

BYPLAN NYT 2

9. årgang · April 2011

TEMA | UDSATTE BOLIGOMRÅDER

Der skal investeres ud over matrikelgrænsen
- side 5

Arkitektens Hot or Not liste
- side 12

Nedrivning kræver omtanke og prioritering – også
i udkantsdanmark
- side 16

APRIL

KALENDER

Grønne områder: Branding og brugerinddragelse27. april, Nødebo, www.sl.life.ku.dk**Håndhævelse af Bygge- og Planloven**27. april, København, www.cok.dk

MAJ

Byplanlægning og kompleksitet2. maj og 9. maj, København, www.arkitektforeningen.dk**GUTS: Tværfagligt kursus i bæredygtig byudvikling**4. maj, 11. maj, 18. maj, 25. maj og 1. juni, København, www.guts.aarch.dk**Bosætning og boligforhold i yderområderne**5. maj, Esbjerg, www.sbi.dk**Den kommunale høring ved matrikulære sager**5. maj, Vejle, www.ida.dk**Håndhævelse af Bygge- og Planloven**5. maj, Horsens, www.cok.dk**Debat om Fingerplanen**11. maj, København, www.byplanlab.dk**Status på Nørrebrogade**12. maj, København, www.byplanlab.dk**Regnvand og bykvalitet**18. maj, Malmø, www.byplanlab.dk**Forvaltningslov, offentlighedslov og retssikkerhedslov**25. -26. maj, Grenaa, www.cok.dk**Kursus om bygningsarvens bærende værdier**26. maj, København, www.bygningskultur2015.dk**Verden i Danmark 2011: Fear of Nature.**27. maj, Frederiksberg www.sl.life.ku.dk**Lokalsamfund i landdistrikter**31. maj, Middelfart, www.sl.life.dk

JUNI

Find vej i masteskoven6. juni, Vejle, www.cok.dk**Brugerinddragelse**7. - 8. juni, København, www.arkitektforeningen.dk**Find vej i masteskoven**8. juni, København, www.cok.dk**Bevarende lokalplaner**9. juni, Århus, www.byplanlab.dk**Arkitektur i udsatte boligområder**9. juni, København, www.arkitektforeningen.dk**Åben land konference**9. - 10. juni, Esbjerg, www.byplanlab.dk**Byrumskursus**15. juni, København og Malmø, www.byplanlab.dk**Cities without limits**23. - 25. juni, Frederiksberg, www.eura2011.org

INDHOLD

TEMA | Udsatte boligområder

Dette nummer af Byplan Nyt sætter fokus på, hvordan man kan samarbejde på tværs om udfordringerne i de udsatte boligområder. Udgangspunktet er, at en fysisk planlægningsmæssig indsats aldrig kan stå alene. Men det er utrolig vigtigt, at kommunerne netop nu, i forbindelse med kommuneplanarbejdet, tænker boligpolitisk og tager stilling til, hvordan de udsatte boligområder skal integreres i resten af byen.

- 5 Leder: Bryd isolationen
- 6 Brobygning i bypolitikken
- 9 Baggrund
- 10 Udvikling eller afvikling
- 12 Renoveringer: + eller -
- 14 Dan er renoveringsramt
- 16 Fortællinger
- 18 Samarbejde fremmer bebyggelsen

ANDET

- 4 Kort nyt

Foto: Witraz Arkitekter + Landskab



Redaktion
Ellen Højgaard Jensen (ansv.)
Ny W. Øhlenschläger

Redaktionsadresse
Dansk Byplanlaboratorium
Nørregade 36
1165 København K
Tlf.: 33 13 72 81
Fax: 33 14 34 35
Mail: nwo@byplanlab.dk
www.byplanlab.dk

Annoncer
nwo@byplanlab.dk
Bestilles senest
16. maj 2011

Layout
Emil Egerod Hubbard

Forsidefoto
Witraz Arkitekter +
Landskab

Oplag
3250

Tryk
Handy-Print A/S

ISSN
1602-9038

Signede artikler står for forfatterens regning, usignede for den ansvarshavende redaktørs regning.

Dette nummer af Byplan Nyt er sponsoreret af KAB fonden

Byplan Nyt 3-11 udkommer i juni 2011 og har tema om bevægelse og sundhed i planlægningen

KORT NYT

Bedre rammer - bedre boligliv

Realdania har afsat 100 mio. kr. til en kampagne, der skal sætte fokus på fællesfaciliteterne i de almene boligområder. Hovedtanken er, at man ved at udvikle de fysiske rammer kan skabe bedre mulighed for en positiv udvikling af områdernes kvaliteter og mange uforløste ressourcer.

Kampagnen sætter fokus på:

- Fællesfaciliteter såvel ude som inde
- Muligheden for at koble de almene boligområder med de omkringliggende byområder
- Ny anvendelse af mindre indkøbs- og lokalcentre

I løbet af de næste fem år igangsættes to-tre udbudsrunder, hvor kreative beboere og andre kan byde ind med "den vilde idé". Boligafdelinger, boligorganisationer og kommuner kan desuden søge støtte og medfinansiering til større demonstrationsprojekter. Den første udbudsrunde forventes at finde sted i efteråret 2011. Kampagnen er et samarbejde mellem Almen Net, Boligorganisationernes Landsforening og Realdania. Se mere på www.realdania.dk



Foto: Leif Tuxen/Realdania

Kunst i udsatte boligområder

"Som praktisk og strategisk værktøj" og "En inspirationsguide"

Gennem to publikationer formidles resultaterne fra et udviklingsprojekt om kunst i udsatte boligområder.

Se mere på www.sm.dk



Mellemrum som byrum

Denne lille publikation giver inspiration til, hvordan man kan forstå og udvikle kvaliteterne i nogle af byens oversete hverdagsbyrum. Blandt andet omkring indkøbscentre og stationsområder i forstæderne.

Se mere på www.sm.dk



Arkitekturens dag

"Kvalitet i almene boligkvarterer" er det overordnede tema for Arkitekturens dag den 30. september. Alle kan deltage - både som arrangør og som deltager. Formålet med begivenheden er at skabe en spændende dag for alle aldersgrupper, ligegyldigt om du bor i Nordjylland eller Nordvest.

Se mere på www.arkitektforeningen.dk



Almene bolig dage

Den 2. og 3. september afholder Boligselskabernes Landsforening almene bolig dage for tredje gang. Almene Bolig dage 2011 vil åbne sig mod omverdenen for at fortælle, hvad almene boliger er, og hvad Danmarks almene boliger betyder for os alle sammen.

Arrangementet er et mødested for valgte og ansatte i den almene sektor og en messe med adgang for offentligheden. Arrangementet finder sted i Bella Center i København.

Se mere på www.bl.dk/almeneboligdage

Byplanbiennale i Genova

"Gateways" er overskriften for den 9. europæiske byplanbiennale, der afholdes i Genova den 14.- 17. september. Biennalen har fokus på de byer, der på forskellig vis fungerer som "indgange" til Europa - ofte fordi de er et infrastrukturelt knudepunkt. På biennalen vil det blandt andet blive diskuteret, hvordan den rumlige planlægning kan medvirke til at understøtte den europæiske konkurrenceevne og sammenhængskraft. Se mere på www.inu.it



International konference om vand

Den 22.–25. maj afholdes en international konference i Stockholm om byplanlægning og bæredygtig vandhåndtering:

Cities of the Future: Sustainable Urban Planning and Water Management.

Se mere på: www.cof2011stockholm.se

Revision af fingerplanen

Miljøministeren har udsendt et debatoplæg om revision af Fingerplan 2007. Oplægget peger på de temaer og områder, som miljøministeren ønsker, skal indgå i revisionen. Det drejer sig om:

- Klimatilpasning og kvalitet i de grønne kiler
- Byomdannelse og ny byudvikling
- Erhvervsudvikling og lokalisering

Desuden lægges der op til en diskussion af, om afgrænsningen af de grønne kiler og byfingrene skal justeres og om arealreservationerne til transportkorridorer skal fastholdes. Den reviderede Fingerplan skal også indeholde plangrundlaget for de nye regionshospitaler.

Forslag til Fingerplan 2012 er i høring indtil den 6. juni.

Se mere på www.naturstyrelsen.dk

Vær med til at diskutere oplægget, når Dansk Byplanlaboratorium afholder debatarrangement den 11. Maj.

Se mere på www.byplanlab.dk



Bryd isolationen

Nye byområder og 'barmark'projekter fascinerer både planlæggere og politikere. Her kan de virkelig sætte deres aftryk.

Men den største planlægningsopgave ligger i om-dannelsen af eksisterende byer. Mange steder har de nemlig nået reparationsalderen. Erhvervsområder skal fornys og revitaliseres, bymidter skal gøres attraktive og forstæderne skal gøres mere bæredygtige.

De almene boligområder skal selvfølgelig medtænkes i byomdannelsen, og det er karakteristisk, at mange af dem ligger som isolerede øer i bystrukturen. Hvis isolationen skal brydes, kræver det nytænkning og fysisk planlægning.

