

Social værdiskabelse for beboerne i transformerede og renoverede boliger

Læring på tværs af fire transformationscases

Udarbejdet for

**Bevar
mere.**

AART

September 2024

Rapporten er lavet for Bevar Mere indsatsen, som følgende parter står bag:

- Realdania
- Grundejernes Investeringsfond
- Landsbyggefonden
- DREYERS Fond

Læs mere på www.bekar-mere.dk

Forside foto: Renoverprisen / Thomas Rockall Muus / C&W Arkitekter A/S

Rapporten er udarbejdet af Line Scharla Løjmand, Mette Riisgaard Hansen og Johanne Mose Entwistle fra AART for Bevar Mere i 2024.

Casene er udvalgt fra publikationen "Nye boliger i gamle bygninger" af Anna Mette Exner Arkitektur. Tak til Esben Dannemand Frost fra Anna Mette Exner Arkitektur for samarbejde.

Et stor tak skal lyde til beboerne i de fire udvalgte cases, der har bidraget til dataindsamlingen.

AART



Indhold

Konklusion

Baggrund og metode

Projektfakta for de fire cases

Analyse og resultater på tværs

1. En moderne bolig i en tydelig historisk ramme
2. En transformeret bolig kan være en arkitektonisk unik bolig
3. Variation i boligstørrelse og -type imødekommer forskellige behov
4. Mindre boliger opvejes af høj boligkvalitet og adgang til fællesfaciliteter
5. Dele- og fællesfaciliteter understøtter hverdags- og interessefællesskaber
6. Privathed er en forudsætning for fællesskabet
7. Organisering og kommunikation understøtter fællesskab med social værdiskabelse

Bilag: Baggrundsrapporter fra de fire cases

Konklusion

Det skaber værdi, at bo i en bolig der er transformeret eller renoveret på en *særlig måde* med fokus på bevaring, boligkvalitet og fællesskab

Den tværgående analyse af de fire bolig-cases viser, at det skaber en værdi for beboerne at bo i en tydelig transformeret bolig.

Det opleves som en særlig kvalitet at bo i en moderne bolig samtidig med at man bor i en historisk ramme – med andre ord, at man får det bedste fra begge verdner. Et dilemma kan her være at finde det rette niveau af bevaring versus den moderne komfort, som beboerne forventer af en moderne bolig.

Analysen viser også med al tydelighed, at transformation og renovering er ikke en hindring for at understøtte fællesskab, når blot fællesfaciliteter og andre arkitektoniske virkemidler, der understøtter fællesskab indtænkes i renoveringen og transformationen. De fire cases lykkes på hver sin måde med at understøtte fællesskab igennem det byggede miljø og analysen viser, at dele- og fællesfaciliteter understøtter både hverdags- og interessefællesskaber. Her kan man blandt andet overveje, om der er overskuds- eller spildarealer, der kan anvendes som fællesskabende funktion.

Analysen viser også, at transformation og renovering kan være en god anledning til at arbejde med arealoptimering, her forstået som fortætning eller mindre boliger end beboerne tidligere har været vant til eller ville bosætte sig i ellers.

I forhold til arealoptimering ser vi, at adgang til dele- og fællesfaciliteter i form af både udstyr og kvadratmeter, samt en oplevelse af høj boligkvalitet i form af fx oplevelse af højt til loftet og rumlighed kan opveje den potentielle ”mangel-oplevelse” ved at bo småt eller på færre kvadratmeter end man tidligere har været vant til.

Analysen viser dog også, at beboernes oplevelse af privathed er en vigtig forudsætning for at bo både tæt, småt og i et fællesskab og virkemidler til at skabe/opretholde oplevelsen af privathed bør derfor prioriteres.

Den tværgående analyse kan således konkludere, at det **skaber værdi, at bo i en bolig der er transformeret og renoveret på en særlig måde med fokus på bevaring, boligkvalitet og fællesskab.**

Rapporten har dog ikke datagrundlag for at kunne oversætte denne sociale værdiskabelse for beboerne til konkret monetær værdi, der ville belyse og udfolde mulige business cases, i forhold til at renovere og transformere boliger med fokus på både bevaring, boligkvalitet, arealoptimering og fællesskab. Til dette formål kan der med fordel gennemføres et willingness-to-pay studie.

Baggrund og metode

Baggrund

Denne rapport er gennemført i regi af indsatsen Bevar Mere. En del af indsatsens formål er at fremme livskvalitet, fællesskab og bedre klimaadfærd gennem renovering og transformation af boliger i den eksisterende bygningsmasse.

Fire danske byggerier fra casesamlingen "Nye boliger i eksisterende bygninger" af Anna Mette Exner Arkitektur er udvalgt på baggrund af bygningstypologi, boligform og geografi fx enfamiliehuse, transformation af erhvervs- og velfærdsbyggeri samt fortætning i København, Esbjerg, Aarhus og Rudkøbing. I tråd med indsatsen Bevar Mere, har det været et særligt udvælgelseskrav, at casene på den ene eller anden måde indeholder ambitioner om at understøtte fællesskab og livskvalitet. Herudover har det været et opmærksomhedspunkt, at casene gerne skulle indeholde ambitioner om arealoptimering.

De udvalgte byggerier udgør således eksempler på formodede *Bevar Mere* "best-case"-projekter, og evalueringerne af de fire cases og denne tværgående rapport har til formål at belyse de mulige potentialer og dilemmaer ved at transformere og renovere boliger *på en særlig måde* med fokus på livskvalitet, fællesskab, boligkvalitet og arealoptimering set fra et beboerperspektiv.

Den oprindelige casesamling kan findes her:

[Nye boliger i gamle bygninger \(realdania.dk\)](https://realdania.dk)

Læsevejledning

Denne rapport opsummerer syv tværgående indsigter, der er fremkommet på tværs af evalueringerne af de fire Bevar Mere cases. Hvis man ønsker dybere indsigt i de enkelte cases henvises til fire case-rapporter.

