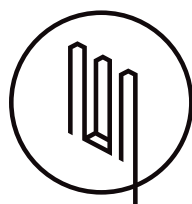


Aktiv boligpolitik i Høje-Taastrup

Debatmøde i Almen Boligforum



5. oktober 2017



Niels Bjørn

Program

10.00 **Velkommen**
10.10 **Nyt fra Realdania**

10.20 **Aktiv boligpolitik i Høje-Taastrup**
Michael Ziegler, borgmester
En ny vej for almene boligområder
Niels Bjørn, urbanist ph.d.
Debat

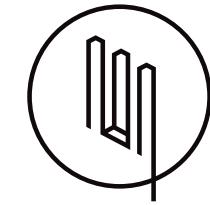
11.15 Pause med forfriskninger

11.30 **Bustur: By i Balance**
Fremtidens Taastrupgaard og Gadehavegaard
Rune Fløe Bæklund, teamchef
Fremtidens NærHeden
Projektdirektør Ole Møller

13.45 Frokost i Handicaporganisationernes Hus

14.30 **Rundvisning: Verdens mest tilgængelige kontor**

15.30 Kom godt hjem



Niels Bjørn

Et friskt blik på almene boligområders udviklingsmuligheder



Min baggrund

10 års arbejde med udviklingsplaner i almene boligområder

- som forsker
- som kommunal byudvikler
- som selvstændig rådgiver

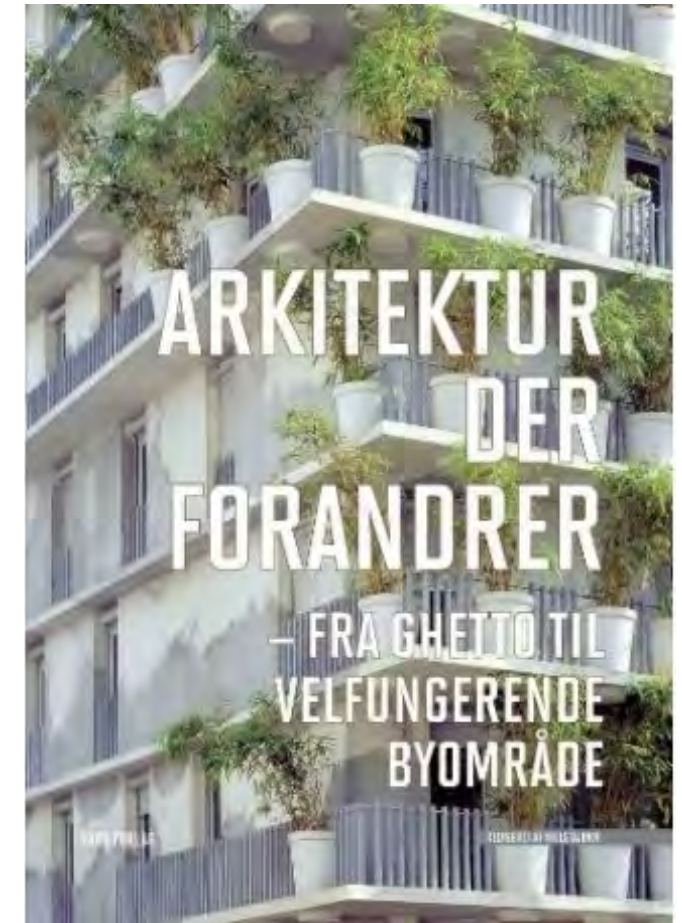
Har (og har haft) fingre i nogle af de store udviklingsplaner

- Gellerup
- Mjølnerparken
- Urbanplanen
- Ringgården

By i Balance

Høje-Taastrup, strategisk udviklingsplan

Stengårdsvej i Esbjerg, program





Almene boligorganisationers rolle:
At sikre boliger til alle

Påtager sig samfundsansvar på vegne af os alle

samfundet udvikler sig - boligdrømmene ændrer sig



samfundet udvikler sig - boligdrømmene ændrer sig



bolig + kvarter

prestige + identitet

selvforståelse

livskvalitet

hvem jeg er spejles ikke kun
af bolig men af kvarteret, jeg
bor i



en stor del af de almene bebyggelser fra 1960erne - 1990erne
opfylder ikke nutidens drømme om et sted at bo



taastrupgaard

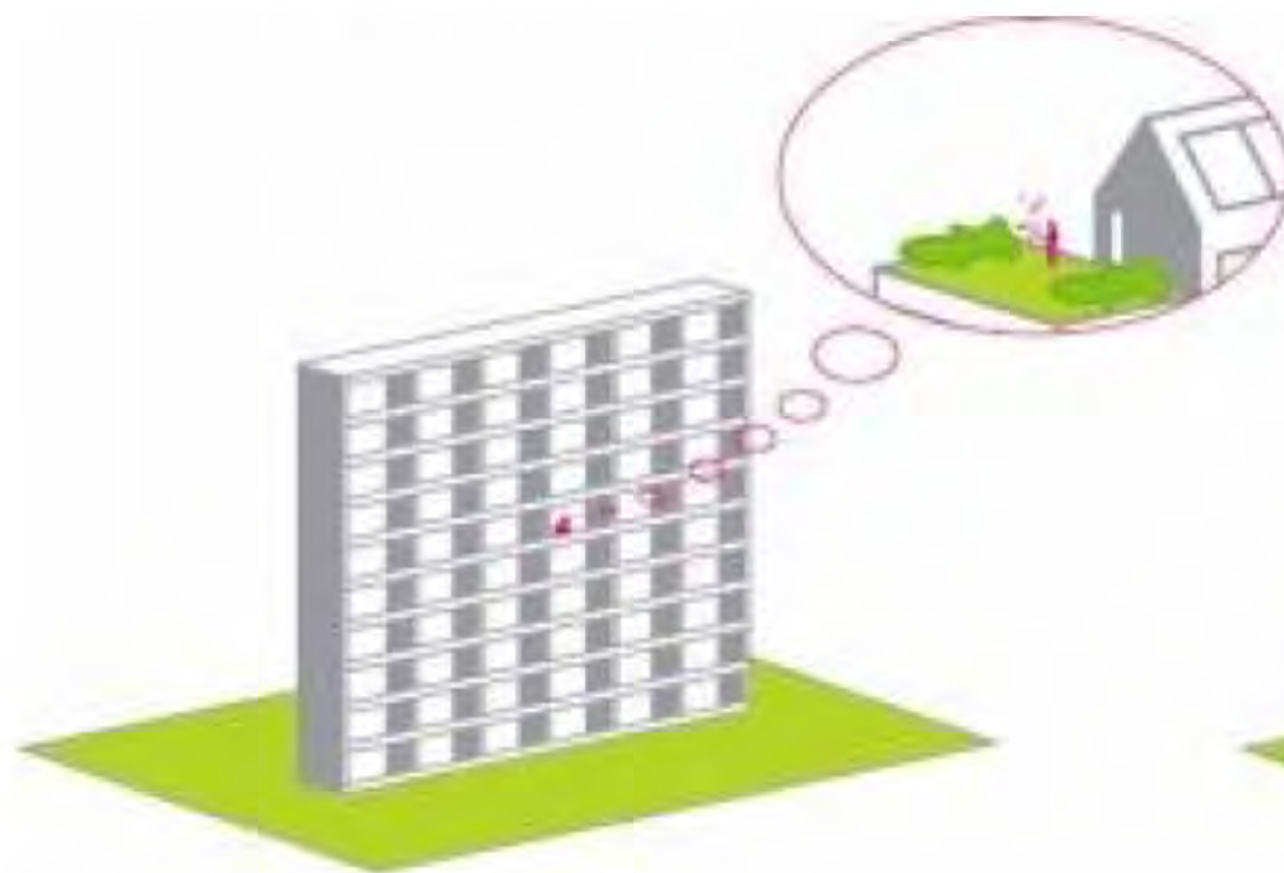
913 boliger

2670 beboere

systemet vinder,
mennesket forsvinder

Løsningen ligger i at ændre selvforståelse

Ikke boligudbydere, men *byudviklere*

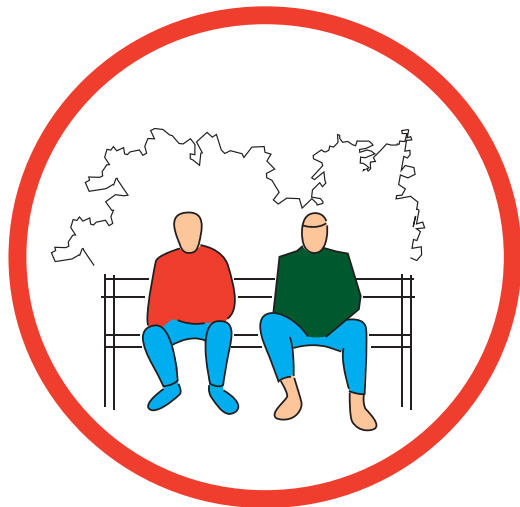


forskellighed i bygningsmassen
menneskelig skala
lokalområde

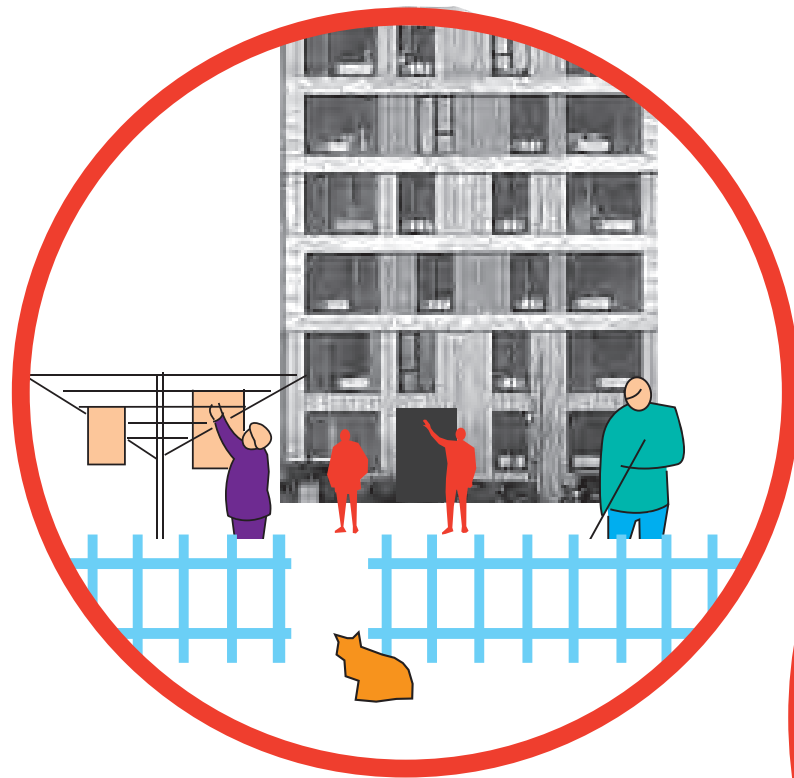


(Gehl Architects)