I den boligaftale der blev indgået sidste år, er der bl.a. afsat midler til infrastruktur. Hvis de kobles med kommunale infrastrukturinvesteringer, kan der opstå spændende byer, hvor man kan færdes på kryds og tværs af byområder, der indtil nu har fungeret som enklaver. Det viser sig nemlig, at det største problem for de udsatte boligområder ofte er selve isolationen og det dårlige image. Det kan ændres, hvis de rent fysisk åbnes op, og der for eksempel føres stier eller veje gennem områderne. På den måde kan der skabes mere liv og tryghed og fordomme kan nedbrydes.

”Man kan overveje, om der bruges for mange penge internt i de såkaldte ghettoområder og for få penge til at få dem til at hænge sammen med den omkringliggende by”

På det statslige og kommunale område er der midler til områdefornyelse. Disse midler kan bruges til at arbejde med lokalområderne på tværs af boligformer. Områdefornyelsen bygger videre på de positive erfaringer med kvarterløftindsatsen, men er desværre ikke nær så omfattende. Man kan overveje, om der bruges for mange penge internt i de såkaldte ghettoområder og for få penge til at få dem til at hænge sammen med den omkringliggende by.

Der er behov for at bygge bro – både fysisk og mentalt. Her skal planlæggerne også sætte aftryk. Ellers falder vores byer fra hinanden.

Ellen Højgaard Jensen

Brobygning i bypolitikken

Kommuner, boligselskaber og boligområder udvikler i disse år stadig tættere samarbejdsrelationer for at sikre en helhedsorienteret og bæredygtig byudvikling. I København og Odense er man i fuld gang med at udvikle nye strategiske værktøjer.

Af journalist Kim Tverskov

Stadig flere kommuner udvikler strategiske partnerskaber og tætte samarbejdsrelationer med almene boligselskaber og udsatte boligområder. Det er et resultat af årtiers boligsocial indsats og den nye styringsdialog imellem kommuner og de almene boligselskaber, der går ud på, at man via fælles aftaler og dialog skal udvikle et mere effektivt samarbejde.

Ny kommuneplan

Københavns Kommune reviderede sidste år sin kommuneplanstrategi og vil i løbet af 2011 forny kommuneplanen. Kommuneplanen kommer bl.a. til at indeholde målsætninger for, hvad der skal ske med de udsatte boligområder i København. Den bliver knyttet tæt til budgetprocessen og på den måde bliver det muligt at prioritere indsatsen i særlige byområder. Det fortæller Anne Skovbro, som er direktør i Økonomiforvaltningen, der har det overordnede ansvar for kommuneplanen.

”Vi ser kommuneplanen som et vigtigt strategisk dokument i forhold til at sam-tænke vores forskellige boligpolitiske tiltag. Vi lægger i planen op til at få vedtaget nogle generelle målsætninger om de udsatte boligområder og dertil at gøre en særlig indsats i Nordvest og i området omkring Mjølnerparken. Det er områder, som får status som særligt prioriterede budgetområder.”

To strategiske spor

Ifølge Anne Skovbro arbejder Københavns Kommune bypolitisk med to strategiske spor. Det ene spor fokuserer på nybyggeri og det andet handler om den eksisterende boligmasse.

”I det ene spor arbejder vi med at sikre, at der er et ordentligt udbud af nye boliger. Vi vil gerne have flere almene boliger, og der er pt. 1500 nye boliger på vej i København. Desuden har vi mange små lejligheder, og vi forsøger derfor at påvirke bygherrerne til at bygge familieboliger, men også på at finde

løsninger i fællesskab, som gør, at der bygges boliger, som også skolelæreren og sygeplejersken har råd til at bo i.”

”Vi ser kommuneplanen som et vigtigt strategisk dokument i forhold til at sam-tænke vores forskellige boligpolitiske tiltag.”

Anne Skovbro, direktør i Københavns Kommunes Økonomiforvaltning

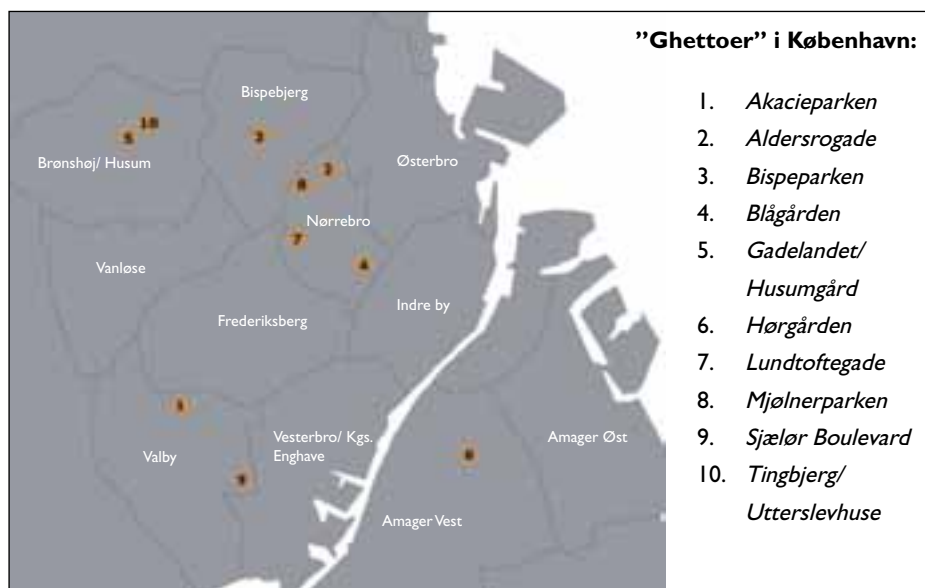
Et godt eksempel på denne strategi er et nyt alment bolig plus rækkehusbyggeri på Amager og de almene boliger på Sluseholmen, hvor både pris og størrelse kan konkurrere med forstædernes parcelhuse.

”Vi er meget glade for boligerne på Sluseholmen. De har nogle herlighedsværdier, fordi de ligger ved vandet, og de er bygget med karreer og gårdanlæg, hvor der også er plads til fælles aktiviteter. Desuden er der tale om et blandet boligbyggeri med både almene boliger, ejer- og lejeboliger,” siger Anne Skovbro.

Tænker på tværs

Det andet strategiske spor sigter mod den eksisterende boligmasse, hvor de almene boliger udgør ca. 20 %.

”I den eksisterende boligmasse samarbejder vi med de almene boligselskaber om udvikling af helhedsplaner, og aktuelt har vi travlt med at skrive ansøgninger til regeringens nye puljer til særligt udsatte boligområder.” Københavns Kommune havde indtil for få måneder siden kun to officielle ”ghettoer”, men efter regeringens nye definition har København pludselig fået 10 boligområder med såkaldt ghetto-status.



Da regeringen ændrede definitionen, gik København fra at have 2 til at have 10 boligområder med såkaldt ”ghettostatus”. Illustration: Københavns Kommune.



Mjølnerparken i København er på tale som et af de særligt prioriterede budgetområder. Foto: Witraz arkitekter + landskab

Ny samarbejdsstruktur i København

1. For at sikre en bedre koordinering og prioritering af de mange forskellige områdebaserede indsatser, etableres der en enstrengt struktur for det interne samarbejde imellem syv kommunale forvaltninger. Samarbejdet med de almene boligselskaber håndteres fremover i en ny samlet struktur.
2. Der er oprettet et borgmesterforum, et partnerskabsforum, en tværkommunal styregruppe og et samarbejdsforum. Organiseringen sikrer både koordination og samarbejde internt i kommunen og mellem kommune og boligorganisationer.
3. Der er indgået en flerårig hovedaftale mellem Borgerrepræsentationen og BL's I. kreds. De overordnede temaer er tryghed og trivsel, klima, fremtidssikring og nybyggeri.
4. Teknik og Miljøforvaltningen varetager den overordnede koordinerende opgave, betjener de nye fora med sekretariatsbistand og forestår de årlige styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer.

Læs mere på www.kk.dk

København står ikke over for de samme udfordringer, som mange byer i provinsen, der har traditionelle betonbyggerier, såsom Vollsmose i Odense og Gjellerupparken i Århus, der geografisk ligger lidt i udkanten af byen.

”Vi forsøger at påvirke bygherrerne til at bygge familieboliger, men også at finde løsninger i fællesskab, som gør, at der bygges boliger, som også skolelæreren og sygeplejersken har råd til at bo i”

Anne Skovbro, direktør i Københavns Kommunes Økonomiforvaltning

”Mange af vores boligområder er bygget i en høj kvalitet, og de ligger, med undtagelse af Tingbjerg, integreret i byområderne. Det giver os bedre mulighed for at samtænke boligpolitikken og for at skabe initiativer og projekter, der er til gavn for mange borgere,” siger direktøren.

Strategisk byaftale i Odense

I Odense Kommune har Vollsmose fyldt meget, men efter at kvarterløftprojektet sluttede, har samarbejdet imellem boligorganisationer og kommune udviklet sig. I foråret 2010 indgik kommunen en byaftale med 18 lokale boligorganisationer, fortæller chefarkitekt i Odense Kommune, Jannik Nyrop. Samarbejdet omfatter 25 % af den samlede boligmasse i Odense, og aftalen har fire indsatsområder: 1. Energi og klima. 2. Tidsvarende boliger. 3. Boligsociale indsatser. 4. En fælles områdetilgang.

”Ghettoer, det er ikke os!”