Indledningsvist beskrives metoden og det tværgående Effektkompas, der opsummerer sammenhænge mellem konkrete arkitektoniske virkemidler, hverdagslivet og overordnede visioner for casene.

Herefter gennemgås de syv tværgående indsigter. Indsigterne er udvalgt og formulereret som resultat af en tværgående analyse af de fire cases. Så vidt muligt referer alle indsigter til samtlige cases. Der kan dog være enkelte pointer, der er medtaget på trods af, at de ikke gælder på tværs af alle fire cases, men er vurderet vigtige alligevel.

Hver indsigt består af en beskrivelse, billedmateriale og en opsummering af tilknyttede konkrete arkitektoniske virkemidler. Herudover beskrives konkrete dilemmaer, der knytter sig til hver indsigt.

Anna Mette Exner Arkitektur (2023): *Nye boliger i gamle bygninger*, København: Realdania og Grundejernes Investeringsfond





Metode

Dataindsamling og analyse

Der er gennemført evaluering af fire transformationsprojekter. Hver evaluering er bygget op af følgende aktiviteter:

- Workshop med Esben Dannemand Frost fra Anna Mette Exner Arkitektur
- Indledende arkitektonisk analyse af intentionerne (forandringsteorien) bag det arkitektoniske design
- Gennemførelse af 16 semistrukturerede interviews* og rundvisninger juni og juli 2024
- Analyse af data pr. case
- Rapportering pr. case
- Tværgående analyse på de fire cases
- Tværgående rapportering

Effekt Kompas™

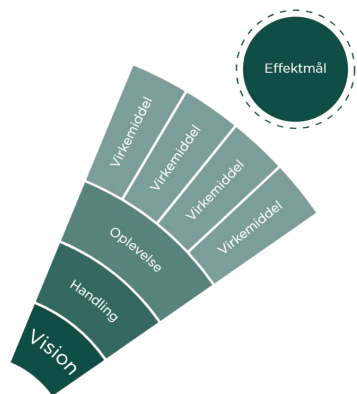
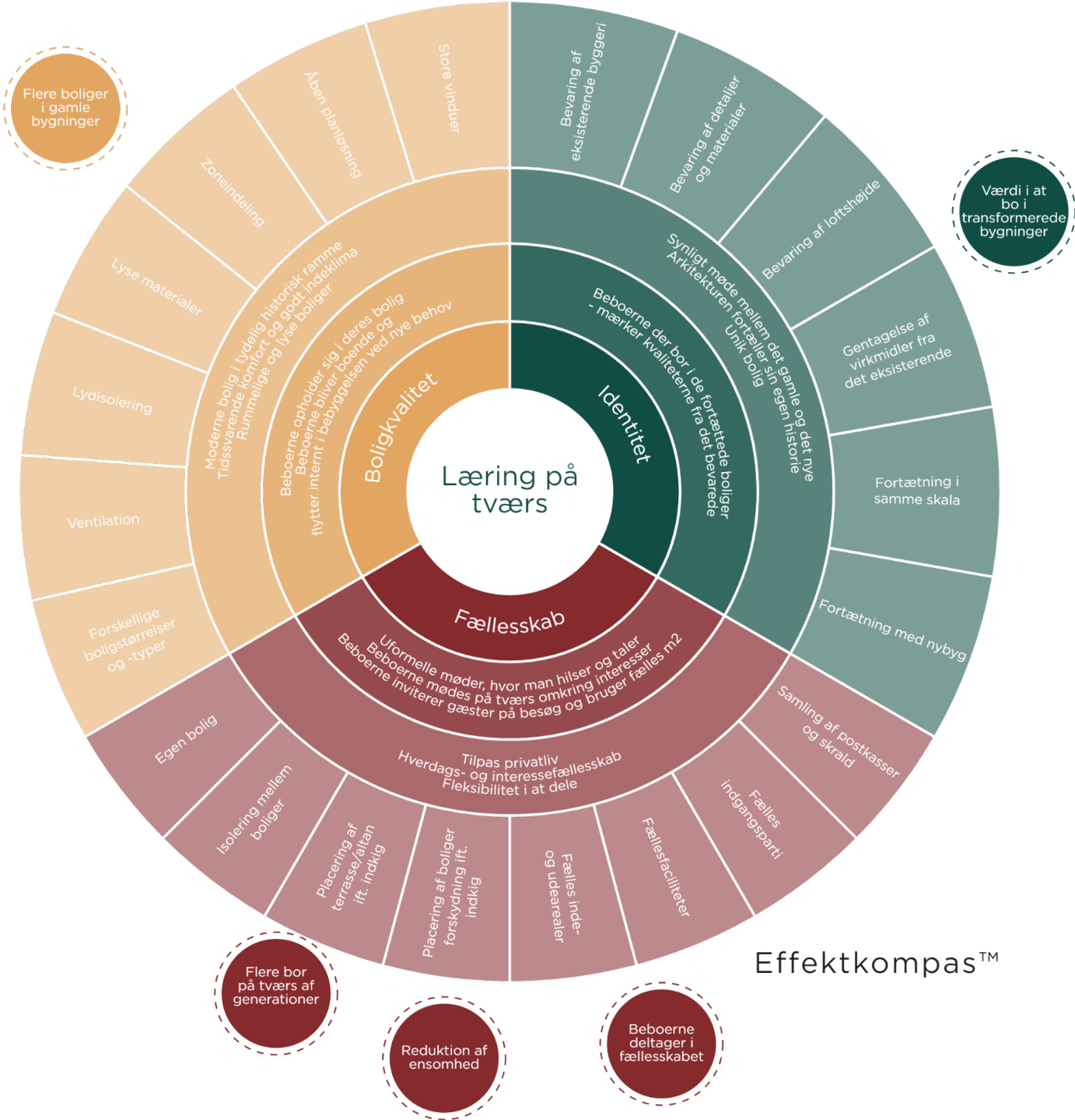
AARTs Effekt Kompas™ er anvendt som et gennemgående værktøj i de forskellige aktiviteter. Effekt Kompasset belyser sammenhængen mellem arkitektoniske virkemidler, forventede brugeroplevelser, forventede brugerhandlinger og forventede effektmål.