MIT KVARTER



Mig og min bedste ven



Mig og min opgang



Mig



Mig og min nabo



Mig og mine venner



Mig og mit kvarter

En variation af rum og funktioner i et kvarter gør det muligt at mødes i formelle og uformelle fællesskaber eller at være alene

almene boligorganisationers nye rolle som byudviklere bør bygge på en tidssvarende forståelse af mennesker, dvs. beboere

mennesker er ens
&
mennesker er forskellige

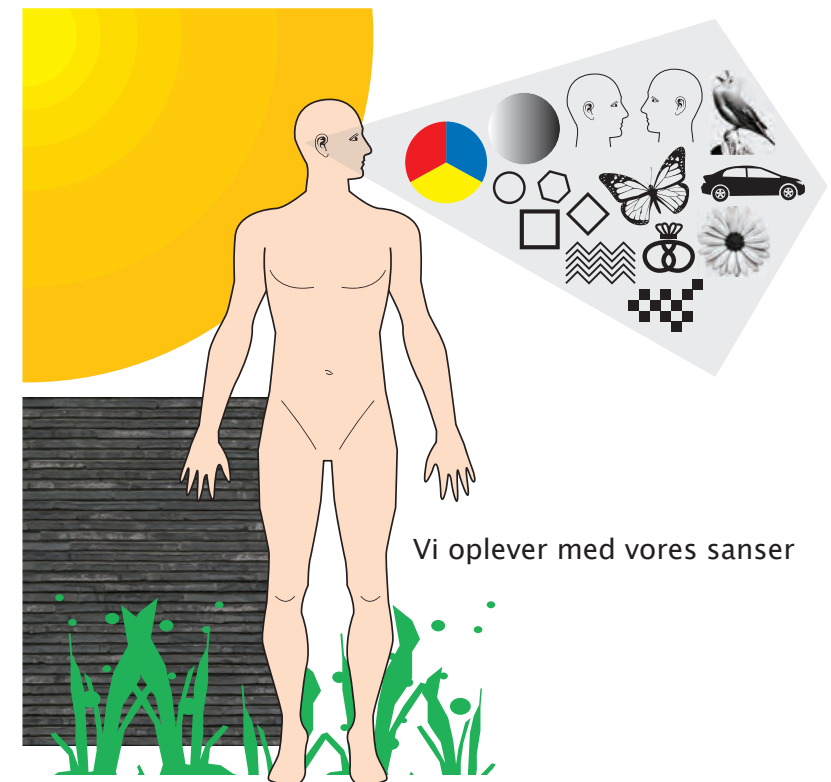


2. NIVEAU

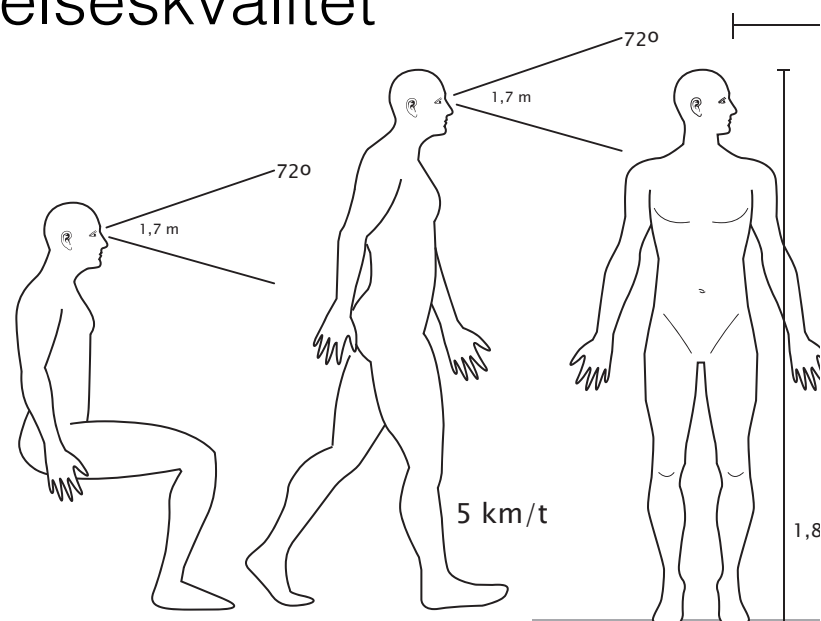
Forskelle i målgruppernes
bøbehov og bylivsbehov

1. NIVEAU

Det vi som mennesker har tilfælles
med hindanden, fordi vi tilhører
samme art og er kropslige, psykolo-
giske og sociale væsener



