtidigt byggeri skal godkendes i overensstemmelse med gældende kommunale regler.

Lovliggørelsen vil herudover få nogle afledte konsekvenser. Dels vil området der ligger på lejet kommunalt ejet jord, der p.t. lejemæssigt beregnes ud fra prisen på fritidsjord til kolonihaver, forventes at stige betragteligt. Endvidere vil husene fremover blive vurderede som helårshuse, hvilket rent skattemæssigt forventeligt vil få nogle konsekvenser i form af stigende ejendomsskatter. Hvorvidt man på sigt kan opretholde de udvalg i haveforeningen, der har med husene at gøre og fastholde den interne fastsættelse af salgspriser på husene, står p.t. hen i det uvisse. Under alle omstændigheder kan det forventes, at den fremtidige offentlige vurdering af husene vil være med til at få huspriserne til at stige betragteligt, så der vil komme en større overensstemmelse mellem markedspris og salgspris.

Skift i beboersammensætningen

Når man spørger de interviewede om, hvem de oprindelige beboere i boligområderne var, er svaret, at de oprindelige beboere i meget stort omfang var økonomisk dårligt stillede faglærte og ufaglærte arbejdere og laverestående funktionærer, der ofte boede i nogle af de pågældende områder af nød frem for af lyst. Der lægges i beskrivelserne også vægt på, at der ikke mindst i Klondike-områderne ofte også var tale om originaler og andre skæve eksistenser, som havde svært ved at begå sig og tilpasse sig livet i mere ordinære boligområder.

Sådan er det generelt stadig i *Fjordbyen* i Aalborg, i *Klithusene* i Thyborøn, *Villabyen* i Randers, *Lejren* i Valby og til dels også i *Vesterbrokvarteret* i Haderslev og *Husbådekolonien* i Københavns Slusehavn, hvor der hovedsagelig bor jævne mennesker som generelt ikke har længerevarende uddannelser og ikke tilhører økonomisk stærke samfundsgrupper. I *Vesterbrokvarteret* i Haderslev er der dog klare tegn på, at et stigende antal af de bedste bynære huse købes af mere veluddannede og økonomisk stærke mennesker som for en dels vedkommende økonomisk set lige så godt kunne købe sig et hus i et af kommunens villakvarterer. Det er tilsyneladende mennesker som dels har fået øje på kvarterets specielle kvaliteter men som også lægger vægt på at bo et byhus nær centrum frem for at bo i et mere ordinært villa- eller parcelhuskvarter. I *Fjordbyen* i Aalborg og i *Husbådekolonien* i Københavns Slusehavn er der også tegn på, at mere veluddannede og økonomisk stærke mennesker er på vej ind, i de meget specielle miljøer.

Ser man på udviklingen i *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydhavn og *Finnehusene* i Århus kan man konstatere, at beboerne gennem de sidste 30 år har undergået en forandring, så hovedparten af beboerne i dag er en meget bredt sammensat gruppe af mennesker, som for en stor dels

vedkommende må siges at tilhøre mere veluddannede og økonomisk stærke samfundsgrupper. Hertil kommer, at der kun i meget begrænset omfang er en nytilgang af beboere der uddannelsesmæssigt og økonomisk svarer til de oprindelige beboere.

Undersøgelsen af de to boligområder viser samstemmende, at de første nye beboergrupper var unge mennesker, ofte studerende, der i slutningen af 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne flyttede ind, fordi de her for relativt små midler så muligheder for at kunne eksperimentere med alternative boligformer og oprettede små kollektiver og bofællesskaber. Op gennem 1980'erne blev nyindflytningen tegnet mere markant af en bredere kreds af veluddannede, kulturarbejdere og kunstnere, der blev tiltrukket af de pittoreske miljøer, hvor der for relativt små midler var gode muligheder for at eksperimentere med forskellige byggestile og gode muligheder for at etablere overskuelige sociale miljøer, der fx var gode for børn at vokse op i.

I slutningen af 1990'erne er de to områder og ikke mindst i *Haveforeningen Kalvebod* i Københavns Sydvestkvarter også blevet interessant for mere økonomisk stærke mennesker, der bygger store villalignende huse og som økonomisk set lige så godt kunne købe sig en villa i et villakvarter.