Effekt Kompasset™ tager som sit afsæt, at det ikke er de arkitektoniske virkemidler (arkitekturen) i sig selv, der skaber forandring og effekt, men derimod brugernes oplevelse af og interaktion med arkitekturen.

Effekt Kompasset™ på følgende side indeholder de overordnede resultater fra den tværgående analyse af de fire cases.

*Informanterne repræsenterer forskellige køn, alder, beboelsesperioder samt varierende grad af deltagelse i fællesskaber.

Effektkompas på tværs af transformationsprojekter



Projektfakta

Projektfakta

- **Projekt navn:** Espergærde
- **Transformation:** Fra enfamiliehus til flerfamiliehus
- **Bygherre:** Privat
- **Boligtype:** Ejerbolig
- **Beliggenhed:** Espergærde
- **Antal boliger:** 2
- **Størrelse på boliger:** 58 m² (seniorbolig) og 116 m² (familiebolig)
- **Opført:** 1970
- **Projekt færdiggjort:** 2021
- **Arkitekt:** Foz Arkitekter
- **Entreprenør:** Hedstrøm A/S Tømrer og Snedker



Projektfakta

- **Projekt navn:** Studielandsbyen
- **Transformation:** Fra landbrug til boliger og fortætning med nybyg
- **Bygherre:** Studielandsbyen ApS
- **Boligtype:** Lejebolig
- **Beliggenhed:** Viby J
- **Areal:** 1.160 m²
- **Antal boliger:** 60 (heraf 6 deleboliger)
- **Størrelse på boliger:** 17-25 m²
- **Opført:** 1677
- **Projekt færdigt:** 2017
- **Arkitekt:** Pihlmann Architects og Office Kim Lenschow
- **Landskab:** Vandkunsten
- **Ingeniør:** Rambøll