Kantzzone
Byggematerialer
Menneskelig skala
Oplevelseskvalitet



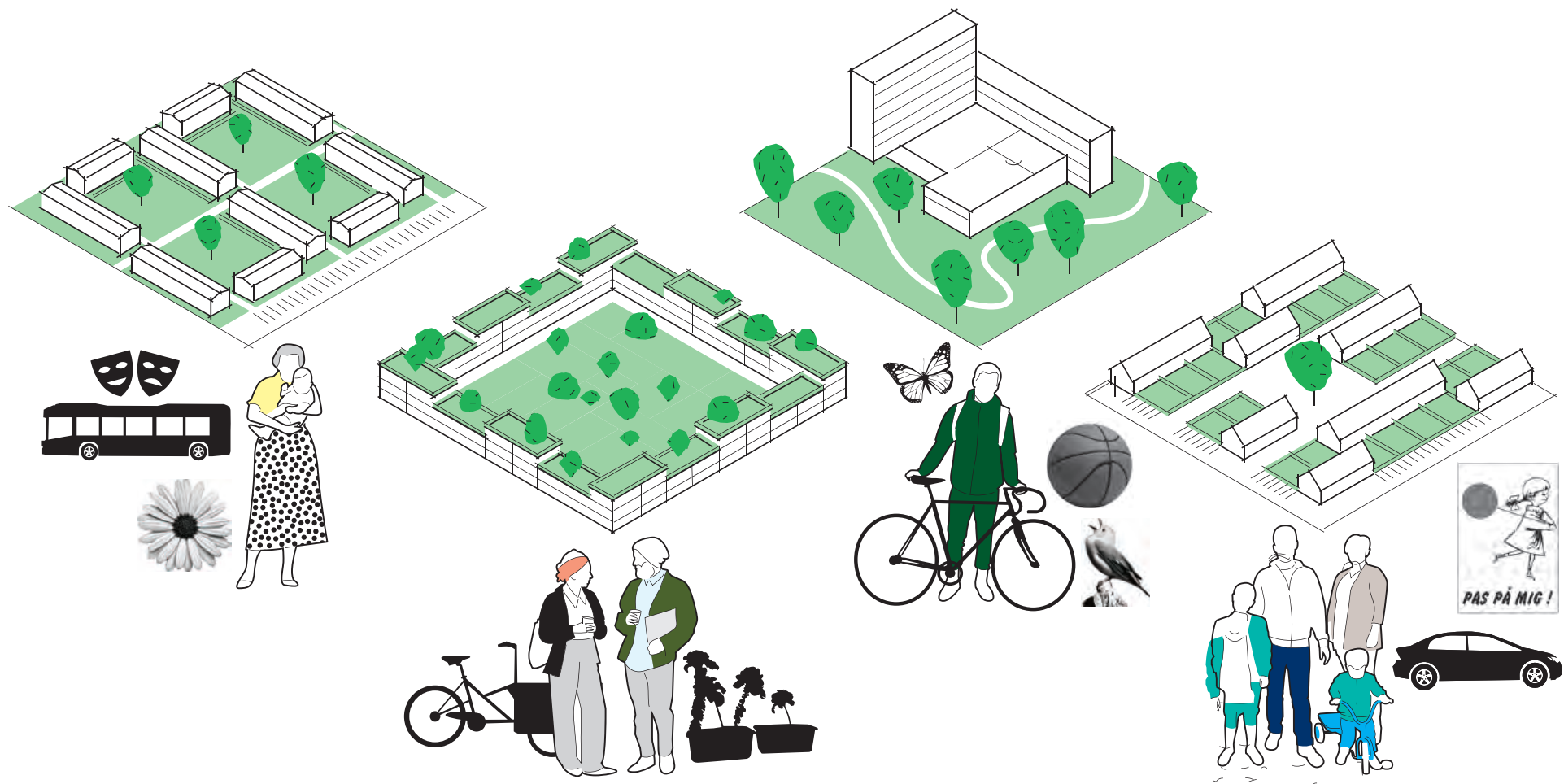
mennekser er forskellige

livsstil

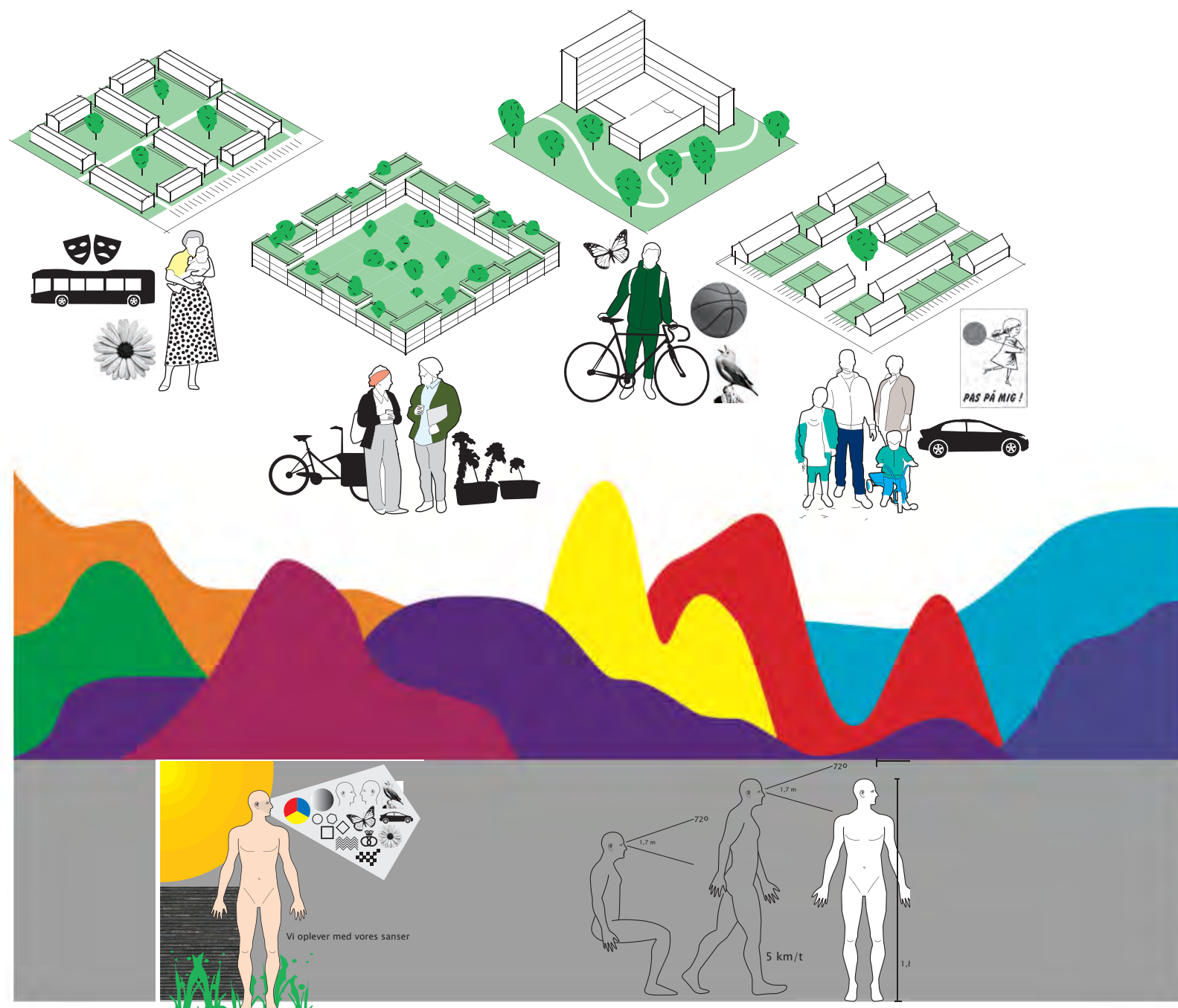
værdier

behov

bofæller







2. NIVEAU

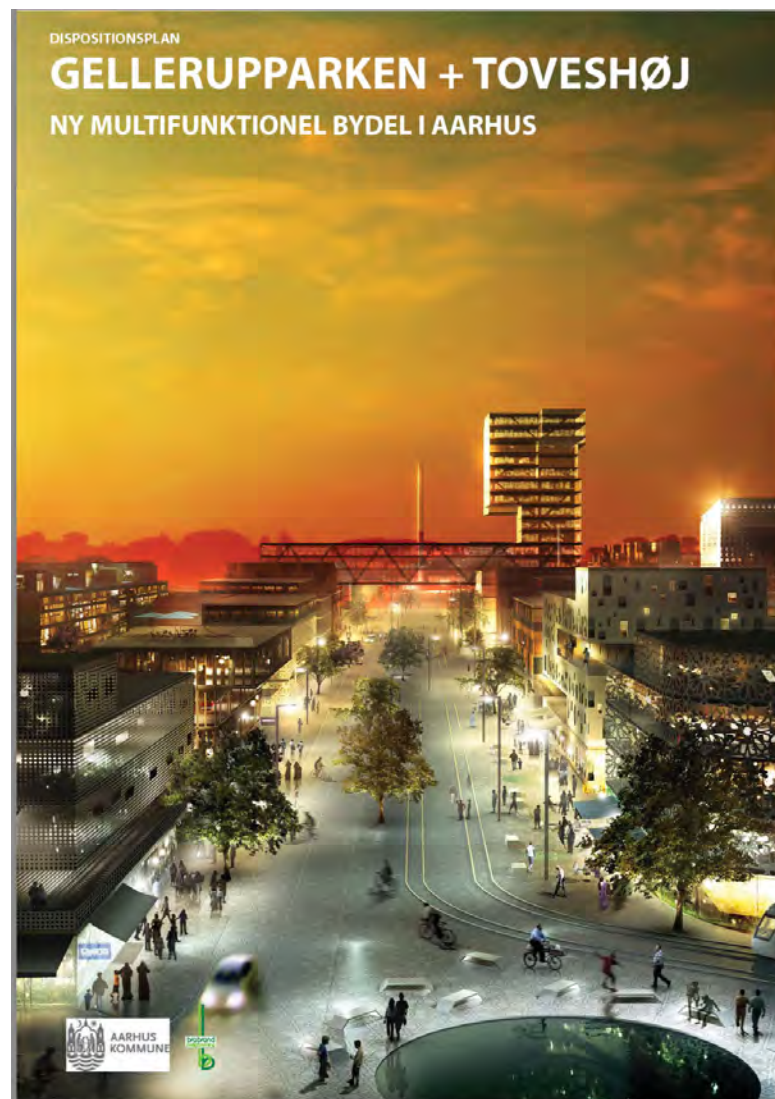
Forskelle i målgruppernes
bøbehov og bylivsbehov

1. NIVEAU

Det vi som mennesker har tilfælles
med hindanden, fordi vi tilhører
samme art og er kropslige, psykolo-
giske og sociale væsener

Byudvikling som giver mening for boligorganisationer:
Imødekomme mange forskellige typer af beboere / mennesker

Tænk ud over matrikelgrænsen:
Boligområderne skal udvikles til mere reelle bykvarterer



brabrand boligforening + aarhus kommune

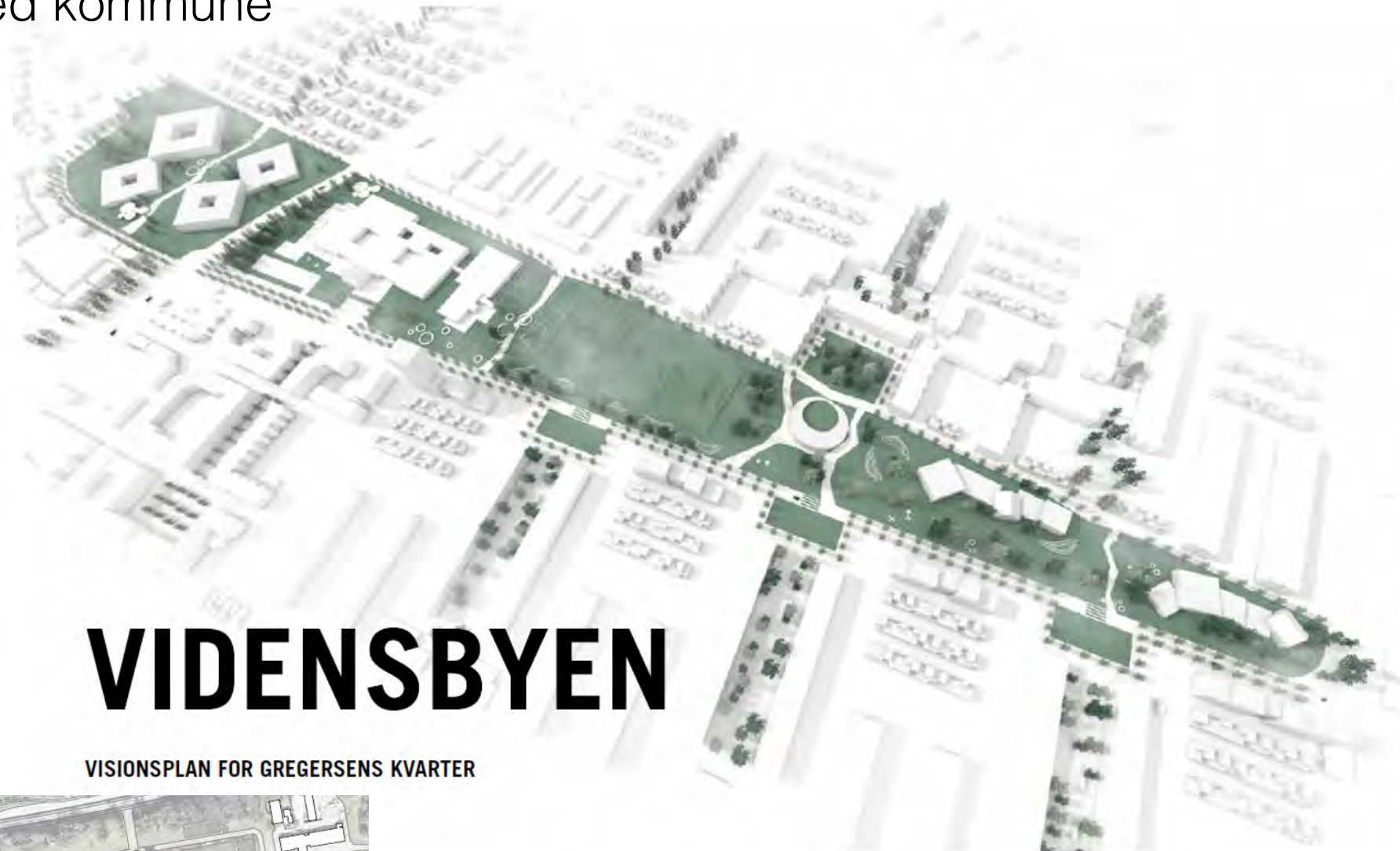
himmerland boligforening + aalborg kommune