Jannik Nyrop, Chefarkitekt, Odense Kommune

Ansvar for indsatsområdet om tidssvarende boliger ligger i boligorganisationerne, mens ansvar for de tre øvrige indsatsområder ligger i de forskellige kommunale forvaltninger. For hvert område er der nedsat arbejdsgrupper med repræsentanter fra både de almene boligorganisationer og kommunen. Arbejdsgrupperne indhenter ideer og forslag til konkrete indsatser, prioriterer indsatsen, udarbejder handleplaner og

skal sikre, at planerne føres ud i livet.

”Visionen i samarbejdet er, at Odense skal være landskendt for attraktive og tidssvarende almene boliger i velfungerende og trygge bydele, og at samarbejdet skal være proaktivt og helhedsorienteret,” forklarer Jannik Nyrop.

Med byaftalen får boligorganisationerne bedre rammer for at bidrage til den almene sektors og til Odense bys fremtidige udvikling.

”Ghettoer, det er ikke os!,” slår chefarkitekten fast. ”Vi arbejder for mangfoldige boligområder og en multifunktionel by. I stedet for at afvikle – udvikler vi. Det nye samarbejde skaber bedre forankring og ejerskab til projekterne.”

I gang med styringsdialogen

I København er kommunen og 27 boligorganisationer, der tilsammen administrerer ca. 58.000 almene boliger, gået ind i et tæt samarbejde med udgangspunkt i den nye styringsdialog. Målet er at skabe en bedre dialog imellem kommunen og de almene boligorganisationer.

Områdechef for det støttede byggeri, Pia Nielsen, blev ansat i Center for Bydesign i august 2009. Hun har siden haft ansvaret for at udvikle den nye styringsdialog.

”Skal der ske noget i København, er de almene boligorganisationer nogle vigtige spillere.

De administrerer mange boliger og er en samarbejdspartner, vi kan indgå aftaler med. Derfor ser vi den nye styringsdialog som en mulighed for at skabe udvikling i byen.”

Et godt momentum

Styringsdialogen har indtil nu haft fokus på en fælles udlejningsaftale, så kommunen kan udnytte lovgivningen om den fleksible udlejning fuldt ud.

”De almene boligorganisationer er nogle vigtige spillere. De administrerer mange boliger og er en samarbejdspartner, vi kan indgå aftaler med”

Pia Nielsen, Center for Bydesign, Københavns Kommune

”Vi har fået lavet en flot aftale og har fået tilslutning fra stort set alle boligorganisationer. Det har meget stor betydning, at vi i fællesskab med boligorganisationerne kan anvende den fleksible udlejning, sådan at beboerne uden for arbejdsmarkedet ikke koncentrerer sig i bestemte boligområder.” ■

Inspiration fra Odense

En proaktiv indsats

Invest in Vollsmose er et eksempel på, hvordan man arbejder proaktivt med at skabe udvikling i de udsatte boligområder i Odense.

Initiativet arbejder for at skabe mere erhverv, vækst og uddannelse i bydelen. Det fokuserer på Vollsmose som et uopdaget og uopdyrket område for investeringer, kompetencer og arbejdskraftreserver, som private og offentlige aktører kan have fordel af at placere sig i og udvikle.

Invest in Vollsmose er et initiativ under helhedsplanen for Vollsmose

Fra bebyggelse til bydel

Kvarterplanen for Skt. Klemens er et eksempel på, hvordan man i Odense arbejder med at udvikle de almene boligområder i samspil med resten af byen.

Projektet blev til i forlængelse af en helhedsplan for den almene bebyggelse Skt. Klemensparken. Det skete i erkendelse af, at den opfattedes og fungerede som en relativt isoleret ø i forstads kvarteret Skt. Klemens. Kvarterplanen er blevet udviklet i samarbejde med borgerne fra hele kvarteret og fungerer som en udviklingsplan for det fysiske og sociale miljø i Skt. Klemens. Målet har været at skabe en bydel, der er kendetegnet ved tryk, sammenhængskraft og fælles ansvar.



Baggrund

Styringsreform

Styrket samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer

Styringsreformen, der trådte i kraft i 2010, har til hensigt at skabe et mere formaliseret samarbejde mellem kommunerne og de almene boligorganisationer – den såkaldte styringsdialog.

Ifølge reformen skal der afholdes mindst 1 årligt møde mellem kommunerne og de enkelte boligorganisationer. Reformen stiller ikke krav om dialogmødernes form, men der stilles krav om, at dialogen skal gennemføres med de første møder i 2010. Indholdet af styringsdialogen vil afhænge af, hvilke problemstillinger boligorganisationen og afdelingerne står overfor. Det kan være fysiske problemer, udlejningsvanskeligheder, økonomiske spørgsmål eller sociale problemer

Det lovbestemte indhold til dialogen er et minimum og ligger langt fra styringsreformens ambitiøse mål om at opbygge et bredere samarbejde. Det er i høj grad op til kommunerne og boligorganisationerne selv at finde formen og indholdet i samarbejdet.

Derudover anbefales det at afholde fællesmøder mellem kommunen og alle boligorganisationerne i den pågældende kommune. Mange kommuner har gode erfaringer med den model. Emnerne kunne f.eks. være:

- Fremtidens boligbehov i kommunen
- Byudvikling og boligudvikling
- Fornyelse af almene boligområder
- Boliger til de svageste grupper
- Fælles problemer i et boligområde eller i kommunen
- Erfaringsudveksling mellem boligorganisationerne

Kilde: Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening

Boligaftale

Flere midler til fornyelse af almene boligområder

De almene boligområder er kommet i reparationsalderen og køen af boligforeninger, der ansøger Landsbyggefonden om midler har efterhånden vokset sig rigtig lang. Den boligaftale, som blev indgået mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Radikale Venstre sidste år, betyder, at der kan sættes flere sager i gang. Og det haster. For der er et stort behov for en renoveringsindsats hvis det almene byggeris konkurrenceevne skal styrkes og problemerne i de udsatte boligområder afhjælpes.

I boligaftalen, der blev indgået i november 2010, blev der afsat:

- Ca. 15 mia. kr. til renovering frem til 2016, udover de godt 5 milliarder, der i forvejen var afsat til 2011 og 2012.
- Ca. 2 mia. kr. til en øget boligsocial indsats.. Der er særlig fokus på trygge og stimulerende opvækstvilkår for børn og unge, beskæftigelses- og erhvervs muligheder samt til kultur- og fritidstilbud i områderne. Der er også afsat 220 millioner kr. årligt til huslejenedsættelser i problemramte områder.
- 900 mio. kr. til investeringer i infrastruktur, der kan skabe en bedre sammenhæng mellem de almene boligområder og den omkringliggende by.
- 500 mio. kr. til nedrivning. Her understreges det, at nedrivning ikke er et mål i sig selv, men skal ses som en del af en sammenhængende plan.

Kilde: Socialministeriet

Udvikling eller afvikling

Ledige lejligheder i mindre byer, hvor arbejdspladserne flytter ud, stiller boligselskaber i et dilemma. Skal de modernisere eller rive ned?

Af journalist Kim Tverskov

Et dårligt image, ingen venteliste, ledige lejligheder og beboere på gennemrejse. Det er virkeligheden for stadig flere almene bebyggelser i yderområderne. I december 2010 var der ca. 2.900 ledige lejligheder, og mange af dem har svært ved at konkurrere med det øvrige boligmarked. Det kan være en bitter erkendelse for et boligselskab, der kan være tvunget til at afvikle i stedet for at udvikle en bebyggelse.

Svært at konkurrere

"Mange steder konkurrerer vi med ejerboliger, som ikke er ret dyre, og som man kan sidde billigt i på grund af de favorable boliglån. Vi må i den almene sektor erkende, at vi ikke har været dygtige nok til at sælge vores produkter." Ordene kommer fra marketingchef Karina Lauridsen, der er ansat i Boligkontoret Danmark, og som følger udviklingen nøje.

"På Lolland Falster, hvor der er mange store almene blokbebyggelser, er der et overskud af boliger generelt, og vi kender til flere bebyggelser, hvor det er relevant at

overveje en delvis nedrivning, fordi det ikke er realistisk på sigt at skabe fuld udlejning." Boligkontoret Danmark oplever også markante udlejningsproblemer i nogle af de mindre byer i Midtjylland, hvor det sker, at lokale virksomheder flytter. I Nørre Snede flyttede Nettos lager ud af byen, og den lokale vognmand fulgte så efter. Det samme gjorde et antal borgere. Det fik Boligkontoret Danmark til at indgå et samarbejde om tidsbegrænsede udlejningskontrakter til udenlandske medarbejdere i virksomheden Siemens Wind Power A/S.

En solid analyse

Men nedrivning er ikke noget, der sker med mindre byggeriets økonomi og fremtidsmuligheder er blevet gennemanalyseret.

"Vi går først ind og ser på vores egen statistik og kigger på til- og fraflytninger og forsøger at svare på spørgsmålet om, hvorfor beboerne flytter? Er årsagen boligens kvalitet, eller flytter de af arbejdsmæssige eller sociale årsager? Vi ser på, om problemerne er forbigående, og vurderer om

en renovering kan løse problemet," siger Karina Lauridsen.

Når tallene er analyseret, er det tid til et møde med den lokale kommune for at finde ud af, hvad den har af planer for området.