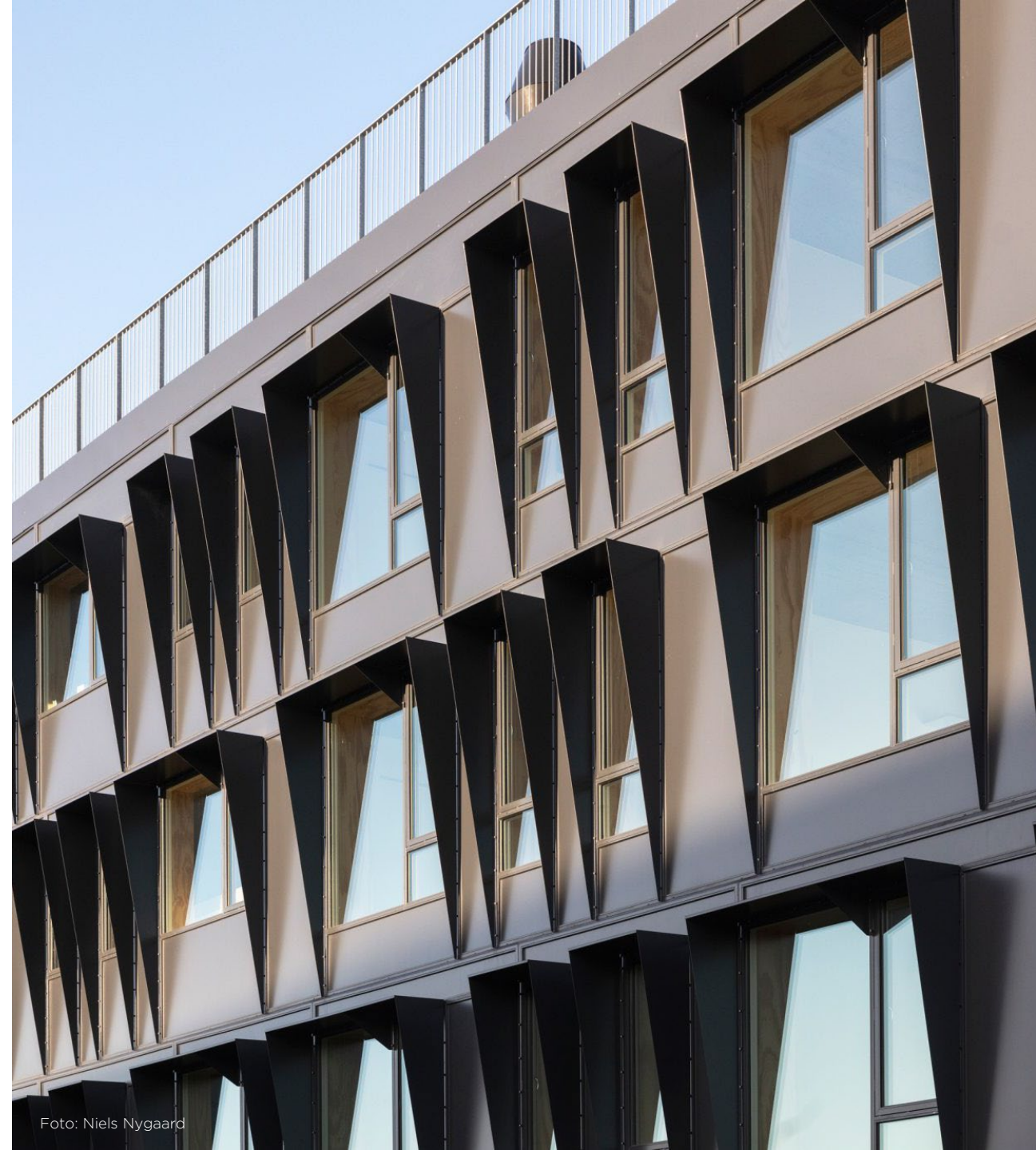
Projektfakta

- **Projekt navn:** Rudkøbing Gl. Skole
- **Transformation:** Fra skole til seniorboliger
- **Bygherre:** Boligselskabet Langeland
- **Boligtype:** Almen lejebolig
- **Beliggenhed:** Rudkøbing
- **Bruttoareal:** Boligareal: 2.293 m²
- **Antal boliger:** 22
- **Størrelse på boliger:** 80-113 m²
- **Opført:** 1921
- **Projekt færdigt:** 2021
- **Arkitekt:** C&W Arkitekter
- **Ingeniør:** Rambøll



Projektfakta

- **Projekt navn:** Siljengade
- **Transformation:** Fra erhverv til co-living og co-working
- **Bygherre:** NREP
- **Boligtype:** Privat lejebolig
- **Beliggenhed:** Amagerbro
- **Bruttoareal:** Boligareal: 2.293 m²
- **Antal boliger:** 138
- **Størrelse på boliger:** 48-86 m²
- **Opført:** 1921
- **Projekt færdigt:** 2021
- **Arkitekt:** C&W Arkitekter
- **Ingeniør:** Rambøll



Analyse og resultater på tværs

1. En moderne bolig i en tydelig historisk ramme

Fortælling gennem bevaret arkitektur

Det skaber værdi for beboerne, at den moderne bolig er placeret i en bygning med historie. I nogle af byggerierne, fx Studielandsbyen og Rudkøbing Gl. Skole, oplever beboerne, at de bevarede bygninger fortæller sin egen tydelige historie igennem arkitekturen. I andre byggerier såsom Siljanganade er det historiske islæt mere skjult i transformationen og her er nogle af beboerne bekendt med bygningens historie og tidligere anvendelse som erhvervslejemål.

I Studielandsbyen fortæller beboerne bl.a. at den gamle trelængede gård skaber en idyllisk og hyggelig ramme, og at den centralt placerede gårdsplads, i dag som tilbage i historien, er et mødested for beboerne. På samme vis har det betydning for beboerne i Rudkøbing, at de kan se og mærke sporerne fra den gamle skole fx i bygningens detaljer, og at de bor i en bygning, der tidligere har skabt en værdi som et læringssted.

Komfort og indeklime er en stor kvalitet

Blandt beboerne fremhæves vigtigheden i, at boligen er moderne med en tidssvarende boligkomfort, selvom, de er placeret i en gammel bygning eller kontekst.

Den oplevede boligkvalitet afhænger i høj grad af de enkelte virkemidler. Særligt er materialevalg, indretning og indeklime med at understøtte dette. Fx fremhæves højt til loftet, åben planløsning, store vinduer og lyse materialer i interiør på tværs af Espergærde, Siljanganade, Studielandsbyen og Rudkøbing Gl. Skole som kvaliteter.

Beboerne oplever det som positivt at boligerne er nemme at rengøre, hvilket bidrager til oplevelsen af en tidssvarende bolig, som ikke kræver meget tid og pleje.

Indeklimaet fremhæves som en vigtig kvalitet, når det kommer til en moderne bolig. Lydisolering, tilpas temperaturforhold, godt lysindfald er med til at understøtte boligkomforten blandt beboerne.

Oprindelig identitet giver værdi til det nybyggede

Der er en oplevelse af, at de eksisterende bygninger kan tilføre ekstra værdi i nybyggeriet, hvis transformation og fortætning kombineres.

I Studielandsbyen er de nybyggede boliger (infill) skabt i samme skala som den eksisterende gård og opleves af beboerne som en integreret del af "landsbyfølelsen". Dette greb fremhæves som positivt og betyder, at selvom man bor i en ny bygning, findes kvalitetene for det bevarede i omgivelserne.

I Espergærde fremhæves fx at valget om at gentage loft til kip i den nye seniorbolig, som originalt findes i "hovedhuset". Placeringen på samme grund og i forlængelse af den eksisterende bygning giver den nye bolig værdi for familiemedlemmerne.

Virkemidler:

- Bevaring af eksisterende bygning
- Bevaring af loftshøjde
- Åben planløsning
- Store vinduer
- Lyse materialer
- Lydisolering
- Ventilation
- Fortætning med nybyg
- Fortætning i samme skala

Dilemma:

For beboerne er det en stor kvalitet, at boligerne både er tidssvarende og indeholder, hvad de forventer af en moderne bolig, samtidig med at oprindelige elementer, udtryk, materialer og/eller detaljer er bevaret og fremstår tydeligt.

Overvej hvordan man skaber transformerede boliger, der både lever op til beboernes og bygningsreglementets krav til en moderne bolig (fx krav om efterisolering) samtidig med at man bevarer tydelige spor fra det oprindelige, som opleves som en kvalitet blandt beboerne.





2. En transformeret bolig kan være en arkitektonisk unik bolig

Harmoni mellem det gamle og det nye

Udover bygningen som historisk ramme er bevaring af detaljer i selve boligen med til at give boligerne identitet, der fraviger for det ensformige. Flere beboere fremhæver på tværs af casene, at den historiske ramme er med til at understøtte oplevelsen af ikke bare at bo i en "hvid skotøjsæske", som refererer til nybyggede boliger. Det nævnes, at det er en kvalitet ikke at bo i en ensformig bygning uden identitet – som meget nybyggeri opleves som.