Homes & Neighbourhoods



Boligområderne skal udvikles til mere reelle bykvarterer
Kan kun ske i samarbejde med kommune



Gadehavegaard i kontekst

PROGRAM

STRATEGISK UDVIKLINGSPLAN

FOR HØJE-TAASTRUP KOMMUNE, BOLIG-
ORGANISATIONERNE AKB TAASTRUP, DFB
V. DOMEA.DK OG VIBO I SAMARBEJDE MED
REALDANIA

DEL AF KAMPAGNEN BY I BALANCE
FORÅR 2017



Ikke alle kommuner er Høje-Taastrup...

Hvad kan I gøre for at få kommunerne frem i skoene?

vis vilje

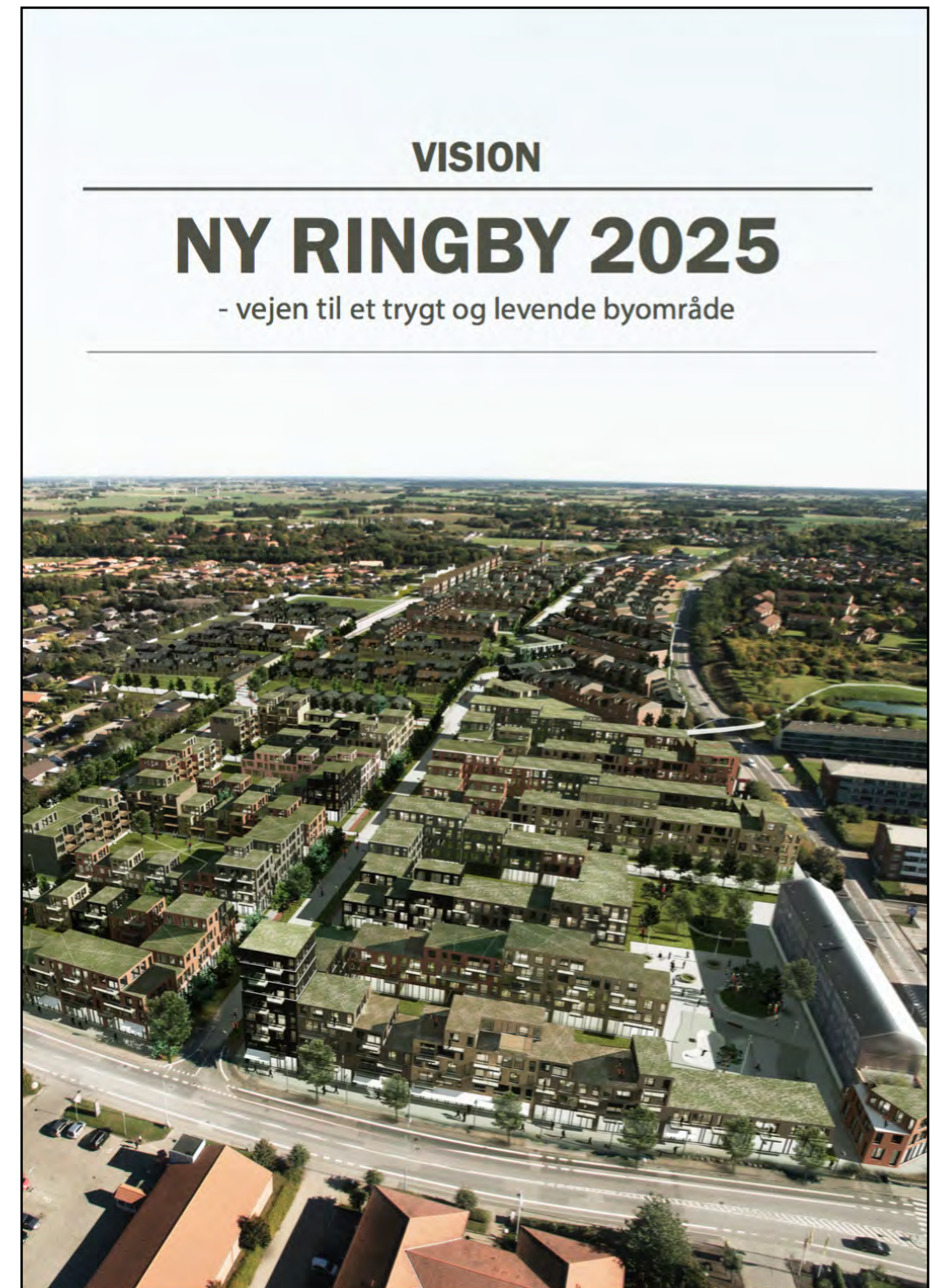
vis visioner

vis vejen frem

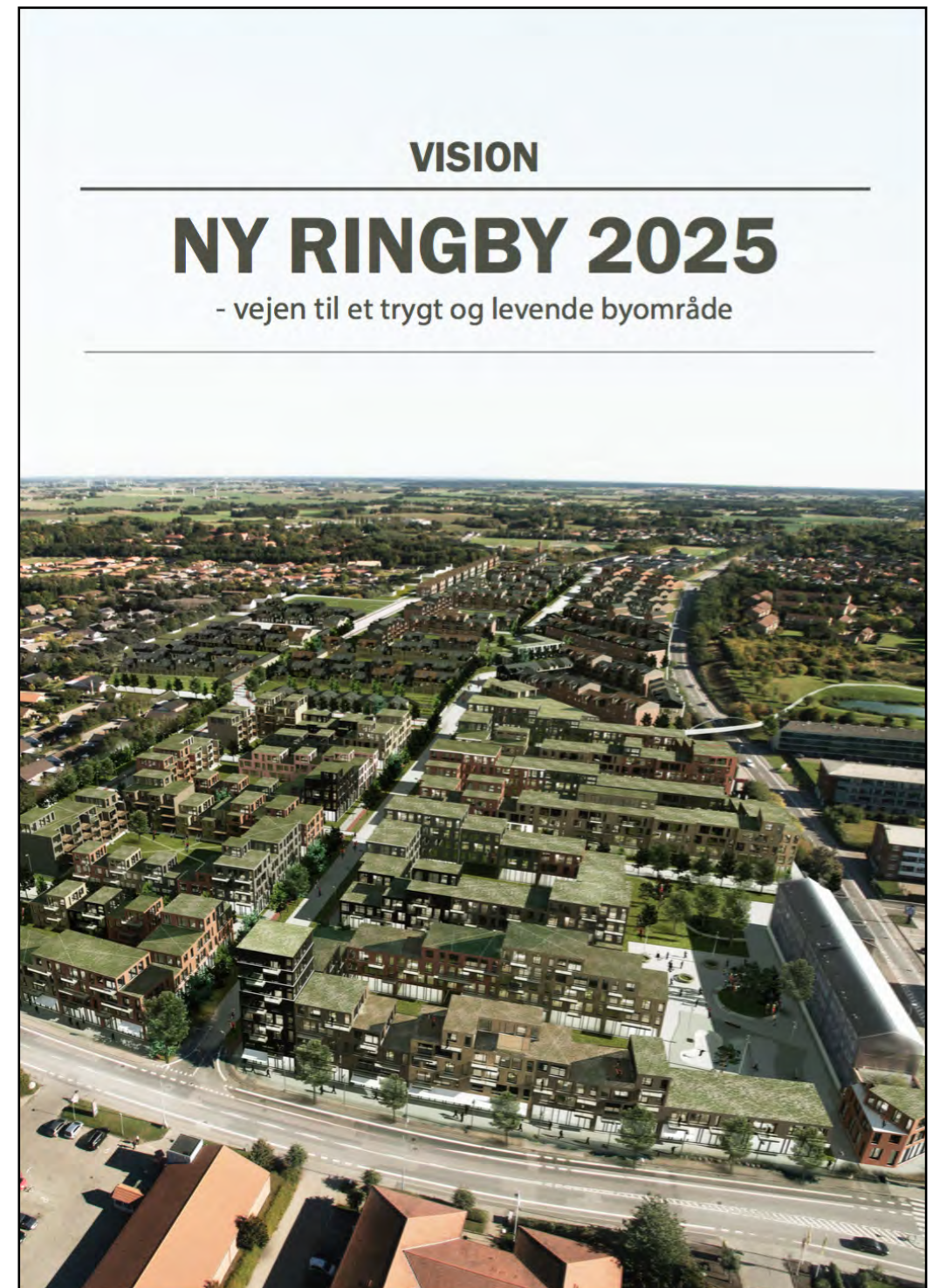
To eksempler til inspiration

FOB Slagelse
Ny vision for Ringparken

Lejerbo København
Den grønne trekant, Nørrebro



FOB Slagelse
Ny vision for Ringparken



RINGPARKEN 2016

Ringparken er i dag en bebyggelse med mange kvaliteter og gode boliger, som mange beboere er glade for. Desværre er der også en del udfordringer i området, og området har i flere år været på regeringens liste over særligt udsatte boligområder.