"Vi må i den almene sektor erkende, at vi ikke har været dygtige nok til at sælge vores produkter"

Karina Lauridsen,
Boligkontoret Danmark

"Det er mit indtryk, at der er for lidt samarbejde imellem boligorganisationer og kommuner om udvikling af de udsatte lokalområder, men det er mit håb, at den nye styringsdialog vil rette op på det."

Bedre at tynde ud

Lignende problemer oplever direktør Kurt Degnbol, Nordvest Administration, der administrerer tre boligselskaber i Nordvestjylland. "Der er lukket mange arbejdspladser i vores område, så vi følger udviklingen tæt. I Holstebro er slagteriet nedlagt, og flere arbejdspladser har fyret folk. JyllandsPosten har netop haft en serie om byggeboomet i den almene sektor, men det er ikke noget, vi oplever her!"

I Struer sætter administrationen i 2011 en omfattende renovering i gang af boligområdet Grønnedal. Her vil man, som en del af renoveringen, nedrive 46 boliger. I et boligområde i Holstebro, hvor det er svært at udleje alle lejlighederne, har man overvejelser om at fjerne nogle af de øverste etager i forbindelse med renoveringen, fortæller Kurt Degnbol.

Ingen enkle løsninger

Holstebro Kommune har igennem mange år haft et kontaktnet, hvor der sidder

Hvad kan kommunen gøre:

- Inddrag boligorganisationernes viden og statistik i planlægningen af bosætningspolitikker og byplanlægning for udkantsområder.
- Formulér visioner og mål for områderne og hav modet til at drøfte udvikling eller afvikling med de lokale samarbejdspartnere.
- Overvej, hvordan der kan skabes en velfungerende kollektiv trafik i yderområderne. Det kan også give også en miljømæssig gevinst.
- Etabler et lokalt jobcenter eller en social behandlenhed i området, f.eks. nogle timer om ugen.
- Udarbejd en klar strategi på det kommunale boliganvisningsområde i samarbejde med de lokale boligorganisationer.
- Støt boligselskaberne ved at tilbyde eller fastholde den kommunale anvisning til de udlejningstruede områder, så boligselskaberne ikke alene hænger på det økonomiske ansvar.

repræsentanter fra forvaltninger og de lokale boligselskaber, fortæller byplanarkitekt Carsten Maegaard.

”Det er mit indtryk, at der er for lidt samarbejde imellem boligorganisationer og kommuner om udvikling af de udsatte lokalområder”

*Karina Lauridsen,
Boligkontoret Danmark*

”Vi har et godt samarbejde om nybyggeri, renoveringer og udlejningsproblemer, men der findes ikke nogle enkle løsninger. Det er meget komplekst. Personligt vil jeg nødtigt medvirke til at nedrive lejligheder eller boligblokke, da de jo repræsenterer en værdi og da udlejningsproblemer kan være meget konjunkturbestemte. Hvis renten stiger lidt, vil der igen komme efterspørgsel efter de

ledige lejligheder, så det er måske bedre i en overgangsperiode at forsegle en opgang og vente på bedre tider?,” foreslår han.

Carsten Maegaard bekræfter, at det typisk er blokbyggerier fra 70’erne, der har problemer med udlejning, og at det ofte er de store lejligheder med de høje huslejer, der står tomme. Ofte skaber en renovering højere huslejer uden at boligsikringen kan følge med.

”Vi har via kontaktudvalget godt styr på, hvor udlejningsproblemerne findes og forsøger som kommune at styrke lokalområderne, bl.a. ved at etablere fritidsinstitutioner og boligsociale tiltag. Vi har f.eks. fået ombygget en tidligere svømmehal til et fritidscenter i Døesvej-kvarteret, hvor der ligger mange almene boliger,” siger han.

Ikke gratis

Dennis Christensen er kontorchef for Beboerservice DAB, der er et af de største almene administrationsselskaber i Danmark. Han fortæller, at DAB hver måned udarbejder en rapport over udlejningssituationen, så ledelsen har et løbende overblik over

problemet. Boligselskabet har udpeget seks boligområder, hvor man især holder øje med udlejningssituationen. Det er områder i Esbjerg, på Lolland, i Kalundborg, i Slagelse og i Nørre Alslev.

”Det er måske bedre i en overgangsperiode at forsegle en opgang og vente på bedre tider?”

*Carsten Maegaard,
Holstebro Kommune*

”Vi kigger på, om befolkningstilvæksten er negativ, om markedsføring vil nytte, og om det er en generel afvikling, der fører til, at boliger står tomme. En hel eller en delvis nedrivning kræver udarbejdelse af en helhedsplan, hvor bebyggelsen vurderes i alle ender og kanter. Også kommunen skal inddrages. En nedrivning er ikke gratis, og det skal ske med godkendelse fra Landsbyggefonden,” siger han. ■



Renoveringer: + eller %

Renovering af almene boligbebyggelser skal prioriteres som en vigtig arkitektonisk opgave, og de skal gennemføres på baggrund af præcise analyser af problemernes karakter. Erfaringerne peger på, at overfladiske indsatser er dyre i længden. Her er et bud på, hvilke renoveringer der ud fra en arkitektonisk synsvinkel er lykkedes og hvilke, der ikke er.

Tekst og fotos: Claus Beck-Danielsen



Udvikling af eksisterende kvaliteter

Gyldenrisparken på Amager er netop blevet renoveret. Her har arkitekterne ikke skjult montagebyggeriets oprindelige arkitektur, men fremhævet den og tilføjet en række nye kvaliteter. Altanerene er blevet udvidet (enkelte af dem er blevet glasinddækket som resultat af beboernes individuelle valg), dagslysforholdene i boligerne er blevet forbedret, nye motiver, som fx karnapper, er blevet tilføjet og med profileringen af de nye fiberbetonelementer er der skabt stoflige kvaliteter og fine detaljer i øjenhøjde. I den gennemførte renovering er der således satset på at udvikle basale arkitektoniske kvaliteter.

Gyldenrisparken i København

Opført i 1964

Renoveret i 2008-2011



En ny mellemskala

Ved renoveringen af denne bebyggelse er der gjort mange anstrengelser for at nedbryde indtrykket af bebyggelsens store skala. Arkitekterne har eksempelvis forsøgt at dele bebyggelsen op i mindre afsnit ved at benytte forskellige mursten på de forskellige blokke. Nok så afgørende er imidlertid landskabsarkitektens bearbejdning af rummet mellem boligblokkene. Med en ny beplantningsplan er der introduceret en mellemskala i bebyggelsen. Uderummene er blevet underdelt, og der er etableret en 'forgrund' for oplevelsen af de store bygninger.

Vejleåparken i Ishøj

Opført i 1970-1974

Renoveret i 2005-2006. Tidligere renoveret i 1985-1992



Stoflighed og detaljer

Denne bebyggelse blev for et par år siden renoveret for anden gang, og med den aktuelle renovering er der for alvor skabt arkitektoniske kvaliteter af blivende karakter. Der er reageret på kritikken af de ensformige facader, af de manglende stoflige kvaliteter og af materialernes manglende evne til at patinere smukt. Detaljerne er bearbejdede, altanererne skaber kontrast til de glatte overflader og de lodrette opdelinger skaber rytme i facaden. Med de nye altaner åbnes bygningen op, så boligerne får langt bedre kontakt med friarealerne.

Ridderborgparken i Nakskov

Opført i 1975-1981

Renoveret i 2007

Claus Bech-Danielsen

Claus Bech-Danielsen er arkitekt MAA, Ph.d og professor på SBI ved Aalborg Universitet. Efterkrigstidens boligarkitektur er et af hans forskningsområder, og han har stået for flere evalueringer af renoveringsindsatserne i almene boligbebyggelser. Han har eksempelvis publiceret 'Renovering af almene bebyggelser: 2004-2007' og i bogen 'Arkitektur der forandrer'.



Ensidig teknisk indsats

Det er ikke til at se det, hvis man ikke lige ved det: Bag disse stålplader gemmer sig en bebyggelse, der oprindeligt er opført med facader i røde mursten. Den er et grelt eksempel på, hvor galt det kan gå, når en renovering gennemføres uden blik for de arkitektoniske kvaliteter. Efterisoleringen og facaderenoveringen af bebyggelsen er alene gennemført ud fra tekniske og økonomiske overvejelser, og den amputerede bebyggelse signaler en manglende interesse for beboerne. I længden holdt det ikke, og bebyggelsen er for nylig blevet renoveret igen.

Øster Allé i Skjern

Opført i 1960-1984

Renoveret i 1998. Senere renoveret i 2006



Ingen kontakt til det grønne

En renovering skal tage udgangspunkt i analyser, der kortlægger særlige kvaliteter og problemer i bebyggelsen. Det kunne have kastet lys på oplagte potentialer i denne bebyggelse. Fra boligerne er der udsyn til grønne arealer, men hvis beboerne i den meget lange boligblok vil benytte friarealerne, skal de bevæge sig flere hundrede meter fra hoveddøren på bygningens modstående side. Bebyggelsens grønne områder er altså ikke udnyttet optimalt. Det kunne have været en stor gevinst for bebyggelsen at etablere udgang til friarealerne fra stueetagerens altaner.