En gennemgående kvalitet for de transformerede boliger findes i balancen mellem det gamle og det nye. Harmonien kan skabes på forskellige måder fx i materialevalg, gentagelse af arkitektoniske greb og skala. På tværs af Studielandsbyen, Rudkøbing Gl. Skole, Siljangade og Espergærde opstår denne balance på forskellig vis – både i synlige og mindre synlige overgange fra gammelt til nyt. Generelt opleves det positivt at stedets historie træder frem og dermed understøtter oplevelsen af ikke at bo i "ensartet" nybyggeri.

Det synlige møde mellem gammelt og nyt

Det opleves positivt, når bygningens historie er tydelig og kan ses i arkitekturen fx bevaring af detaljer og materialer, som findes i Rudkøbing Gl. Skole, Studielandsbyen og Espergærde. På Rudkøbing Gl. Skole opstår mødet mellem det gamle og det nye i en moderne bolig med altan, der er placeret i en gammel bygning med synlige murstensdetaljer i facade, ornamenterede døre og store vinduer med sprosser. Det skaber en oplevelse af at få det bedste fra begge verdener af gammelt og nyt.

Bevaring af stråtag, brosten, staldvinduer, bindingsværk og bygnings skala er synlige greb i Studielandsbyen, der møder det nye fx i gulv-til-loft vinduer og aluzinktage. Grebet om at gentage samme skala, træmaterialer, hems af træ og loftshøjde i boliger med til at skabe harmoni i det gamle og nye. Beboerne oplever en naturlig overgang mellem gammelt og nyt.

En afvejning i forhold til funktionalitet og komfort er vigtig fx kan flere af de bevarede staldvinduer ikke åbnes i de transformerede bygninger i Studielandsbyen.

En synlig bevaring af loft til kip, åbne rum og store vinduespartier i "hovedhuset" og gentagelsen af samme arkitektoniske greb i den nye bolig fremhæves i Espergærde. Begge generationer er glade for de synlige arkitektoniske valg. Særligt er det med til, at mormoren føler sig hjemme i sin nye bolig.

Moderne materialer gør det mindre tydeligt, at boligen er transformeret

Modsat findes en mindre synlig overgang mellem det gamle og det nye i Siljangade. Dette skyldes særligt betonmaterialet som er bevaret og skrællet frem fra den eksisterende bygning. Dette er et materiale, der i høj grad anvendes i nybyggeri i dag. Beboerne oplever boligerne som moderne, men har i mindre grad en oplevelse af at bo i en transformeret bygning. Her er placeringen af bygningen i højere grad med til at understrege bygningens tidligere funktion som erhverv, da området ikke er et boligkvarter. På den måde opleves arkitekturen ikke i sig selv som historiefortællende. Der er en pointe i at man som bygherre ikke skal være bange for at fremhæve det gamle.

Virkemidler:

- Bevaring af detaljer og materialer
- Materialevalg
- Gentagelse af virkemidler fra det eksisterende byggeri

Dilemma:

Transformationer og renoveringer indeholder et særligt potentiale for at skabe en meningsfuld og unik boligoplevelse for beboerne. Men det kræver at transformationen er tydelig for beboerne. Det kan være svært, når den oprindelige bygning fx består af "moderne" og almindelige materialer som beton, der jo også anvendes i moderne og mere anonymt boligbyggeri.

Overvej hvordan man kan skabe og understøtte en fortælling om bygningens historie og transformation på en anden måde, hvis det ikke er tydeligt for beboerne i selve arkitekturen og materialerne.





3. Variation i boligstørrelse og -type imødekommer forskellige behov

Fleksibilitet fremmes gennem variation af boligstørrelser

Beboerne oplever det som positivt, at der er mulighed for at kunne flytte rundt internt i samme bebyggelse. Fx lader dette sig gøre gennem et udvalg af variationer og størrelser på boliger.

Variationen af to- og treværelses lejligheder i Rudkøbing gør det muligt både at bo som single og i par. Særligt de største lejligheder er attraktive. Beboerne italesætter dette som en kvalitet.

Variationen af individuelle og delevenlige boliger skaber en fleksibilitet hos beboerne i Studielandsbyen. Flere fortæller, at de er startet med at flytte ind i en delelejlighed og har fået en oplevelse af kvaliteterne ved at bo i et fællesskab. Flere flytter over i egen bolig, når de får muligheden. Beboerne oplever, at have adgang til fællesskabet og går ikke på kompromis med dette, hvis de vælger at bo alene – tværtimod understøttes en balance mellem privat og socialt liv.

Familieboligen og singleboligen i Espergærde imødekommer to forskellige behov hos generationerne. Familien oplever det som en kvalitet at bo tæt på tværs af generationer ved at skabe boliger, der imødekommer flere behov på tværs af alder.

Én enkelt boligstørrelse opleves ufleksibel

Modsat kan et mere smalt udbud af lejlighedstyper og -størrelser opleves begrænsende og påvirke både beboeren selv og fællesskabet.

Etværelses studios udgør udelukkende boligudbuddet i Siljangade. Flere beboere oplever en stor udskiftning af naboer som følge af, at nye boligbehov opstår over tid og ikke kan imødekommes i bebyggelsen. Der er en oplevelse af, at særligt par fraflytter. På den måde opstår en midlertidighed i bosætningen, og for nogle beboere påvirker det deres lyst til at engagere sig i nye naboer, da de har oplevet, at nye venner er flyttet igen.

Virkemidler:

- Forskellige boligstørrelser fx et-, to- og treværelses
- Dele- og individuelle boliger
- Familie- og singlebolig

Dilemma:

Beboerne oplever det som en kvalitet, at samme bygning tilbyder varierede boligstørrelser og -typer, fordi de imødekommer forskellige behov og gør det muligt at skifte bolig uden at skifte adresse, naboer og lokalmiljø. Mindre udskiftning i beboere kan være godt for oplevelsen af fællesskab. Transformationer indeholder både særlige potentialer og benspænd i forhold til at tilbyde beboere variation i boligstørrelse og -type.