Vi ved i dag, at der er sammenhænge mellem et boligområdes arkitektoniske udformning og det sociale miljø. Mange ensartede boligblokke og mangel på gennemkørende veje betyder, at området ligger som en ø, afskåret fra den omkringliggende by. Og selv om store grønne plæner kan være smukke at se på, gør de det vanskeligt at opnå ejerskab til området. Består et stort område kun af almene lejeboliger, kan der opstå en uhensigtsmæssig social udvikling.

Vi ved i dag også, at ændrer man på den grundlæggende bystruktur i et boligområde som Ringparken, anlægger nye veje og bygger drastisk om, så bygningerne bliver mindre og forskellige, så kan det betyde, at flere bliver boende og bliver tryggere end i dag, og at flere nye ønsker at flytte til. Blander man almene boliger med ejerboliger, bliver beboersammensætningen også mere forskellig. Alt det kan gøres, uden en eneste beboer behøver flytte væk fra området.

Resultatet er, at området får et bedre ry og bliver socialt balanceret.



Ringparken i dag: Boligblokområde ligger som en ø, man kører ind i området, ud af området

VISION NY RINGBY 2025

- vejen til et trygt og levende byområde.

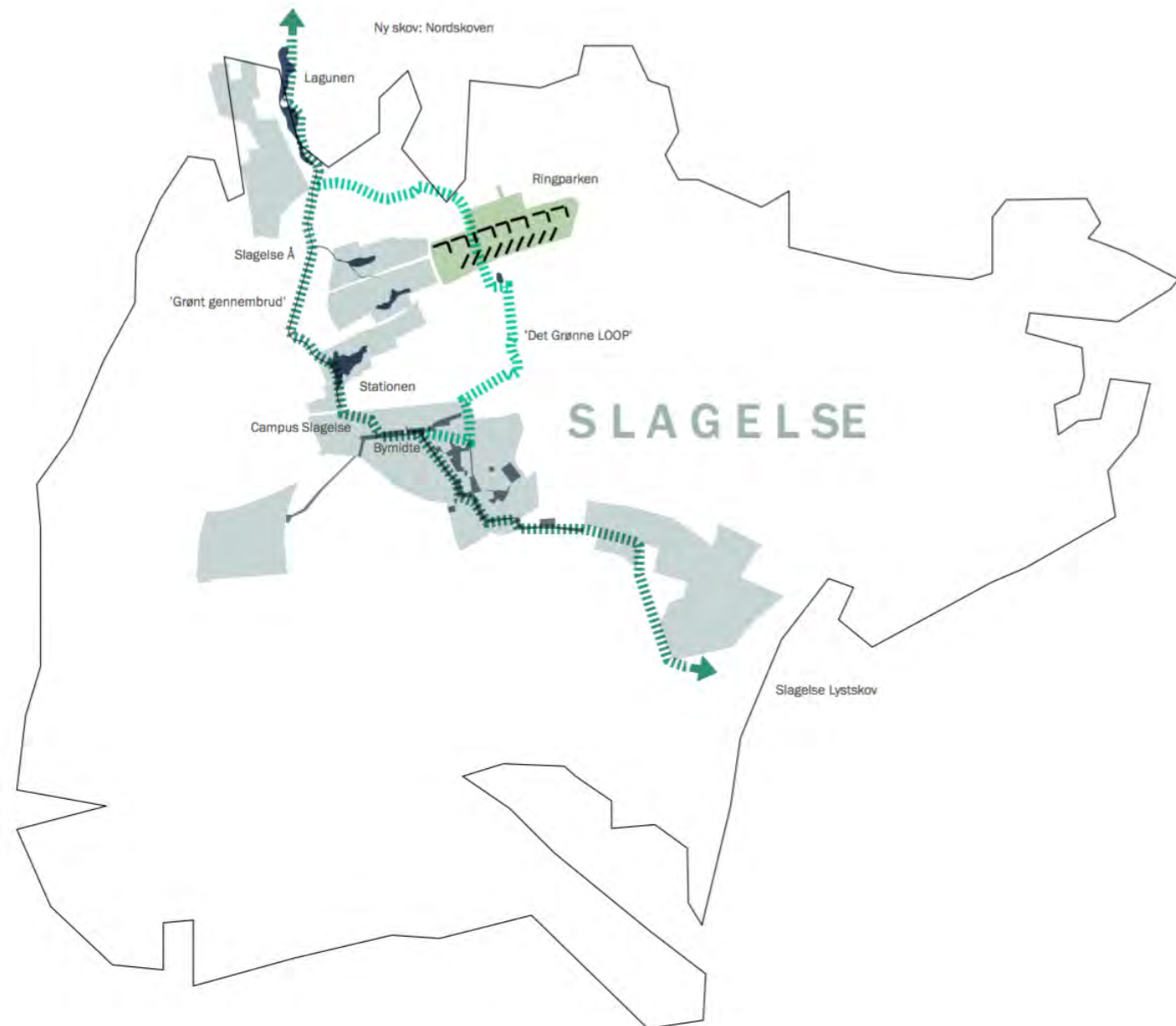
Tænk frem til 2025: Forestil dig Ringparkens kvaliteter forstærket og fordoblet: Nye boliger af forskellige typer, som passer til både unge, til familier og til seniorer. Skønne byrum med plads til leg og til en stille stund på bænken. Forestil dig trygge, oplevelsesrige gader og grønne gårde, byens bedste hundelegeplads, studiemiljø til studerende, hyggelige slentrestier og små grønne pladser med bænke i et byområde med mange slags huse. Forestil dig sportsbaner, familiehus med drivhus knyttet til, og en grøn cykelforbindelse, som kobler Ringparken op på Slagelses nye bløde cykelforbindelse til bymidten og campusområde. Alt det og meget mere indeholder visionen, som gør Ringparken til Ny Ringby.



Visionen:
Ringparken eksisterer ikke mere som en selvstændig helhed men væver sig sammen med byen

SLAGELSE I RIVENDE UDVIKLING

- Ringparkens visionsplan udnytter energien fra hele byens udviklingsplaner



Den nye vision er hægtet op på kommunale strategier og byudviklingsplaner
OBS: Kommunen er på det her tidspunkt ikke en partner

+ brug af litteratur/viden



hvad virker?

hvad er tidens boligønsker?

hvem er relevante og realistiske fremtidige beboere for denne del af Slagelse

- og hvad ønsker de sig?

hvad ønsker de beboere sig, som i dag fraflytter?



MINI-MANHATTAN

– Danmarks mindste storbykvarter

Det urbane kvarter er et mini-bycentrum med ungdomsboliger og familieboliger til de, der ønsker at bo, hvor der sker noget. Samarbejde med kokkeskolen giver kvarteret et skønt og billigt spisehus, studieboligerne får fælles læsefaciliteter og hænge-ud-steder. Her er cykelbutik og -værksted, café og kiosk, og boligerne når op i 4-5 etager. Endda et tårn med beboerlokale på toppen, hvorfra der er udsigt ind over Slagelse.



RINGRIDER-BYEN

– et aktivt, grønt bomiljø for mennesker, hunde og tomatplanter

Det familie- og dyrevenlige, grønne kvarter er sprængfyldt med skønne byrum, der giver lege- og aktivitetsmuligheder fra idræt til have dyrkning. Nye rækkehuse understøtter udelivet og giver kvarteret et tæt men aktivt præg. Overalt er der bløde kantzoner langs bygningerne, som understøtter et venligt nabolag, hvor man hilser på hinanden og der aldrig er langt til at begynde en fodbold- eller basketballkamp.



RADISERÆKKERNE

– skønt, seniorvenligt slentre- og sludrekvarter

I Radisserækkerne bor flest seniorer. De bor både i almene boliger og i nye, private fællesskabsboliger. Radisserækkerne er kendetegnet af smalle, kringledede slentregader, fyldt med dejligt grønt og med bænke på gadehjørner og i små kroge. Tempoet er langsomt og fredfyldt, og der er tid til en sludder på bænken.



tre kvarterer med forskellige karaktertræk, som hænger sammen med den omkringliggende by

KVARTERDANNELSE

MINI-MANHATTAN

- Danmarks mindste storbykvarter



Sara 21 år, malerlærling
Andreas 24 år,
pædagogstuderende
Tobias 2 år, ninja-aspirant



Thomas 32 år, skolelærer
Rebecca 34 år, skolelærer

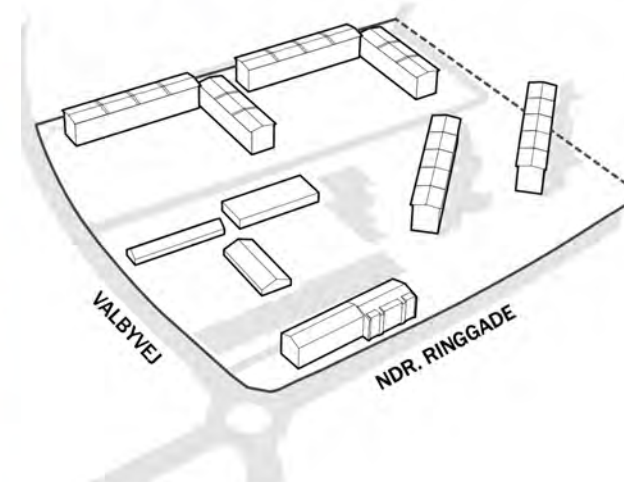


Samira 21 år,
sygeplejerskestuderende

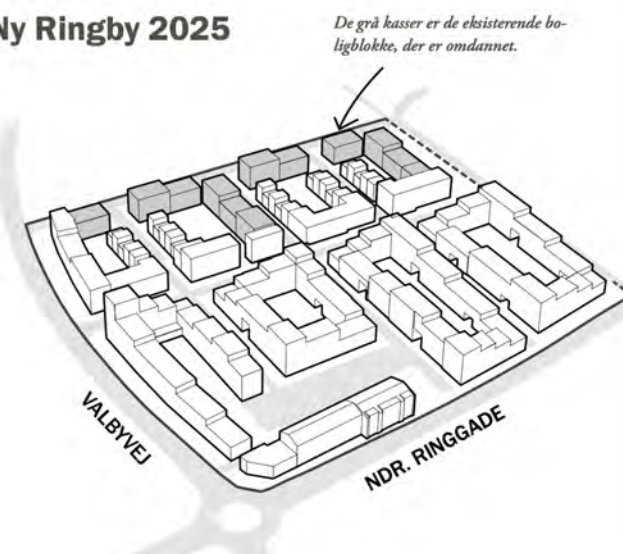
Mini-Manhattan

tæt, ungt, levende bykvarter
koblet op på vigtig vej mod centrum
+ ny cykelforbindelse
samarbejde med UCSJ om studieboliger
samarbejde med kokkeskolen om spisehus

gparken 2016



Ny Ringby 2025



De grå kasser er de eksisterende boligblokke, der er omdannet.