Ingen af de interviewede har kunnet begrunde, hvorfor tilgangen af de oprindelige beboere til de to boligområder stort set er stoppet. Når man spørger de interviewede, har de vidt forskellige svar. Nogle er af den opfattelse, at de oprindelige beboere i overvejende grad boede i de pågældende områder af nød frem for af lyst, og at de, i takt med den generelle velstandsstigning i samfundet, har fået andre boligpræferencer, hvorfor de er ophørt med at søge til de pågældende områder. Andre peger på, at de nye beboere repræsenterer en anderledes kultur, som til dels har forskubbet den gamle arbejderkultur, hvilket har medført at 'arbejderne' ikke føler sig hjemme i områderne længere. Nogle taler om, at der er sket en kolonisering af områderne, som har medført, at de oprindelige arbejdstyper af mange forskellige årsager er blevet skubbet ud af områderne af mere veluddannede og økonomisk bedre stillede beboere med andre værdier. Andre igen henviser til, at uddannelses- og indkomstmønsteret i samfundet har ændret sig i retning af, at flere får længerevarende uddannelser. At faglærte og ufaglærte ikke længere tilhører lavindkomstgruppen og derfor har et friere boligvalg, hvorfor det er naturligt at dette afspejles i den aktuelle beboersammensætning.

Ser man på den udvikling af beboersammensætningen i retning af mere veluddannede og økonomisk stærke beboere som er sket i *Finnebyen* og *Haveforeningen Kalvebod* og som så småt er i gang i *Husbådekolonien*, *Vesterbrokvarteret* og i *Fjordbyen* rejser uvægerligt spørgsmålet om denne udvikling også er forestående i de øvrige tre områder. Et spørgsmål som denne undersøgelse ikke giver noget svar på.

De jævne beboere fortrænges ikke fra udlejningsboligområderne

Undersøgelsen viser, at beboere med jævne indkomster og uden længerevarende uddannelser tilsyneladende fastholdes bedst i udlejningsboligerne, idet der her ikke er tegn på at andre uddannelsesmæssigt og økonomisk stærke beboere har overtaget eller er ved at overtage disse.

Dette gør sig gældende i *Villabyen* i Randers, som er meget eftertragtede enfamiliehuse med store haver, hvor beboerne har en helt ekstraordinær råderet og gode vilkår for personlig udfoldelse. Det er vilkår, som på mange måder svarer til de vilkår, der er forbundet med at bo i ejerboliger. Når dette ikke er tilfældet, skyldes det formentlig, at det drejer sig om almene udlejningsboliger, der udlejes efter sociale kriterier og venteliste.

Det samme gør sig også gældende i udlejningsboligerne i et andet boligområde, *Klithusene* i Thyborøn, og i et mindre omfang også i et tredje, *Vesterbrokvarteret* i Haderslev, der begge to består af en kombination af ejerboliger og et stort antal private udlejningsboliger. Her bor der i udlejningsboligerne, der nogle steder har en dårlig kvalitet og vedligeholdelsesstandard,

et stort antal mennesker med jævne indkomster, som ikke har længerevarende uddannelser.

Såvel i *Klithusene* som i *Vesterbrokvarteret* giver beboerne udtryk for, at det er muligt at leje en bolig af en dårlig kvalitet for relativt beskedne midler. Men der gives også udtryk for at udlejningspriserne stiger i takt med at boligernes kvalitet og standard forbedres, og at ikke mindst 'udenbys' udlejere, som nogle beboere kalder for boligspekulanter, tager hvad de kan få i husleje, og at der ikke altid er overensstemmelse mellem huslejerne og udlejningsboligernes kvalitet.

Specielt i *Klithusene* kan man også iagttage en tiltagende tilflytning af beboere med sociale og økonomiske problemer, der ofte er på overførselsindkomster. En del af disse beskrives af de øvrige beboere og kommunen som løse fugle og sociale nomader, der for en dels vedkommende er på gennemtræk og derfor bor der relativt kort tid. Også her gives der udtryk for, at der ikke altid er overensstemmelse mellem huslejen og boligernes kvalitet.