Når det er muligt bør man overveje, hvordan man kan skabe variation af boligstørrelser og -typer for at imødekomme forskellige boligbehov og dermed understøtte naboskab og fællesskab.



Foto: Renoverprisen / Thomas Rockall Muus / Juul Frost Arkitekter / NREP



Foto: AART



4. Mindre boliger opvejes af høj boligkvalitet og adgang til fællesfaciliteter

Boligkvalitet kan kompensere for antal kvadratmeter

De fire cases er på hver deres måde eksempler på mindre boliger med tilhørende fællesarealer. Flere beboere oplever, at højt til loftet, en funktionel indretning af boligen og adgang til dagslys er med til at understøtte oplevelsen af en rummelig bolig – modsat en lille og mørk.

Der er højt til loftet på tværs af boligerne i Espergærde, Siljanganede, Studielandsbyen og Rudkøbing Gl. Skole, hvilket får boligerne til at fremstå lyse og ”luftige”. Store vinduer er med til at give et godt lysindfald i alle cases på nær Studielandsbyen. Her sætter de eksisterende vindueshuller en begrænsning på vinduernes størrelse, til gengæld er det antallet af vinduer, der giver adgang til dagslys.

I boligerne med en åben planløsning fremhæves muligheden for zoneinddeling som positiv fx i Studielandsbyen, hvor hemsens skaber mulighed for privatliv. Siljanganades åbne studios i ét plan udfordrer nogle af beboernes oplevelse af at kunne inddеле boligerne i zoner og dermed opdele dagligdagens aktiviteter.

På tværs af Siljanganede, Studielandsbyen, Espergærde og Rudkøbing Gl. Skole er indeklimaet afgørende for boligkvaliteten. God lydisolering, tilpas temperatur og høj grad af dagslys er med til at understøtte oplevelsen af at ”have nok plads” i egen bolig.

Fællesfaciliteter udvider oplevelsen af kvadratmeter

Udover selve boligen har beboerne i de forskellige cases adgang og mulighed for at bruge fællesrum og -faciliteter, hvilket opleves som en stor kvalitet, når man bor i en mindre bolig.

Boliger der består af ét åbent rum i ét plan, (Siljanganede) opleves for nogle beboere som begrænsende i forhold til at skulle rumme forskellige aktiviteter i løbet af dagen fx både sove, spise og arbejde. Her er adgangen til fællesarealer og -faciliteter en kvalitet, som de særligt kan benytte sig af, når de skal arbejde. En fælles tagterrasse fremhæves som en stor kvalitet og opleves for nogle som en udvidelse af hjemmet.

Muligheden for at kunne låne hinandens boliger i Espergærde fx ved et større selskab fremhæves som positivt og en fleksibel løsning.

Det opleves positivt, at man kan benytte sig af fællesarealer på tværs af Studielandsbyen, Siljanganede og Rudkøbing Gl. Skole på trods af, at det er forskelligt i hvilket omfang beboerne benytter sig af dem.

Det fremhæves at bo mindre er mere attraktivt, når man kan dele attraktive faciliteter, der fx imødekommer muligheden for at invitere gæster. Dog er indretningen af fællesrum afgørende for, hvorvidt beboerne oplever, at de reelt set kan afholde en privat aktivitet. Fælleshuset i Studielandsbyen er fx indrettet i åbent plan og opdeling er ikke muligt, hvilket betyder, at en privat aktivitet som fx en fødselsdagsfejring må dele rum med andre beboeres madlavning i fælleskøkken eller gennemgang til vaskefaciliteter.

Virkemidler:

- Bevaring af loftshøjde
- Store eller mange vinduer
- Åben planløsning
- Zoneinddeling
- Hems
- Ventilation
- Fællesarealer og -faciliteter

Dilemma:

Det er vigtigt at skabe en rumlig oplevelse i mindre boliger. Samtidig er det en kvalitet at forlænge boligen med adgang til fællesarealer. Her er der et særligt et potentiale ved transformation, hvor de eksisterende kvadratmeter skal udnyttes både ift. rumfordeling og andre krav til loftshøjde. Vi ser et dilemma i at det at bo mindre kan udfordres af en mangel på zoneinddeling i boligen til dagligdagens forskellige aktiviteter.

Overvej, hvordan kan man skabe en rumlig oplevelse i en mindre bolig. Hvordan man kan sikre, at de fælles m2 kan anvendes "privat" som forlængelse af den private bolig?