KVARTERDANNELSE

RINGRIDER-BYEN

- et aktivt, grønt bomiljø for mennesker, hunde og tomatplanter



Karen 43 år, jurist
Sebastian 45 år, fuldmægtig
Max 8 år, hader katte
Milo 2 år, bold-entusiast



Henrik 42 år,
IT-konsulent og alenefar
Sofie 8 år, pokemon-fanger
Mathilde 4 år, elsker blomster

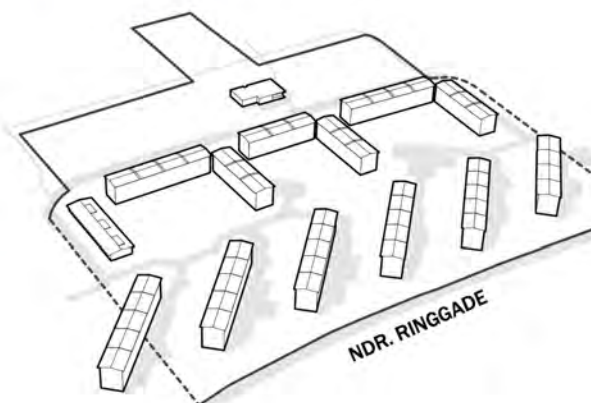


Mohammed 29 år, tømrer
Hanne 28 år, bibliotekar
Karim 7 år, kramme-ekspert
Abdel 5 år, lego-entusiast

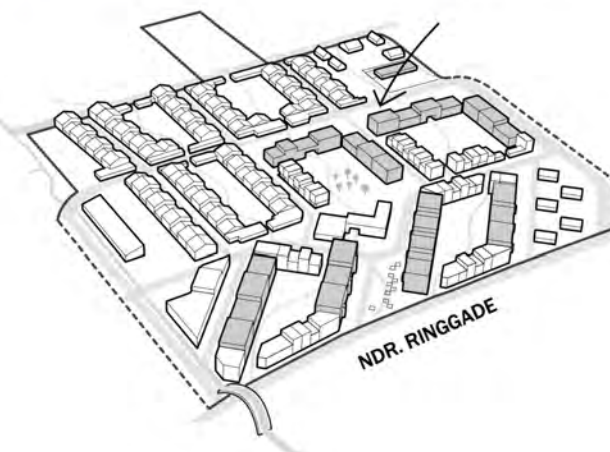
Ringrider-byen

familievenligt, aktivt kvarter
samarbejde med kommunen om
daginstitution, klub, sportsbaner
nære fællesskaber
bløde kantzoner
hundelegeplads som brobygning
rækker ud efter parcelhuskvarteret

Ringparken 2016



Ny Ringby 2025



De grå kasser er de eksisterende boligblokke, der er omdannet.

KVARTERDANNELSE

RINGRIDER-BYEN

- bearbejdning og omformning



I dag fremstår Ringparken ensartet og monotont. Og der er mange store rum mellem bygningerne, hvor der ikke foregår så meget. Bebyggelsen er fredelig som en forstad, men etageboligerne signalerer, at det er by. Visionen er at bearbejde og omforme Ringparken, så den bliver tydelig og klar som bykvarter.



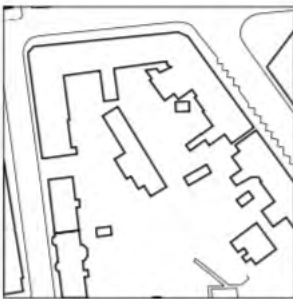
Den tyske by Leinfelde havde et stort beboelsesområde af helt enslydende boligblokke. Over en årrække blev blokkene transformeret til vide forskellige bygningstyper - punkthuse, byvillaer, rækkehuse og lavere blokke. Elementer blev skåret ud, andre steder nye påsat, og als i alt blev det ensartede boligblokområde til et arkitektonisk mangfoldigt kvarter.

Ny Ringby 2025

Fra den ensartede masse af firetagers boligblokke ændres blokkene til at fremstå forskellige i højder og forskellige i udtryk. Forandringen har ganske klare og positive menneskelige konsekvenser. Delvis nedskaleres bebyggelsen til en menneskelig skala, så den opleves nær og tryk at være omkring. Dels øges oplevelsesrigdommen, hvilket understøtter bolikvaliteten. Og endelig er det både lettere for den enkelte at opnå tilknytning og ejerskab med en struktur, som klart fortæller, hvem der hører til hvor, og for naboskab og tillidsfulde relationer mellem mennesker at opstå og trives.

ABSALONGADE - BEBYGGET MED 74%

Det familie- og dyrevenlige kvarter, RING-RIDER-BYEN, fortættes lidt ift i dag, så bebyggelsestætheden kommer op på et niveau som i Absalongade i Slagelse.



Karrebebyggelse med gårdmiljø

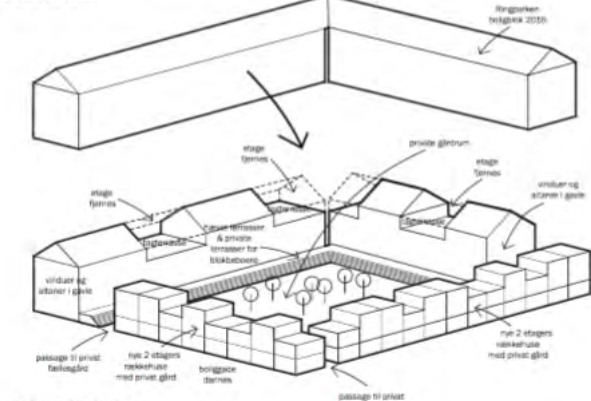
Bygget i tegl, 2,5 - 3,5 etg.

Fodaftryk 2.860 m2,
Totalt bebygget med 7.355 m2

Vejprofil
Absalongade 9,5 m
St. Mikkelsgade 14,5 m
Højde på bygninger ca. 10 - 15 m

Udsnit 100x100 m

L-BLOKKENE



NY RINGBY 2025

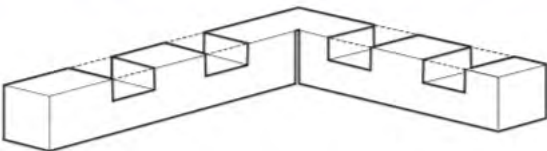
L-blokkene beskæres med en til to etager i et uensartet mønster, som giver fladere bebyggelse, der skifter i højden. Som i det urbane kvarter MINI-MANHATTAN bearbejdes blokkene visuelt på forskellige måder, så de fremstår forskelligartede, eventuelt som townhouses eller rækkehuse og ikke som en lang blok. Enkelte steder fjernes en opgang, hvilket skaber et hul i blokken og en mulighed for at lave mindre karéer ved at bygge hen til blokkene med rækkehuse.

NØGLETAL RING RIDER BYEN*

Matrikel	Boligareal nu	Nedrivning	Forandring	Nybyggeri	SAMLET	Bebyg. %
59.679 m²	33.000 m²	- 9.044 m²	- 6.968 m²	+ 28.012 m²	45.000 m²	75 %

FORANDRINGSPRINCIP

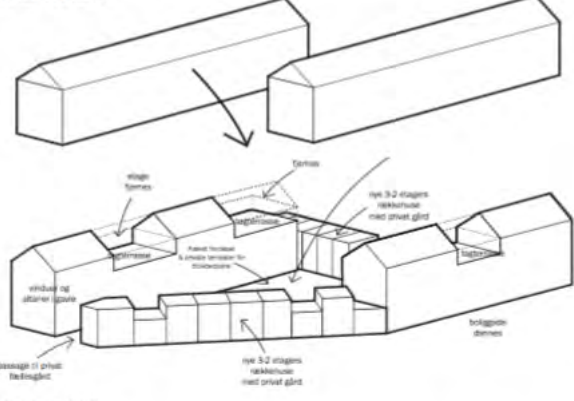
* Alle arealer er vejledende



NEDSKALERING*

Ringparkens blokke har en byggeteknisk udformning, som muliggør, at man kan fjerne dele af blokken.

SKRÅBLOKKENE



NY RINGBY 2025

De tilbageblevne skråblokke bearbejdes ved at skære en eller to etager af og lave nedhak i dem, så de fremstår lavere og i forskellig højde som huse i en facade-række. Opgangene i hver anden af blokkene vendes om, så blokkene ikke ligger ryg-mave-ryg-mave men ryg-ryg og mave-mave. På den måde bliver det muligt at omdanne blokkene til karéer, der giver halvprivate, grønne gårdrum mellem hver anden blok og fredelige boliggader mellem de øvrige.