De nuværende beboeres boligpræferencer

Det er ikke muligt inden for denne undersøgelses rammer at sige noget entydigt om beboernes begrundelser for, at de har valgt at bosætte sig i netop deres respektive boligområder. Men meget peger på, at der er tale om nogle klare valg der har baggrund i nogle mere eller mindre formulerede boligpræferencer frem for at der er tale om tilfældigheder. Uden at det kan siges at være dækkende og differentieret i forhold til alle beboere og boligområder, kan man ud fra de interviewedes udsagn sammenfattende sige, at det er mennesker, der:

- i en vis forstand er 'på flugt' fra det mondæne og det konforme, og som ønsker at sætte sig ud over gængse konventioner om 'hvordan man bor'.
- føler sig tiltrukket af de farverige og pittoreske miljøer.
- føler sig tiltrukket af selvbyggerkulturen, og som godt vil lave nogle ting selv.
- føler sig tiltrukket af små overskuelige boligområder, hvor der er gode muligheder for at få relationer til de øvrige beboere.
- lægger vægt på det nære og det sociale i tilværelsen.
- lægger vægt på en uformel omgangstone.
- lægger vægt på at give deres børn gode opvækstvilkår.
- lægger vægt på friheden til at kunne øve direkte indflydelse på deres nære miljø.
- kan trives i områder, der er præget af beboeraktiviteter og som er under mere eller mindre konstant forandring.

En væsentlig begrundelse for at vælge at bo i nogle af de undersøgte boligområder er også, at man her stadig kan købe huse til forholdsmæssigt lave priser, såfremt man er indstillet på, at de pågældende huse er små og har en utidssvarende kvalitet og standard. De relativt lave priser giver til gengæld køberne økonomiske muligheder for at gennemføre kvalitets- og standardforbedringer af husene ud fra egne ønsker og behov.

Prisudviklingen

Alle de undersøgte boligområder har i starten været relativt billige at bosætte sig i. Sådan er det ikke mere i alle områderne. For nogle områders vedkommende er prisniveauet relativt identisk med niveauet på det øvrige boligmarked og i andre er det stadig relativt billigt at købe sig et hus eller leje sig en lejlighed eller et hus. Priserne skal selvfølgelig også vurderes i forhold til husenes og lejlighedernes størrelse, kvalitet og standard samt boligområdenes attraktivitet.

I nogle af områderne er udviklingen i grund- og huspriser underlagt forskellige former for offentlige reguleringer. Det gælder den almene boligafdeling i *Villabyen* i Randers og andelsboligforeningen i *Lejren* på Ellebjergvej, hvor huslejerne er relativt lave.

I andre områder er priserne bestemt af den frie markedsdannelse. Huspriserne i *Finnebyen* i Århus og huspriserne og huslejeniveauet i *Vesterbrokvarteret* i Haderslev er identisk med andre steder i samfundet og fastsættes til markedsbestemte priser. I *Klithusene* i Thyborøn kan man købe huse til særdeles fordelagtige priser, hvilket skyldes, at mange af husene er relativt små og har en dårlig kvalitet og standard. Til gengæld giver de, der bor til leje udtryk for, at huslejerne er relativt høje, fordi udlejerne tager alt det de kan få.

I *Fjordbyen* og i *Husbådeforeningen* København sælges henholdsvis husene og husbådene til markedsbestemte priser. Specielt husbådene har oplevet nogle kraftige prisstigninger i de senere år, hvor både, set i forhold til prisniveauet for få år siden, nu er blevet solgt til priser der ligger flere hundrede procent over de forrige salgspriser. Alt afhængigt af hvilke både der er tale om. Fordi der er meget stor forskel på bådenes kvalitet og standard, er det således stadig relativt billigt at erhverve sig en husbåd, set i forhold til hvad man størrelsesmæssigt fx skal betale for en tilsvarende ejerlejlighed.

Fordi man formelt set ikke må bo hele året i *Fjordbyen*, handles husene her til priser, som svarer til prisniveauet, eller ligger lidt over de dyreste kolonihavehuse i kommunen. Det er derfor relativt billigt at erhverve sig et 'helårshus' uden helårsattest her. Men til gengæld skal man være indstillet på at leve med den usikkerhed, det giver at bo illegalt på lejet grund og vide, at man formelt set ikke har ret til at bo her hele året. Hertil kommer den usikkerhed det indebærer, at foreningen *Fjordbyen* skal have sin lejekontrakt genforhandlet med kommunen hvert femte år. Huse kan ikke handles uden forudgående godkendelse af køberne af *Fjordbyens* bestyrelse.