Motalavej kvarteret i Korsør

Opført i 1957-1967

Renoveret i 2004-2006. Tidligere renoveret i 1995-1996



Endnu mere ensartet

Med renoveringen af denne boligbebyggelse i Århus har bygningerne mistet en del af deres oprindelige kvaliteter. Beboerne har ganske vist fået en glasinddækket altan, men spillet mellem lys og skygge og mellem tunge og lette bygningslementer, der var vigtige elementer i oplevelsen af de oprindelige facader, er visket ud. Renovering af 1970'ernes montagebyggeri sker ofte på baggrund af en kritik af, at arkitekturen er 'kedelig og monoton'. Men ændres der på det forhold i denne renovering? Når glæden har lagt sig over den umiddelbare forandring, vil kritikken af ensartede løsninger og manglende mulighed for personlig identifikation atter dukke op.

Bispehaven i Århus

Opført i 1969-1973

Renoveret i 2005-2007. Tidligere renoveret i 1985-1990





Før var nogle terrasser banket op eller repareret med tilfældige brædder. Nu har de alle et ensartet udtryk. Det er ifølge Dan Evald meget pænere. Foto: Anne Mette Ehlers

Dan er renoveringsramt

Nogen planlægger forandringer. Andre lever i dem. Se Gyldenrisparkens renovering med en ældre beboers øjne.

Af journalist Anne Mette Ehlers

"Jeg var vant til røde murstensbygninger, ikke beton i lange baner. Og så lignede det hele hinanden." 73-årige Dan Evald viser vej gennem en smal passage ved Amagerbrogade, derude hvor handeleggadens små butikker tynder ud og afløses af Q8, Kvickly, Rema 1000, Føtex og et mindre butikscen-ter. Passagen leder ind til Gyldenrisparken, et typisk montagebyggeri fra 60'erne, som Lejerbo netop har renoveret for over 500 millioner kroner.

Vi fortsætter ad den lille gang, som er klemt

inde mellem malerforretningen Colorama og det tidligere Røde Kors plejehjem, der nu er omdannet til ungdomsklub. Lige her er de algegrønne fliser ujævne og flækkede, og butikscen-terets misfarvede beton smuldrer. Resten af området og bygningerne har totalt skiftet karakter. Det vender vi tilbage til.

Vi går samme vej, som det nu pensionere-de postbud gik, da han første gang besøgte sin kommende kone Elly i hendes trevæ-relses stuelejlighed. Den gang i 1986 var

det mørk aften. Forelskelsen var ikke nok til at ændre på den lidt utrygge stemning som Dan oplevede mellem Gyldenrisparkens ens boligblokke.

Pudseproblemer

"Om aftenen er her stadig lidt utrygt. Her er så mørkt, at man ikke kan se sine egne fødder." Dan håber, at der kommer mere belysning når de firkantede lyskasser på gavlene er fjernet, og nye gadelamper klarer lysopgaven.

”Aktiviteterne betyder mindst lige så meget, som at området skifter karakter”

Vi passerer et ægtepar, som har favnen fuld af skumplastrør. ”Nu må I ikke forslæbe jer.” Kækt kommenterer Dan parrets lette byrde, og fortæller i samme åndedrag Byplan Nyts udsendte, at rørene skal mases ned i en centimeterbred revne mellem de nye altaner og facaden. For når beboerne pudser vinduer på tredje sal, løber vandet ned og sviner vinduerne til på etagerne neden under. Sådan løser beboerne de små og store problemer, som opstår i kølvandet på renoveringen. Ét problem kan beboerne dog ikke løse. Nogle af de nye vinduer er trukket lidt ud fra facaden for at bryde boligblokkens ens flader. Ændringen har den ønskede effekt, men man kan ikke nå om hjørnet med en skraber. Og det irriterer Dan Evald. ”Kommunikationen har generelt været god. Men vi har intet haft at sige med hensyn til vinduer. Nu kommer et firma med en lift hver tredje måned og pudser vinduer, fordi vi ikke selv kan. Det er tåbeligt.”

Kærlig kritisk beboer

Dan er kritisk, men mest kærlig over for ’det nye’ Gyldenrisparken. Han har knipset billeder af renoveringsprojektet hver dag, fra stilladser blev sat op til vinduer, facadebe-

klædning og tage blev fjernet og udskiftet. To billeder har været ’Månedens billede’ i Gyldenrisposten, som er beboernes eget medie, etableret som en af de mange boligsociale indsatser. Andre tiltag er lektiehjælp, pige-klub, yoga, ældernetværk, kostvejledning, højskoleophold og madklub for mænd.

”Aktiviteterne betyder mindst lige så meget, som at området skifter karakter;” mener Dan, der som pensionist tilhører en gruppe, der udgør ca. 35 procent af beboerne i de 468 boliger.

Lejerbo har visioner om at forhindre ghettoisering og skabe en sammenhængende afdeling med et attraktivt socialt liv for alle beboergrupper. Det er efter Dans mening lykkedes. Støj, støv og forstyrrelser siden 2008 har ikke været forgæves.

Ved det gamle og nye

Vi slutter turen ved Dan og Ellys lejlighed i blok 10. Her præsenterer blokkene smukt deres nye, lyse facadedragt af hvid fiberbeton og vinduer i hårdt træ, ligesom de nyanlagte åbne, grønne områder kun venter på forårets varme til at gøre dem endnu finere.

Noget er dog som det altid har været. Inde

i varmen drikker ægteparret hver morgen kaffen sort ved det østvendte køkkenvindue. Men nu trækker det ikke fra ruder, som kun hænger i rammerne. Regnen slår ikke ind, så det er tortur. Der falder heller ikke betonstykker ned mere. Og de nye større vinduer giver bedre udsyn til naboblokken, særligt nu hvor hække og buske mellem blokkene er fjernet, for at åbne området op.

Projektet er ikke helt afsluttet. Næste store trussel er nye køkkener. ”I to år har vi set på stilladser, flyttet rundt på møbler og afskærmet i månedsvis. Nu skal håndværkerne ind igen, og imens står vi uden køkken. Hvorfor ikke installere nye køkkener i takt med at nye beboere flytter ind?,” spørger Dan Evald retorisk. Sådan er det at være renoveringsramt. ■

Plusser og minusser

Før interviewet forberedte Dan på eget initiativ en liste med plusser og minusser ved projektet. På papiret står med sirlig skråskrift:

Positive indtryk:

Renovering. Helhedsbilledet af Gyldenrisparken set udefra. Vi har fået: Bedre altaner, store vinduespartier, bedre terrasser, pæne grønne områder og sociale aktiviteter.

Negative indtryk:

Mindre belysning. Østvinduer kan ikke pudses. Koldere lejligheder? Dårlig planlægning af køkkener. Stigende husleje. Renovering ca. 600 kr., køkken 200 kr.

Gyldenrisparken på Amager

Bygherre: Lejerbo.

Arkitekter: Tegnestuen Vandkunsten, Witraz arkitekter og Wissenberg.

Landskab: Algren & Bruun
Landskabsarkitekter.

Finansiering: Landsbyggefonden, Københavns Kommune og Lejerbo.

Pris: 500 millioner kroner.

Nyt plejehjem og børneinstitution: I alt 126 millioner kroner.

Foto: Københavns Kommune





Fortællinger

Udkanten har også en kulturhistorie. Men den kan hurtigt forsvinde i iveren efter at løse udkantsdanmarks imageproblem.

Af Lene T. Buur, Museum Lolland-Falster

Der rives mange bygninger ned i Lolland Kommune. Rigtig mange. Lolland Kommune vurderer, at ca. 2000 bygninger kan nedrives. Befolkningstallet falder med ca. 400 hvert år hvilket betyder, at problemet med tomme boliger fortsætter, hvis der fra politisk hånd ikke opstilles planer for at modvirke et faldende befolkningstal.

Vi gøres historieløse

Fortsætter udviklingen vil et fremtidsscenarie være, at der om ca. 10-20 år vil være ganske få bygninger tilbage både i det åbne land og i landsbyerne på Lolland. I dag tages det på landsplan for givet, at der skal rives boliger ned overalt på landet. Mange steder sker det uden at skele til bygningers eller menneskers og slægters historie. Ved at nedrive bygninger ændrer vi aflæsningen af vores egen kulturhistorie.

Lolland er med landets bedste jord præget af en høj andel af herregårde samt af en høj andel af gårde, der flyttede ud på markerne i forbindelse med udskiftningen i slutningen af 1700-tallet. Det er en påstand, at når mange af disse bygninger nedrives, vil man om måske 20 år tro, at Lolland har været karakteriseret af at være et landsbysamfund med tilhørende åbne marker. Når der ændres så drastisk i kulturlandskabet bliver vi, befolkningen, gjort historieløse i forhold til det sted vi bor, og vi mister fortællingen om vores fortid - en historie som samtidig er væsentlig i tiltrækning af og fastholdelsen af indbyggere og turister på Lolland.

I 2010 var det et bygningskompleks på Anemonevej i Nakskov der stod for skud. Komplekset tilhører Nakskov Almennyttige Boligselskab og er opført i 1972. Med sine næsten 40 år på bagen vurderede Lolland Kommune og Landsbyggefonden, at ejendommene ikke var egnede til renovering. Fire af de treetages boligblokke skal nedrives og nye, lave rækkehuse opføres i stedet. Bygningskomplekset på Anemonevej er en del af de ca. 1,5 millioner bygninger, der skød op i løbet af velfærdssamfundets enorme byggeboom i 1950erne til 1970erne.