Ringparken 2016



KVARTERDANNELSE

RADISERÆKKERNE

- skønt, seniorvenligt slentre- og sludrekvarter



Bente 68 år, golfspiller
Bjarne 71 år,
passioneret amatør-bager



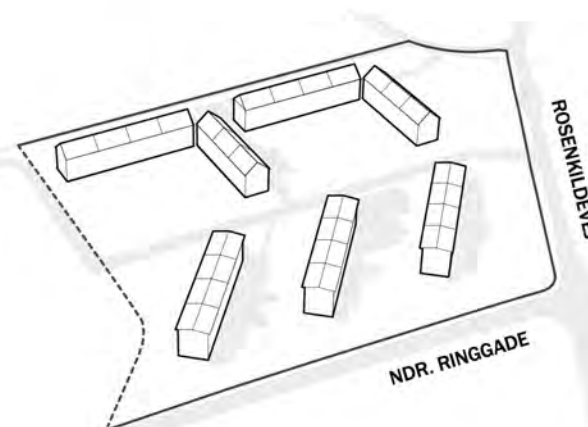
Gerda 85 år, politisk engageret og holder i øvrigt meget af kongehuset



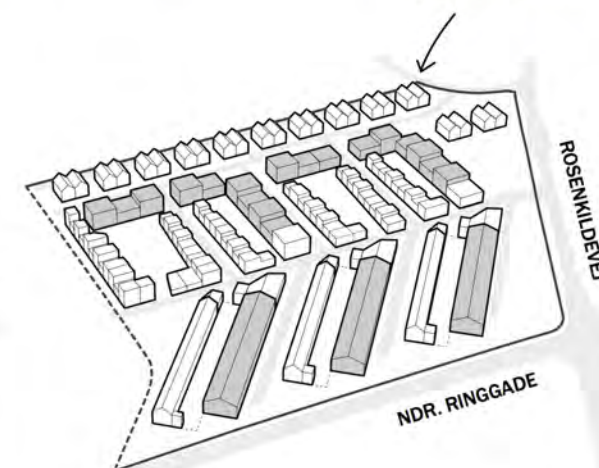
Knud 81 år, petanque-spiller
Kvik 6 år, elsker at bade

Radiserækkerne
seniorvenligt slentrekvarter
laveste bygninger
grønne stræder

Ringparken 2016



Ny Ringby 2025



Strategiske redskaber:

Formaliseret samarbejde med
Slagelse Kommune
Strategiske samarbejder med
uddannelsesinstitutioner
Grundsalg

BYSTRATEGISKE GREB

Visionen Ny Ringby 2025 er ikke enkel at realisere men kræver samarbejde mellem forskellige institutioner og forskellige typer af bystrategiske greb. Opslaget her skal læses og ses som et foreløbigt bud på, hvilke bolde, FOB bør og kan rulle videre med for at forløse visionen.



Formaliseret samarbejde med Slagelse Kommune om realisering af planen

Undervejs i udarbejdningen af denne visionsplan har der været en indledende dialog med Slagelse Kommune om de store linier i denne plan og kommunens planer med Grønt Gennembrud og campusområdet.

Den indledende dialog var meget positiv, men i næste fase skal den dialog ind i en mere konkret fase, hvor det afsøges, hvordan samarbejdet kan se ud og hvad det skal bestå af. Hvad siger kommunen til at forlænge Grønt Gennembrud med et loop, som visionsplanen foreslår? Hvad synes kommunen om at medvirke til nedrivning og fortætning og frasalg af grunde? Kunne man forestille sig et fælles sekretariat mellem FOB og Slagelse Kommune, som arbejdede med at realisere visionen?



Strategisk samarbejde med uddannelsesinstitutioner i Slagelse

I en indledende dialog har University College Sjælland udtrykt meget positive tilkendegivelser over, at FOB vil anlægge et urbant kvarter med bl.a. ungdomsboliger. FOB vil derfor fremadrettet udvikle strategisk samarbejde med UCSJ og de øvrige uddannelsesinstitutioner i Slagelse, som måtte være interesseret i det. Samarbejdet kan handle om at identificere de studerendes særlige behov og udvikle bomiljøer til dem.



Strategisk frasalg af matrikler

Ringparken er i dag rent alment lejemålsområde, men ønsker at blive et område med blandede ejerformer. Der kan tages kontakt i en afprøvende fase med developere for at høre, hvordan de vurderer attraktiviteten i grunde i området. Der kan også udarbejdes et egentligt salgskatalog, hvor forskellige grunde med indledende skitseprojekter præsenteres for at synliggøre potentialet for potentielle købere.



Samarbejde med Kokkeskolen om spisehus

Kokkeskolen ligger skråt overfor Ringparken og udgør et interessant potentiale. Kunne Kokkeskolen forestille sig et samarbejde om at anlægge et spisehus/café i Ny Ringby, hvor deres kokkelever kan afprøve deres færdigheder og tjene studiepenge samtidig, og besøgende kan få billige måltider? Man kunne forestille sig, at et sådant hus også rummede flere funktioner og rum, hvis Kokkeskolen så behov for det.

VISION NY RINGBY 2025

- vejen til et trygt og levende byområde.

Tænk frem til 2025: Forestil dig Ringparkens kvaliteter forstærket og fordoblet: Nye boliger af forskellige typer, som passer til både unge, til familier og til seniorer. Skønne byrum med plads til leg og til en stille stund på bænken. Forestil dig trygge, oplevelsesrige gader og grønne gårde, byens bedste hundelegeplads, studiemiljø til studerende, hyggelige slentrestier og små grønne pladser med bænke i et byområde med mange slags huse. Forestil dig sportsbaner, familiehus med drivhus knyttet til, og en grøn cykelforbindelse, som kobler Ringparken op på Slagelses nye bløde cykelforbindelse til bymidten og campusområde. Alt det og meget mere indeholder visionen, som gør Ringparken til Ny Ringby.



Efter visionen blev færdig 2016

1. Beboernes opbakning - Argumentet som virker: Dine børn skal have de bedste muligheder (læring fra Himmerland)
2. Foretræde for byrådet
FOB's direktør Flemming Stenhøj Andersen + NB
Fremlagde visionsfortælling
FOB: Vi kan se vejen frem. Vi vil gå den med jer. Vi har brug for kommunalt engagement
3. Kommunen nedsat arbejdsgruppe + direktører engageret (forår 2017)
4. Aktuelt arbejder vi på infrastrukturansøgning til Landsbyggefonden (efterår 2017)

Eksempel 2: Den grønne trekant, Nørrebro

VELKOMMEN HJEM TIL VERMUNDSKVARTERET

Vision for en overset del af ydre Nørrebro







bystrategisk analyse: hvad er det for et kvarter? hvad ligger rundt om? hvad er identiteten?



Ø-KVARTERET

Midt i kvarteret ligger Lejerbos bebyggelse kaldet Den grønne trekant. 554 boliger i rødmurede etagebygninger med sadeltag og et labyrintisk gårdsystem. Omkring Den grønne trekant ligger meget forskellige bygningsklynger - øer - som er fysisk og socialt adskilt eller afskærmet fra hinanden. Flere af øerne har en stærk indadvendt form, nogle mangler helt identitet. Manglende forbindelse mellem øerne er med til at optegne et konfliktfyldt og opdelt kvarter fremfor et levende og sammenhængende kvarter. Først når man kommer længere mod Tagensvej eller længere mod syd, begynder byen at blive blandet og oplevelsesrig. I Vermundskvarteret får man en oplevelse af, at det meste er skilt ad og vender ryggen til. Flere steder mødes man endda af hegn og skilte, som afviser, bremser og blokerer.



BANEDANMARK/DSB TERRÆN

BaneDanmark og DSB bruger arealerne til arbejdsarealer og har ingen planer om at udvikle dem



NORD FOR RØVSINGSGADE

Storskala erhverv med autoforhandlere, opmagasineringshotel og den nye moske.



DEN GRØNNE TREKANT

Lejerbos boligblokke i rød tegl, opført i en struktur, der er helt sin egen.



BOLIGKVARTER

Mod vest ældre karrébyggeri, mod øst sygeplejekollegie, ViBos almene boliger og nyere ejerboliger.



BLANDET KVARTER

Erhvervs-, småindustri- og boligkvarter med meget forskelligartede bygninger og Skjolds Plads, hvor der anlægges metrostation.



BLANDET KVARTER

Blandet erhvervsbyggeri, hvor Metropol er rykket ind og sat sit præg.



VIBEKEVANG

Idyllisk byggeforeningskvarter med andels- og ejerboliger i tæt-lav struktur, opført i 1926.



KTK-GRUNDEN

Kreative subkulturelle miljøer, Bolsjefabrikken, thaiboksning, mv.



ERHVERV

Kreative virksomheder, tv-produktion, arkitekter + Naturstyrelsen.