I *Haveforeningen Kalvebod* har beboerne for flere år siden taget konsekvensen af, at de ikke ønsker at salgspriserne på husene skal være underlagt de almindelige markedsvilkår. Man ønsker heller ikke, at husene skal udvikle sig til at blive spekulationsobjekter. Derfor har man nedsat et vurderingsudvalg og et ventelisteudvalg, som varetager alle funktioner i forbindelse med salg, herunder også prisfastsættelsen. Man kan derfor, set i forhold til hvad boliger koster i det øvrige samfund, købe sig et hus i *Haveforeningen Kalvebod* til en pris, som ligger langt under, hvad man kunne opnå i fri handel. Når beboerne ikke ønsker, at husene skal være underlagt de almindelige markedsvilkår er det fordi, de lægger mere vægt på, at de, der flytter ind i området, kan have et godt økonomisk grundlag at gøre det på, frem for at de, der skal flytte - som det udtrykkes: - skal score kassen.

Fuldt udbyggede og moderniserede huse i *Finnebyen* sælges tilnærmelsesvis til samme priser som andre huse med en tilsvarende størrelse, kvalitet og standard. Når nogle af husene i *Finnebyen* handles til priser, der ligger væsentligt under prisen på andre villaer i kommunen, skyldes det alene, at de er relativt små og umoderne og ikke er ombyggede eller tilbyggede. Stigningen i prisudviklingen for Finnehusene er ifølge beboerne identisk med udviklingen i det øvrige samfund.

Når man i *Vesterbrokvarteret* stadig kan finde et hus til en relativt lav pris og en lejlighed til en relativt lav husleje, skyldes det hovedsagelig, at mange af husene er utidssvarende og dårligt vedligeholdte, og at kvaliteten og standarden af de relativt små og ofte utidssvarende lejligheder er relativt ringe. De gode huse sælges til priser som forholdsmæssigt svarer til huse andre steder. Prisudviklingen er ifølge beboerne identisk med udviklingen i det øvrige samfund.

Litteratur

Refereret litteratur

- Andersen, C. (2001). *Storbylandsbyen*. København: Socialt Udviklingscenter.
- Boligministeriet. (1997). *Aftalt boligforbedring: Vejledning til udlejere og lejere*. København.
- Danmarks Statistik. (2002). *Statistikbanken: Tabel BOL 6*. København. Lokaliseret 20030207 på: www.statistikbanken.dk
- Deleuran, P. (red.). (1998). *Finnebrædder og fællesskab*. Auning: Forlaget Djurs.
- Enevig, A. (1965). *Tatere og rejsende*. København: Fremad.
- Fallesen, H. (2003). Vinterboerne. *Hus forbi - de hjemløse og skæve eksistensers avis*, (25).
- Flygtningeadministrationen. (1950). *Flygtninge i Danmark 1945-1949*. København: Flygtningeadministrationen, & Forlaget Fremad.
- Haderslev Kommune, & SBS Byfornyelse. (2002). *Helhedsorienteret byfornyelse, Gl. Haderslev området*. Haderslev: Haderslev Kommune. Upubliceret - husstandsomdelt.
- Husbåde til Københavns Havn. (2002). *Arkitekten*, 104(02), 10-17.
- Husbådekolonien København. (1996). *Vedtægter for Husbådekolonien København*. Navneændring, vedtaget ved generalforsamling 11. marts 1996. København. Upubliceret.
- Juul Rasmussen, T. (2003). I haven hele året. *Hus forbi - de hjemløse og skæve eksistensers avis*, (25).
- Københavns Borgerrepræsentation. (1947). *Referater: Juni 1947* (p. 341 ff). København.
- Københavns Havn. (1996). *Midlertidig lejekontrakt mellem Husbådeforeningen København og Københavns Havn, 30.09.1996*. København. Upubliceret.
- Larsen, H., & Wiene, I. (2000). De rejsende og svenskehusene: Et musealt bidrag til integrationsdebatten. *Danske museer*, 13 (sænummer maj), 20-22.
- Lorang Sørensen, P. (1993). "*Drømmenes port*": *Undersøgelse af usædvanlige boligområder*. København: Socialt Udviklingscenter.
- Lorang Sørensen, P. (2001). *Skæve huse til skæve eksistenser*. København: Formidlingscentret Storkøbenhavn.
- Lorang Sørensen, P., & Kirkegaard, O. (2003). *Usædvanlige boligområder*. København: Formidlingscentret Storkøbenhavn.
- Nordjyllands Amt, & Vejdirektoratet, & Aalborg Kommune. (2003). *3. Limfjordsforbindelse*. Aalborg. Lokaliseret 20030307 på: www.3.limfjordsforbindelse.dk/
- Nyholm Anthonisen, P. (2001). *Thyborøn-fæstningen - og "Skildpaddespionen": Agger Tange, Helligsø, Harboøre Tange, Langerhuse, Tørring, Lemvig, Rom Flyveplads og Oddesundbroen*. Ringkøbing: Bollerup Boghandel.
- Olesen, P. (1988). *Valby - bevar mig vel*. Valby: Borgen.
- Rigsarkivet. (1979). *Oversigt over arkivalier efter 1848: Barakrealisationsudvalget 1946-54* (Arkivnummer 1847). København.
- Svendsen-Tune, S. (2002). *Skæve hverdagsliv*. Aalborg: Aalborg Universitetsforlag.
- Toft Jensen, H. (red.). (1994). *Byatlas Valby: Bevaringsværdier i bydel og bygninger 1994*. København: Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen.