Foto: AART

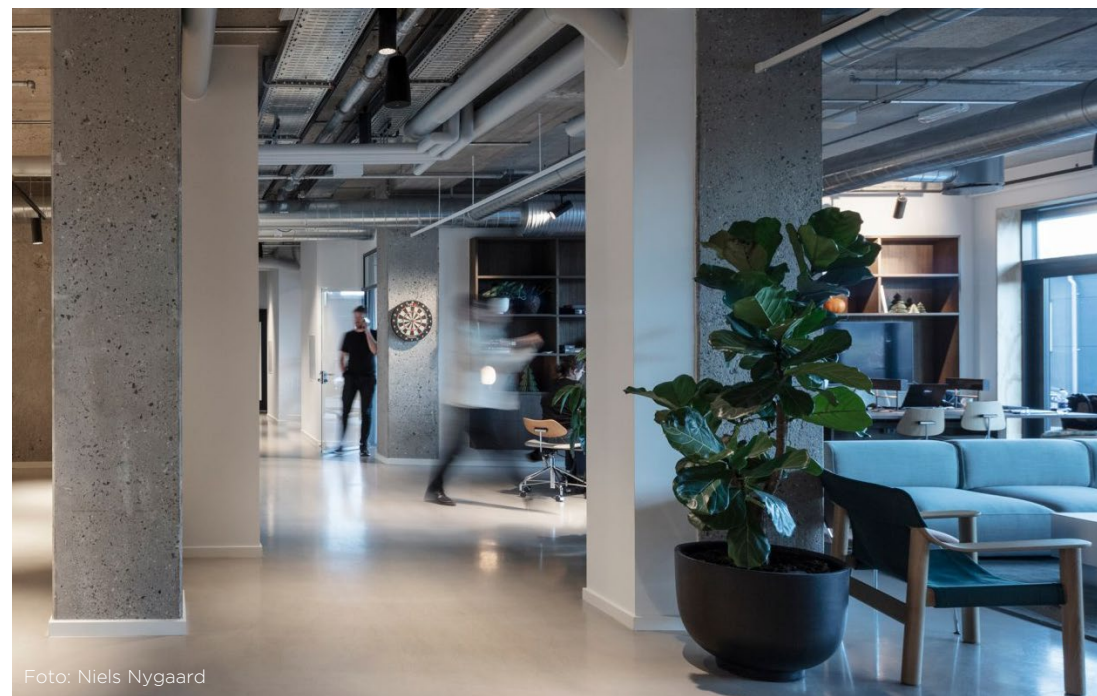


Foto: Niels Nygaard



5. Dele- og fællesfaciliteter understøtter hverdags- og interessefællesskaber

Fællesfaciliteter skaber spontane hverdagsmøder og planlagte fællesarrangementer

I alle cases deler beboerne en række fællesarealer og -faciliteter, der ligger op til forskellige aktiviteter mellem beoerne.

I hverdagen betyder nærheden til naboer, at man hilser og mødes spontant på sin vej fra A til B. Etagerne, loungen og tagterrassen er i Siljangede med til at understøtte beboernes uplanlagte møder. Fælles indgang, samling af postkasser og skrald fremmer mødet mellem beboerne i Rudkøbing Gl. Skole. Gårdspladsen udgør et centralt mødested særligt for spontane møder mellem beboerne samt bænkene nær boligerne i Studielandsbyen. Dette viser, hvordan arkitektoniske greb automatisk nudger folk gennem fællesarealer og bidrager til spontane møder.

Fælleshuset i Rudkøbing Gl. Skole og Studielandsbyen danner fx ramme om henholdsvis kaffeaftaler og tilfældige møder i vaskerummet og på tørreloftet.

Fællesarealerne ligger op til forskellige aktiviteter fx udgør sofa- og loungeområder i Studielandsbyen og Siljangede steder for filmvisning.

Fælleshuset og mødelokalerne i henholdsvis Studielandsbyen og Siljangede kan bookes af beboerne. Det opleves positivt, at muligheden for private aktiviteter kan forekomme i det fælles og bliver også benyttet.

De større fællesarealer som fælleshuset (Studielandsbyen, Rudkøbing Gl. Skole) og stueetagen med langborde og lounge (Siljangede) kan danne ramme om større planlagte begivenheder for flere beboere fx fællesspisning og fester.

I Esbjerg er grænserne mellem boligerne, og hvornår man mødes mere flydende. I hverdagen mødes hele familien engang i mellem til fællesspisning i hovedhusets køkkenalrum. De to boliger bliver brugt som én stor ved større arrangementer fx bruges køkkenalrummet i "hovedhuset" til middage og seniorboligen som ekstra plads til overnattende gæster.

Fællesfaciliteter giver mulighed for at dyrke fælles interesser

I andre tilfælde mødes beboerne mere planlagt om fællesinteresser fx strikkeklubber i fælleshuset i Rudkøbing Gl. Skole eller om faglige interesser i loungen i Siljangede.

Et fitnessrum giver beboerne i Siljangede mulighed for at dyrke sport og yoga sammen – i nogle tilfælde faciliteret af beboerne selv.

Virkemidler:

- Forskellige størrelser af fællesarealer
- Fælleshus
- Fælles indgangsparti
- Gangarealer
- Samling af postkasser og skrald
- Fælles lounge
- Fælles vaskerum
- Fælles mødelokaler
- Fælles tagterrasse
- Fælles udearealer fx med borde og -bænkesæt

Dilemma:

Det er en kvalitet at skabe rum for fællesfaciliteter og fremme fællesskabet. Vi ser et dilemma i at udnytte rumfordelingen fra det eksisterende byggeri ved transformation.

Overvej, hvordan fælles faciliteter placeres strategisk, så de skaber flow og spontane møder mellem beboerne. Overvej om der er overskuds- eller "spild"-arealer som med fordel kan anvendes til relevante fællesarealer.





6. Privathed er en forudsætning når man bor i et fællesskab eller når man bor tæt

Privatliv er en nødvendighed, når man bor i et fællesskab

Fx fremhæves det at have egen bolig som væsentligt, så man som beboer kan trække sig tilbage. Dette er gældende på tværs af skala i både Studielandsbyen, Rudkøbing Gl. Skole, Siljangade og Espergærde.

Muligheden for privathed på trods af at bo tæt med sine naboer opleves som en forudsætning for at kunne deltage i fællesskabet og socialisere sig. Beboerne fremhæver det som væsentligt, at fællesskabet er frivilligt og de selv vælger at deltage, når de har lyst.

Akustisk privathed hjælper til oplevelsen af privathed

En vigtig faktor for at opnå privathed i egen bolig understøttes af oplevelsen af akustisk privatliv. Det betyder, at beboerne ikke kan høre hinanden på trods af, at de bor tæt. Fx oplever beboerne i Espergærde og Rudkøbing at den gode isolering mellem boligerne understøtter dette.

Oplevelsen af akustisk privathed afhænger i Studielandsbyen af, hvor du bor. I deleboligerne er der mangel på dette, da værelserne ikke er isolerede i lige så grad som mellem hver bolig.

I Siljangade er fx lyd fra gangarealet med til at udfordre den akustiske privathed. Skridt og snakken fra gangen kan høres i boligerne og generer særligt om natten. En beboer nævner, at lyd fra naboer, som man kender kan påvirke oplevelsen af privathed ift. i andre udlejningsboliger, hvor man typisk ikke kender sine naboer, og hvor man er mere anonym.