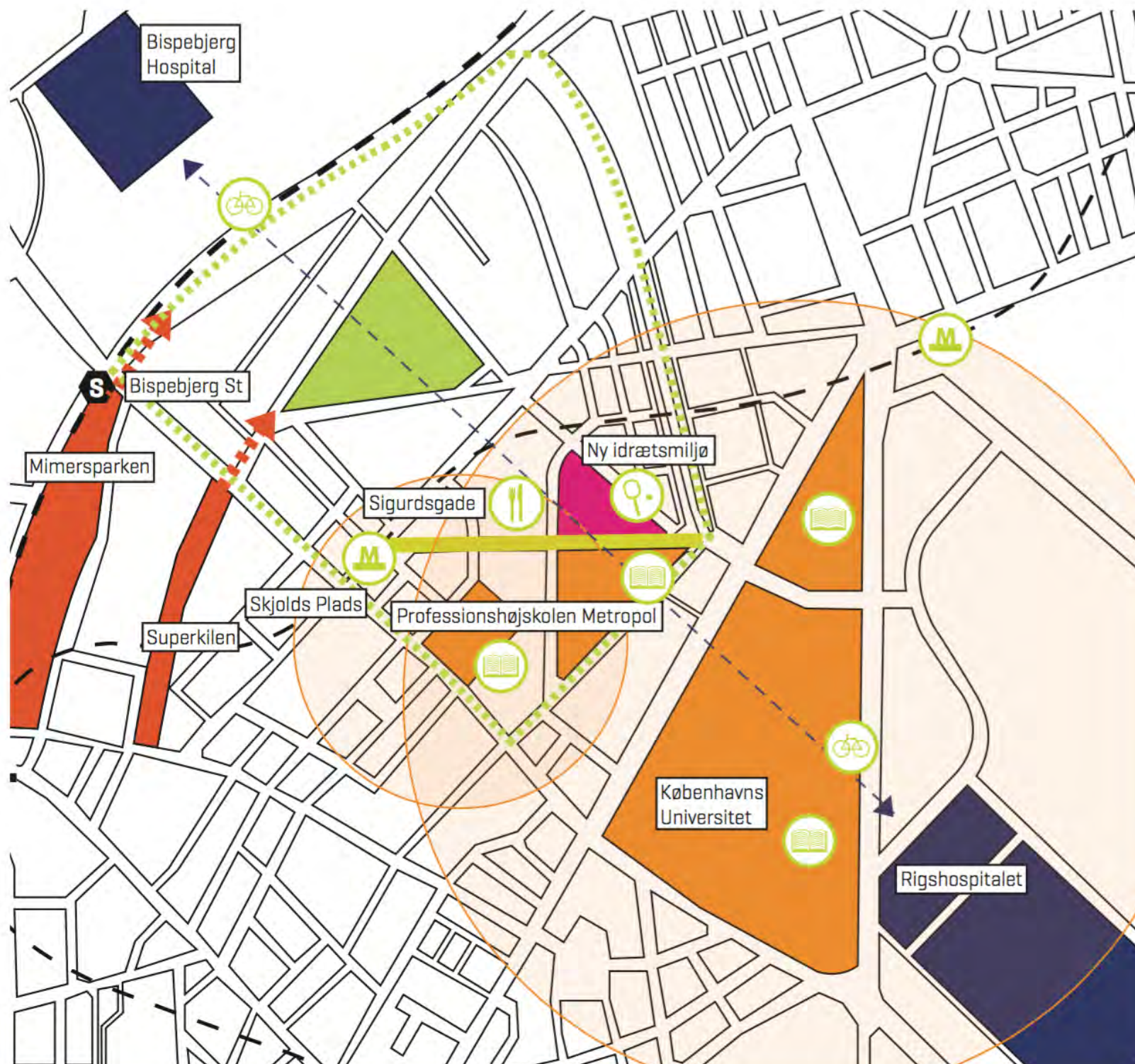
ALMEN BOLIG +

Ny bebyggelse af Almen Bolig +, færdigbygget i 2013.



MOD LERSØ PARKALLE

Etageboligbebyggelse.



Dialog med
Københavns Kommune
Metropol
Københavns Universitet
“skal vi udveksle udviklingstanker?”

KVARTERETS VÆRDIER

Ved at aflæse kvarterets positive potentialer, finder vi vej til kvarterets værdier, der kan samle de forskellige elementer i området og samtidig gøre op med en række af kvarterets udfordringer.

- | | |
|--|--|
| • Utryghed • • • • • | • Tryghed • • • • ▶ |
| • Misvedligehold • • • • • | • Respekt for omgivelserne • • • • ▶ |
| • Gråt og hårdt • • • • • | • Grønt, blødt og skønt • • • • ▶ |
| • Lukkethed og brudte forbindelser • • • • | • Åbenhed og sammenhæng • • • • ▶ |
| • Institutionalisering • • • • • | • Plads til personlig udfoldelse • • • • ▶ |
| • Bilfræsgader • • • • • | • Slentregader • • • • ▶ |
| • Anonyme steder • • • • • | • Tilhørsforhold og ejerskab • • • • ▶ |
| • Flydende, udefinerede rum • • • • • | • Rumlig klarhed • • • • ▶ |
| • Frygt og mistillid • • • • • | • Tillid • • • • ▶ |
| • Fremmedgjorthed • • • • • | • Levende naboskab • • • • ▶ |
| • Støj • • • • • | • Ro • • • • ▶ |



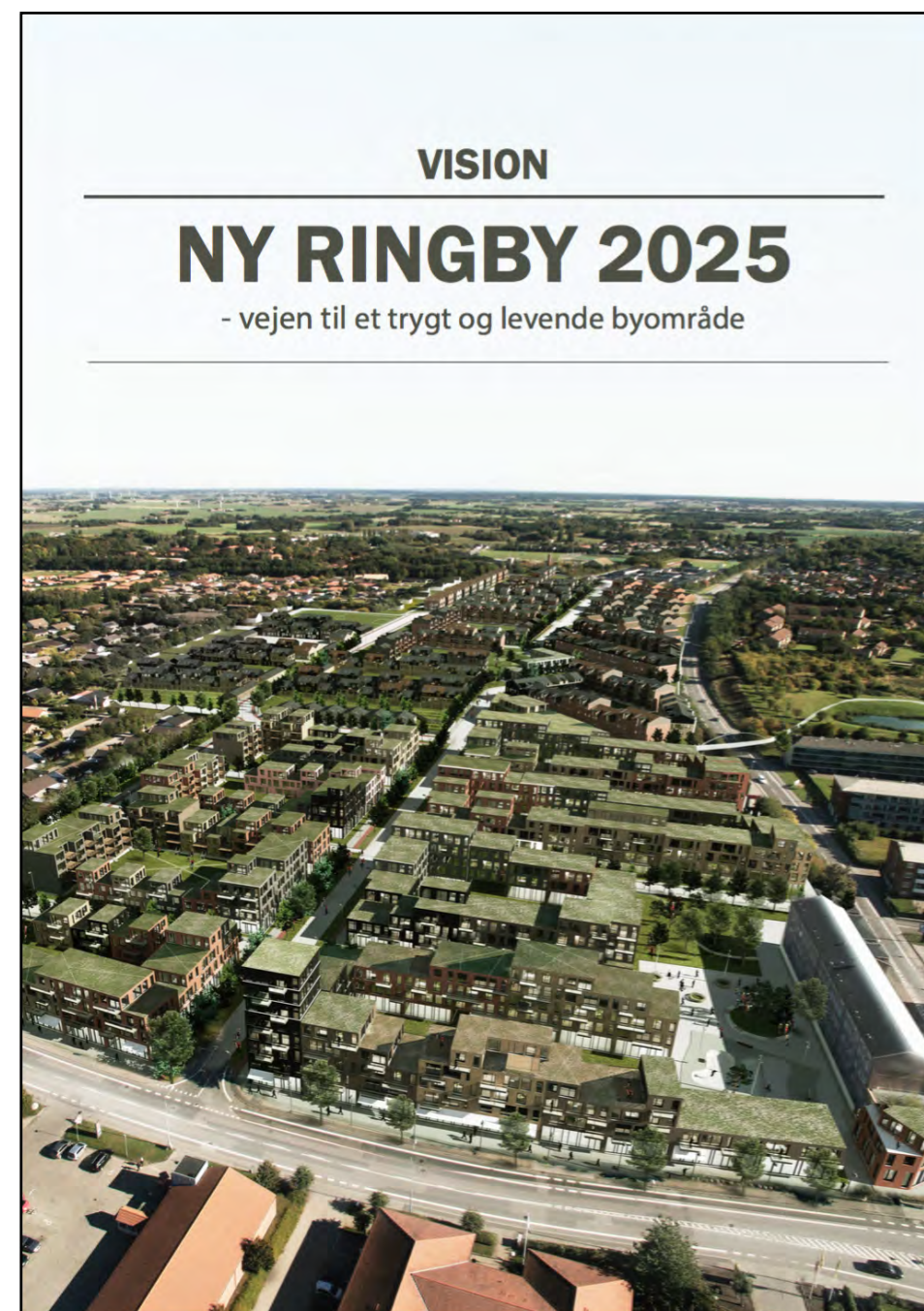
skitsetegninger
værdier og stemninger
oplæg til strategiske samarbejder



To forskellige tilgange som begge råber kommunen op

FOB Slagelse
gennemtegnet vision

Lejerbo København
bystrategisk analyse + vision



Udgangsreplik

I får ikke kommunerne i tale ved at kræve og opstille problemer

I får kommunerne i tale ved at vise vejen frem, dvs. træder i karakter som byudviklere

I skal give kommunerne en tro på, at det er en vindesak at investere i de almene områder

Sidegevinst: Hvis I formulerer visionen, er det lettere at få beboerne med

Hvad kræver det af jer?

Udviklingskompetencer + udviklingsmidler



Program

10.00 Velkommen
10.10 Nyt fra Realdania

10.20 Aktiv boligpolitik i Høje-Taastrup
Michael Ziegler, borgmester
En ny vej for almene boligområder
Niels Bjørn, urbanist ph.d.
Debat

11.15 Pause med forfriskninger

11.30 Bustur: By i Balance
Fremtidens Taastrupgaard og Gadehavegaard
Rune Fløe Bæklund, teamchef
Fremtidens NærHeden
Projektdirektør Ole Møller

13.45 Frokost i Handicaporganisationernes Hus

14.30 Rundvisning: Verdens mest tilgængelige kontor

15.30 Kom godt hjem