Perioden regnes for den mest produktive indenfor byggeriet nogensinde. Der blev bygget meget, det gik hurtigt, og ét vigtigt krav til byggeriet var, at det var billigt. Der blev i den grad eksperimenteret med nye materialer. Løsningen var elementbyggeri i beton. Nøgleordet var planlægning af landskab, bygninger og byer i skemalagte detaljer. I en nedrivningstruet ejendom i Nakskov har den tyske kunstner Thomas Kilpper, i forbindelse med kunsthistorikeren Tumult boet og arbejdet i en måned i efteråret 2010.

Hvis vægge kunne tale

Thomas Kilppers kunstaværk arbejdede med bygningens masseproducerede elementer i både de store murstens- og betonvægge, men også i gulve, køkken- og toiletelementer. Flere steder blev dele af bygningens murværk og vægge rent faktisk fjernet og gav således et nyt indblik i velfærdssamfundets byggematerialer, samt et indblik i de levevilkår bygningens tidligere beboere har haft. "Hvis vægge kunne tale om alle disse liv", kommer man nemt til at tænke. I stedet talte bygningen sammen med Thomas Kilppers værk helt nøgent om tomheden og forladtheden. Bygningerne står nu helt tømte for møbler og menneskeliv og virker kliniske og anonyme.

Men hvad var egentlig meningen med at bygge boligkomplekser den gang i 1950-70erne? Jo, det er fortællingen om et blomstrende samfund, der tog sig af velfærden for landets indbyggere. Langt op i 1960erne og 70erne var der fx stadig mange boliger, der ikke havde bad og toilet. Formålet med at bygge store boligkomplekser var at afskaffe bolignød i et samfund i kraftig vækst.

Velfærdssamfundets byggerier er bl.a. kendetegnet ved standardisering, anonymisering og funktionsopdeling, hvilket for mange står som det negative ved den tids byggerier. Betonens ringe evne til aldrig byder på store udfordringer, men alt for ofte fokuseres på de negative sider af velfærdssamfundets bygninger.

Kommunal strategi nødvendig

Thomas Kilppers kunstprojekt understregede at det er på tide, at der i Lolland Kommune lægges en strategi for, hvordan bygninger og byplaner skal formidle velfærdssamfundets historie. Den store og dengang landskendte bystruktur for Nakskov med nye, store indfaldsveje blev offentliggjort i 1958, og blev hurtigt et forbillede for mange andre byer landet over. Denne plan er nøglen til aflæsningen af udbygningen af Nakskov fra 1960erne og frem. Hvilke dele af Nakskov bys historie, der vidner om velfærdssamfundets udvikling med boligbyggeri, parcelhusbyggeri, offentligt og privat byggeri ønsker man at bevare og udvikle?

Set fra et kulturhistorisk synspunkt er dårlig eller manglende vedligeholdelse af en ejendom ikke nogen grund til nedrivning, især ikke, hvis de pågældende bygninger vil kunne renoveres og få en ny funktion. For Anemonevejs vedkommende ville det for fortællingen om velfærdssamfundets bebyggelsehistorie være fint, hvis komplekset var blevet – måske delvis - renoveret og beboerne samlet i færre af de gamle bygninger.

Begynder man at fjerne dele af en helhed og erstatter det forsvundne med nyt, tilføjer man naturligvis en nyt kapitel til historien. Men samtidig har man forringet det oprindelige kulturmiljø, der afspejlede den samfundsmæssige udvikling på et større eller mindre geografisk område. Når man nedriver et helt kompleks, fjerner man det oprindelige kulturmiljø fuldstændigt og afskærer dermed os alle fra en del af vor historie. ■

Dette er en forkortet udgave af en artikel, der indgår i hvidbogen for kunsthistorikeren Tumult(2010).

Festivalen var arrangeret af Guldborgsund-, Vordingborg- og Lolland Kommuner og kurateret af Christian Skovbjerg Jensen.

Se mere om festivalen på www.tumult.dk

Samarbejde fremmer bebyggelsen

Hvordan fremtidssikrer vi de almene boliger, og hvordan kan vi arbejde sammen? Dansk Byplanlaboratorium kom rundt om emnet på et velbesøgt kursus.

Tekst og fotos: Journalist Anne Mette Ehlers

Beboerlokalet i Gyldenrisparken. Et velvalgt sted til et kursus om almene boligers fremtid. Netop Gyldenrisparken er eksempel på et alment boligbyggeri, der er transformeret gennem et nyskabende samarbejde.

Demokrati versus arkitektur

Mange vigtige problemstillinger blev vendt i løbet af kursets to dage. Først og fremmest hvordan vi gør de almene boliger attraktive, og hvor vi finder pengene til det. Også klassiske dilemmaer ved renoveringer blev diskuteret.

Blandt andet om beboerdemokratiet skal gå så langt, at det går ud over arkitekturen? Når beboerne bestemmer, om de vil glasind-

dække deres altaner, risikerer man, at de bliver lejlighedens pulterrum, som skæmmer bygningens visuelle udtryk.

Også kulturarvsdiskussionen blev vendt. Bør man bevare for enhver pris? Skal betonblokkene være ens ligesom før, og skal det "grimme højhus" have lov at blive stående fordi man skal respektere det der var og fortælle byggeriets historie?

Kommunens rolle

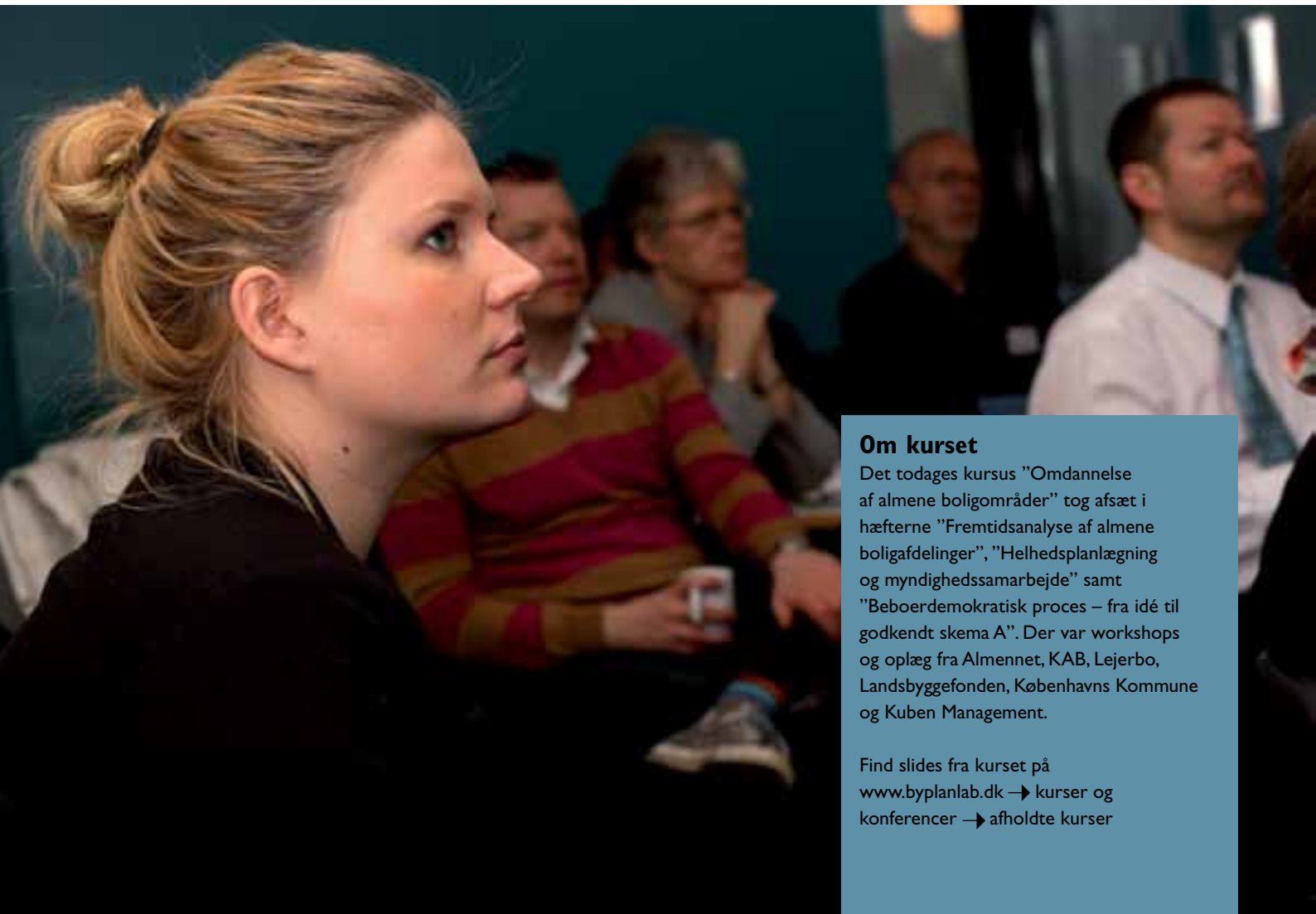
Gyldenrisparken var udgangspunkt for flere af diskussionerne blandt kursets deltagere.