Tønnesen, A. (red.). (1991). *Haderslev kommuneatlas: Bevaringsværdier i byer og bygninger 1991*. København: Miljøministeriet, Planstyrelsen.

Ufer, N. (1991). *Det skjulte folk: Historien om et fristed*. København: Gyldendal.

Aalborg Kommune. (1980). *Lejekontrakt for Foreningen Fjordbyen - med tillæg*. Aalborg: Aalborg Kommune, Borgmesterens Forvaltning. Upubliceret.

Baggrundslitteratur

Bech-Jørgensen, B. (2000). Hjemløses boliger. In B. Bech-Jørgensen, & S. Kristiansen (red.), *Sociale perspektiver*. Aalborg: Aalborg Universitet, Forskningsgruppen Arbejds- og Levemiljøer, ALFUFF.

Christie, N. (1990). *Til forsvar for ghettoen: Om landsbyer for usædvanlige mennesker*. København: Munksgaard.

Damgaard, E., & Moustgaard, P. H. (1979). *Thyborøn mellem hav og politik*. Thyborøn: Thyborøn Havns Fiskeriforening.

Fangel, H., & Søndergaard, S. M. (1987). *Huse i Haderslev: Bind 2*. Haderslev: Haderslev Kommune, & Miljøministeriet, Planstyrelsen.

Fischer Nielsen, P. (1989). *Fra nødhavn til storhavn: Thyborøn Havns historie gennem 75 år*. Thyborøn: Thyborøn-Harboøre Kommune.

Larsen, H. (1999) *Svenskehusene og de rejsende: En etnologisk undersøgelse af livsform og kontinuitet i fire københavnske områder med husvildebarakker*. København: Københavns Bymuseum.

Lorang Sørensen, P., & Andersen, C. (1998). *Landsbymodellen i storbyen*. København: Socialt Udviklingscenter.

Mehl, H. (1989). *Dagligliv og lærerkår: A. P. A. Kolstrups optegnelser fra Thyborøn 1895-1904*. Harboøre: Forlaget Limfjordstangen.

Møgelmoose, K. (red.). (1999). *Omvendt integration*. Ringsted: Formidlingscenter Øst.

Nielsen, A. G. (1999). *Hvordan gik det*. Aalborg: Brobyggereselskabet - de udstødte.

Statens Byggeforskningsinstitut, & Socialt Udviklingscenter. (2002) *"Jeg kalder det mit hjem"*. København: Erhvervs- og Boligstyrelsen. Lokaliseret 20030307 på: <http://www.ebst.dk/download/pdf/hjem.pdf>

Topholm, J. (2001). *Vestbyen i Aalborg* (Aalborgbogen, 2001). Nørresundby: Selskabet for Aalborgs Historie, & Aalborg Historiske Museum.

Ærø, T. (2002). *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil: Ph.d.-afhandling*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

I denne rapport fortælles om en række upågtede og usædvanlige boligområder, som beboerne oplever en række kvaliteter ved at bo i. Det drejer sig bl.a. om bebyggelser, der er opført som midlertidige nødboliger, men som er blevet fremragende helårsbeboelser, om et ældre bykvarter under byfornyelse, om Klondikelignende bebyggelser i kolonihaveforeninger, barakbebyggelser og en husbådekoloni, hvor beboerne håber på tilladelse til at bo hele året. Det er små, lave og overskuelige bebyggelser, som er præget af en selvbyggerkultur med stor variation i byggeriet og en høj grad af beboernes selvforvaltning af områderne, og som beboerne oplever som oaser i deres hverdagsliv.

ISBN 87-563-1162-1

ISSN 1600-8049