Mange var inde på, at man rundt om i landet ikke har de samme muligheder som i København. Der er simpelthen ikke penge til

at stable så store projekter på benene for at løfte den enkelte bebyggelse. Så derfor bliver både kommune og boligselskaber nødt til at prioritere. Og her var der et ønske om, at kommunerne blev bedre til at tage de prioriteringer med ind i kommuneplanerne. Endelig var der snak om, hvad kommunens rolle egentlig er på boligmarkedet? Kan den både være myndighed og en ligeværdig samarbejdspartner?

Svarene var – og er – ikke entydige – heller ikke på kurset. Men vejen frem er at tage diskussionerne.

Byplan Nyt spurgte fire deltagere:



Om kurset

Det todages kursus "Omdannelse af almene boligområder" tog afsæt i hæfterne "Fremtidsanalyse af almene boligafdelinger", "Helhedsplanlægning og myndighedssamarbejde" samt "Beboerdemokratisk proces – fra idé til godkendt skema A". Der var workshops og oplæg fra Almenet, KAB, Lejerbo, Landsbyggefonden, Københavns Kommune og Kuben Management.

Find slides fra kurset på www.byplanlab.dk → kurser og konferencer → afholdte kurser

Løbende dialog

Hvordan samarbejder Tranemosegård med Brøndby Kommune?

Alle boligselskaberne i Brøndby er samlet i fællesorganisationen BIB, som jævnligt afholder møder. Vi samarbejder om alt det, der er fælles, for eksempel boligpolitik, fjernvarmeproblematik eller huslejepriser. Borgmesteren og forvaltningscheferne er altid cc på vores mødeindkaldelser. Så ved de, hvad der foregår. Vi skriver, hvis vi gerne vil have dem med, og så kommer de.

Hvad er fordele og ulemper?

Vi behøver ikke det store strukturelle for at komme igennem. Jeg kan bare ringe til borgmesteren. Fornyligt ar-

rangerede vi en besigtigelsestur med bus til Vanløse og Rørvig. Borgmesteren var med hele dagen, det kan man ikke i København.

Tranemosegård har boligafdelinger i hele Brøndby, her i blandt en tredjedel af Brøndby Strand Parkerne. Nordpå i området har vi i øjeblikket en tvist med et parcelhusområde. Vi vil gerne placere en miljøstation, men det ønsker grundejerforeningen i parcelhusområdet ikke. Her kan det være vanskeligt at samarbejde, fordi kommunen står mellem de to lejre.

Hvad er din ønsketænkning for fremtidige projekter?

At dialogen fortsætter og bliver endnu stærkere.



”Vi behøver ikke det store strukturelle for at komme igennem. Jeg kan bare ringe til borgmesteren.”

Dorthe Larsen, formand for Tranemosegaard.

Møde hver 6. uge

Hvordan samarbejder Københavns Kommune med boligorganisationerne?

- I Gyldenrisparkens tilfælde etablerede vi helt enestående et partnerskab i form af en kontraktlig aftale mellem boligorganisationen og to centrale forvaltninger, samt en styregruppe med deltagelse af fem af kommunens forvaltninger. Vi nedsatte et sekretariat med repræsentanter fra Lejerbo, byggekonsortiet, Kuben Management og kommunen. Gennem hele projektet har vi mødtes cirka hver sjette uge, hvor vi træffer beslutninger og gensidigt orienterer hinanden om, hvor langt vi er.

Hvad er fordele og ulemper?

- Det letter sagsbehandlingen betydeligt, når vi koordinerer kommunens beslutnings-

struktur med projektets fremdrift. Her fungerer jeg som døråbner til kommunens fem forvaltninger. Fordi kommunen er med fra starten, bliver vi ikke pludselig præsenteret for forslag, vi ikke kender og måske må afvise, så boligafdelingen må forfra i en lang demokratisk proces. Udfordringen er, at det tætte samarbejde er ekstremt ressourcekrævende”.

Hvad er din ønsketænkning for fremtidige projekter?

- Københavns Kommune vil gerne i åben dialog med boligorganisationerne om deres planer om drift og vedligehold. Vi ønsker, at relationen bliver mere jævnbyrdig, når kommunen er aktiv medspiller.



”Jeg fungerer som døråbner til kommunens fem forvaltninger.”

Jan Kendzior, arkitekt i Center for Bydesign, Københavns Kommune.



”Det uformelle skal gøres mere struktureret og formelt, så vi komitter hinanden fra starten.”

Jens Gielsgaard, forretningsfører i Lemvig Boligforening og Boligselskab.

Uformel orientering

Hvordan samarbejder Lemvig Boligforening med Lemvig Kommune?

- Vi orienterer hinanden, men kommunen er ikke inde over vores projekter fra starten. Vi påbegynder et renoveringsprojekt af seniorboliger her i foråret, og her vil vi afprøve et tættere samarbejde, så vores planer er bedre i tråd med kommunens planer for ældreboliger.

Hvad er fordele og ulemper?

Med 650 lejemaal er vi en lille spiller. Vores kontor ligger overfor kommunen og det giver automatisk dialog. Det er nemt at hive fat i borgmesteren og spørge: ”Skal vi lige

snakke om det her?”. Her er det vigtigt, at vi ikke kun tænker egoistisk på os selv, men også tænker på den lange bane, så vi ikke kører én vej og kommunen en anden.

Hvad er din ønsketænkning for fremtidige projekter?

Meget løser vi uformelt, det er bare det uformelle, der skal gøres mere struktureret og formelt, så vi komitter hinanden fra starten i en partnerskabsagtig alliance.



”Vi samarbejder tæt og koordinerer investeringerne, så den boligsociale indsats understøtter renoveringen.”

Christina Hoffer, byplanlægger i Albertslund Kommune.

Partnerskab i praksis

Hvordan samarbejder Albertslund Kommune med boligorganisationerne?

- Albertslund Kommune har i øjeblikket et partnerskab med Vridsløselille Andelsboligselskab og Albertslund Boligselskab i Albertslund Syd. Partnerskabet sikrer en koordinering af boligrenoveringen, den boligsociale indsats og områdefornyelsen. På samme måde som her i Gyldenrisparken er der nedsat et projektsekretariat, som mødes hver måned og koordinerer opgaverne. Foruden projektsekretariatet er der nedsat et samråd, hvor beboerrepræsentanter, borgmester og boligadministrationen mødes for at afstemme forventningerne.

Hvad er fordele og ulemper?

- Samarbejdet går glattere, når tingene er koordineret og alle parter trækker i samme retning. Flyttes en institution, samarbejder vi med boligorganisationen om hvilke fremtidige formål, bygningerne kan få. Ulempen

er det store ressourceforbrug. At få tid og rum til at være aktiv medspiller i de mange møder.

Hvad er din ønsketænkning for fremtidige projekter?

- At vi sikrer byen som helhed. Generelt er Albertslund Syd et forbilledligt projekt. Vi samarbejder tæt og koordinerer investeringerne, så den boligsociale indsats understøtter renoveringen. Jeg kunne godt tænke mig, at vi udvikler værktøjer, så vi kan bruge vores erfaring både til de kommende helhedsplaner for andre områder og i forbindelse med styringsdialogen.

leder til plan- og byggesagsafdelingen

GENOPLAG

Plan- og Byggesagsafdelingen søger en dygtig leder med erfaring indenfor byplanlægning, byggesagsbehandling og erhvervsudvikling.

Vi er 12 engagerede medarbejdere, der arbejder med helhedsorienteret byggesagsbehandling med vægt på professionel borgerbetjening.

Du får som afdelingsleder ansvaret for planlægning og koordinering af afdelingens opgaver, og du skal sikre det nødvendige tværgående samarbejde både internt og eksternt. Du bliver bindeledet mellem dine medarbejdere og den øvrige ledelse i Teknisk Forvaltning, og du skal være med til at sikre en god kommunikation både op og ned i organisationen gennem din nærmeste leder – stadsarkitekten.

Dine opgaver bliver blandt andet at sikre den bedst mulige udnyttelse af afdelingens resurser og fastholde et godt arbejdsklima.

Dine faglige kompetencer

- relevant akademisk uddannelse og ledelseserfaring
- faglig erfaring og indsigt i de kommunale opgaver
- stort fagligt engagement.

Dine personlige kompetencer

- lyst og vilje til at arbejde i en politisk styret organisation
- evne til at igangsætte opgaver og få dem afsluttet
- god til at kommunikere enkelt og præcist, både skriftligt og mundtligt
- systematisk og har overblik, er imødekommende og fleksibel
- parat til at tage ansvar og udfordringer.

Mere information

Læs hele stillingsopslaget og hvordan du søger på www.rk.dk under Job. Du er også velkommen til at kontakte stadsarkitekt Bjarne Rieckmann, telefon 36 37 72 61, hvis du vil vide mere.

Ansøgningsfrist: 26. april 2011



Vi ser mangfoldighed som en ressource og opfordrer derfor alle uanset køn, alder, race, religion eller etnisk baggrund til at søge job hos os. Vi tilbyder vores medarbejdere en trivselsordning med gratis motionsfaciliteter samt en sundhedsordning med fysioterapi, helbredstjek og massage.

BYPLANPRISEN 2011

I 2010 fik Dragør Kommunes blå-grønne klimatilpasningsplan Byplanprisen

Er det jer i år?



Hvilke planer kan indstilles til prisen?

Alle planer, der er politisk vedtaget. Byplanprisen uddeles til planlægning, som er udtryk for nytænkning.

Hvem kan komme med forslag?

Forslag kan indstilles af planmyndigheden selv eller af foreninger, organisationer eller privatpersoner. Man kan indstille egne planer eller pege på andre, der har gjort et godt stykke arbejde.

Hvornår er der frist?

1. juni 2011

Se mere på www.byplanlab.dk eller ring til 33 13 72 81.



FRA BOLIGOMRÅDE TIL BYDEL

En boligsocial indsats handler om meget andet end arkitektur. Først og fremmest handler det om at se muligheder.

COWI står bag helhedsplanerne for Gellerupparken i Aarhus og Kildeparken i Aalborg samt en række andre spændende projekter for almene boligforeninger. Vi er også parat til at hjælpe jer.

Byplanarkitekt Rasmus Cassø | 45 97 76 28
Arkitekt Karin Thuesen | 45 97 76 07

COWI

Foto: Caspar Jørgensen



Guldborgsunds bygningsarv er bygget op omkring den historiske tilknytning til sukkerproduktion og landbrug. Her Saksøbing Sukkerfabrik.

Foto: Museum Lolland-Falster



Det kræver viden og øvelse at identificere og beskrive de bærende bevaringsværdier. Medarbejderne i Guldborgsund Kommune får ny viden under fredningsgennemgangen. Her Czarens Hus i Nykøbing.

SAMARBEJDE STYRKER KULTURARV OG KOMPETENCER I GULDBORGSUND

Fredningsgennemgang. Kommune for kommune gennemgår Kulturarvsstyrelsen de af landets fredede bygninger, som er fredet før 1990, for at vurdere og beskrive fredningsværdierne. I Guldborgsund bruger man besøget til at styrke samarbejdet med det lokale museum, løfte medarbejdernes kompetencer og skabe opmærksomhed om de mange bevaringsværdige bygninger.

“ Vi har en rig kulturarv, som vi kan være stolte af! Fredningsgennemgangen er en god anledning til at formidle den historie til vores borgere og politikere og fortælle, hvad der gør de fredede bygninger uundværlige i lokalsamfundet,” siger Pernille Møller Nielsen, som er arkitekt og teamleder i Planlægning og Byfornyelse i Guldborgsund Kommune.

Derfor blev Kulturarvsstyrelsen inviteret til en 'prøvegennemgang' af et par af de fredede bygninger, som kommunen ejer. Ideen var at give kommunens og Museum Lolland-Falsters medarbejdere mulighed for at prøve kræfter med de metoder Kulturarvsstyrelsen

bruger til at registrere og beskrive fredningsværdierne. Metoder, som man i Guldborgsund øjnede muligheden for også at bruge fremadrettet i arbejdet med at kortlægge og beskrive de bevaringsværdige bygninger og helheder.

Arbejdet med den lokale kulturarv er nemlig højt prioriteret i kommunen. Her bruger man de talrige kulturværdier, man allerede har, til at skabe udvikling – en tankegang der vækker stolthed og engagement blandt borgerne, der både er på banen i facaderåd og lokalplansarbejde. For eksempel i den lille købstad Nysted, hvor den lokale bevaringsforening sammen med turist- og erhvervsforeningen

endda er gået så langt som til at rejse midler udefra til en udviklingsstrategi, der skal synliggøre købstadskulturen for turister og handlende.

ALLE AKTØRER OM ÉT BORD

I Kulturarvsstyrelsen er man glade for den strategiske tilgang til fredningsgennemgangen i kommunen: ”Samarbejdet i Guldborgsund har udviklet sig positivt, fordi kommunen fra starten har set helt andre perspektiver, end det, der var vores udgangspunkt, og brugt initiativet til at sætte fokus på kompetenceudvikling, de mange bevaringsværdige bygninger og dialogen med Museum Lolland-Falster. Samarbejdet har været øjenåbende for os, og vi håber, at andre kommuner også vil benytte chancen for at byde ind,” siger projektleder Simon Ostenfeld Pedersen og skitserer en typisk opstart for fredningsgennemgangen:



Foto: Guldborgsund Kommune

I Guldborgsund er borgerne på banen i facaderåd og lokalplansarbejde. For eksempel i Nykøbing Falsters Østerbrokvarter, hvor borgere i 2002 igangsatte et byfornyelsesinitiativ, som skulle standse skæmmende og forkert istandsættelse af villakvarterets huse og sætte en ny, positiv dagsorden.

Kom på kursus i bygningsarvens bærende værdier

Kom med den 26. maj, når Kulturarvsstyrelsens og Realdanias koordinerede initiativ Bygningskultur 2015 afholder kursus i bygningsarvens bærende værdier. Kurset gennemgår de metoder, Kulturarvsstyrelsen har udviklet til at beskrive fredningsværdierne og kan anvendes i kommunens arbejde med at fastlægge de bærende værdier for de bevaringsværdige bygninger. På kurset underviser Kulturarvsstyrelsen og Center for Bygningsbevaring, og der lægges op til en tæt dialog mellem kommuner og Kulturarvsstyrelsen i den kommende fredningsgennemgang.

Læs mere på www.bygningskultur2015.dk

”Samarbejdet vil variere fra sted til sted, men typisk starte med et opstartsmøde, som samler alle aktører – kommune, lokalhistorisk museum og os – om ét bord. Kommune og museum kan byde ind med ideer, og vi gennemgår metoden for bygningsregistrering ud fra en udførlig vejledning, som man kan arbejde videre med. Og endelig er der mulighed for et pressesamarbejde, der kan formidle gode historier om de fredede bygninger lokalt.”

I Guldborgsund fortsatte mødedeltagerne til prøvegennemgang af en velbevaret møllegård, der i dag er museum, og det fredede Czarens Hus i Nykøbing, som er udstillingsbygning og restaurant.

MULIGHED FOR AT STYRKE DIALOG

Nu skal kommunen tegne tekniske kort over alle fredningers omfang, som man fremover kan bruge i byggesager og planlægning. Og så har Museum Lolland-Falster afsat et helt årsværk, blandt 10 museumsinspektører og en tømrer, til at gennemgå de omkring 100 fredede

bygninger, som tilsammen ejes af museet, Guldborgsund og Lolland Kommune.

For museet giver fredningsgennemgangen mulighed for at styrke den gode dialog med kommunen og få indblik i strategierne bag fredningerne, forklarer museumsdirektør Ulla Schaltz og fortæller, at museet også benytter lejligheden til at sætte tryk på formidlingen af den byggede kulturarv:

”Vi har allerede håndværkerdage og tække- og kalkedage, hvor vi formidler traditionelle håndværk, men i 2012, vil vi målrette hovedparten af vores arrangementer og udstillinger mod de fredede bygninger.”

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER SKAL I FOKUS

Robuste møller, elegante herregårde og pragmatiske pakhuse er eksempler på Guldborgsunds bygningsarv, som er bygget op omkring købstæderne og den historiske tilknytning til sukkerproduktion og landbrug. Kun en del af denne kulturarv er fredet,

og derfor vil kommunen også sætte fokus på de bevaringsværdige bygninger og miljøer. En kampagne skal gøre byernes, landsbyernes og landskabets glemte historier synlige og ejerne af bevaringsværdige bygninger bevidste om, hvad de har. Indtil videre er en pjece med praktisk viden om istandsættelse af historiske huse på gaden. Men det handler også om at inspirere til ny brug af de mange originale huse, som står tomme, fordi der ikke har været penge til at sætte dem i stand, mener man i kommunen.

Pernille Møller Nielsen: ”Vi skal formidle, at det ikke kun er de nuværende borgere, men også efterfølgende generationer, der kan nyde kulturarven. Ofte er det ikke bygningerne, der er forældede, men holdningen til dem, der trænger til fornyelse. Derfor skal vi formidle værdierne bedre og gøre bygningernes anvendelighed synlig.”



SKOV & LANDSKAB

VÆR MED PÅ DEN FAGLIGE FRONT

med

Master i landdistriktsudvikling og landskabsforvaltning

- opdatering og videreuddannelse
- nyeste teorier og praksis hånd i hånd,
- nye impulser og stort netværk

For planlæggere, forvaltere, rådgivere, koordinatore, beslutningstagere m.fl. i den private og offentlige sektor.

Moduler i efteråret 2011

- Nye entreprenørskaber og lokale udviklingsinitiativer
- Værdier, natursyn og landskabsanalyse

ANSØGNINGSFRIST

17. juni 2011

Se mere på

www.landmaster.dk



SKOV & LANDSKAB

dansk byplan
Laboratorium



Foto: www.fanoonline.dk

Åben land konference

9. – 10. juni 2011 i Esbjerg

Årets tema: Planlægning i kystområder

Kom med og bliv inspireret til, hvordan man kan arbejde med blandt andet turisme, kulturarv og klima i kystområderne.

Årets ekskursioner går til Vestkysten og over grænsen til Tyskland, hvor vi vil diskutere samarbejde, sammenhæng og forskelle i de to landes kystplanlægning.

Tilmeldingsfrist 6. maj 2011

Se mere på

www.byplanlab.dk