Visuel privathed understøtter oplevelsen af privathed

Fx betyder både boligernes placering i forhold til hinanden og til omgivelserne i Rudkøbing Gl. Skole, at beboerne oplever at have et privatliv. Der er ikke indkig fra naboer eller genboer, da boligerne vender væk fra hinanden og ligger med distance til andre bygninger.

Forskudte terrasser samt placeringen og valget af mindre vinduer mod indgangsparti betyder, at beboerne i Espergærde ikke kan se direkte ind i hinandens boliger og sikrer en oplevelse af at kunne være privat.

Gennemgangsarealer tæt på boliger udfører oplevelsen af privatliv i nogle af boligerne i Studielandsbyen, da folk passerer tæt forbi vinduerne. I de nye boliger er der samtidig gulv-til-loft vinduer, hvilket betyder at flere har gardiner trukket for hele dagen for at afskærme.

I nogle tilfælde kan den visuelle privathed opleves i fællesarealerne fx i Siljangade, hvor tagterrassen er stor nok til at skabe zoner og dermed sidde for sig selv uden forstyrrelser.

Virkemidler:

- Egen bolig
- Placering af terrasser eller altaner ift. indkig
- Isolering mellem boliger
- Placering af lejligheder fx forskydning ift. indkig

Dilemma:

Det er vigtigt at understøtte beboernes oplevelse af privatliv gennem arkitektoniske valg ved transformation - særligt, når man samtidig ønsker at understøtte fællesskab mellem beboerne. Vi ser at boligens placering særligt ift. hinanden og gennemgangsarealer kan udfordre både den visuelle og akustiske privathed.

Overvej særligt, hvordan kan man understøtte den visuelle og akustiske privathed, når man vil transformere boliger, bo tæt og skabe fællesskab.



Foto: Renovérprisen / Foz Arkitekter



Foto: Privat / Beboer Siljengade



7. Organisering og kommunikation understøtter fællesskab

Generelt er det væsentligt, at beboerne vil fællesskabet for, at det fungerer. Dette kræver organisatoriske tiltag som fx tydelig og klar kommunikation, intern organisering, facilitering af fællesskab og rekruttering.

Kommunikation skaber et værdifuldt grundlag

Dialog i og mellem forskellige grupper af beboere er afgørende for oplevelsen af fællesskab og at bo tæt.

I fællesskabsorienterede boligformer, hvor fællesskabet som udgangspunkt rammesættes oppefra af udlejer, samt beboerne ikke kender hinanden på forhånd, er det vigtigt at skabe grobund for kommunikation efter indflytning. Fx anvendes digitale platforme i Studielandsbyen og Siljengade for, at beboerne kan kommunikere med hinanden i større og mindre grupper. Apps og Facebookgrupper benyttes til at sprede information om fx arrangementer og forespørgsler. I Siljengade er det et bevidst valg, at den ansatte Community Manager ikke er en del af dette. Analoge metoder som opslagstavler, der er placeret i fællesarealerne bruges ligeledes både i Siljengade og Studielandsbyen.

I Espergærde fremhæves afklaring af ejerforhold mellem familiemedlemmerne som en vigtig del af organiseringen mellem generationerne. Samtidig er gode relationer og god dialog, allerede inden man flytter sammen, afgørende for at flere generationer kan bo sammen. Efter indflytning er det vigtigt at kunne italesætte udfordringer og håndtere dem løbende.

Beboerråd, klubber og udvalg fremmer beboernes engagement

Det er vigtigt, at der er grundlag for, at beboerne organiserer sig og forsamlers, når der skal tages beslutninger eller opnås enighed i fællesskab. Beboerråd i det store fællesskab findes i Rudkøbing og Studielandsbyen til forskellige formål. Her inviteres alle beboerne månedligt til forsamling, når der skal tages beslutninger i fællesskab. Det opleves positivt, at der er mulighed for at få indflydelse. Tiltag som klubber og udvalg finder sted i mindre grupper i Siljengade, Rudkøbing og Studielandsbyen.

Facilitering af fællesskab

Fysiske mødesteder og delefaciliteter kan ikke stå alene i forhold til at få et fællesskab til at fungere. Det kræver engagement fra beboerne selv, men i nogle tilfælde vælger udlejer at skubbe fællesskabet på vej gennem ansættelse af en Community Manager. Dette er tilfældet i Siljengade, hvor en medarbejder står for at arrangere og skabe rammer for begivenheder, som beboerne kan vælge at deltage i. Valget af at ansætte en medarbejder i Siljengade kan have noget med størrelsen på bebyggelsen at gøre.

Rekruttering har betydning for fællesskab

Det er forskelligt, hvordan rekruttering af beboere foregår i de fire forskellige cases. I nogle tilfælde bliver man udvalgt af beboerrepræsentanter og i andre tilfælde mere tilfældigt gennem en venteliste eller boligannonce. Beboerne fremhæver, at det er positivt når nye beboere har motivation for at deltage i fællesskabet.

Organisatoriske virkemidler:

- Beboerråd
- Klubber og udvalg
- Digitale platforme fx apps og Facebookgrupper
- Community Manager
- Rekruttering af beboere

Dilemma:

Organisering og kommunikation er vigtige elementer, når man bor tæt og omkring et fællesskab. Herudover er faktorer som fx målgruppe og størrelsen på fællesskab afgørende for hvordan det fungerer.

Overvej om der er et behov og mulighed for ekstra støtte og facilitering af fællesskabet i form af fx en "social vicevært" eller "community manager".

Overvej om et "selv-organiseret" fællesskab, hvor beboerne selv er initiativ-tagere er muligt og ønskværdigt.

Overvej om et "selv-organiseret" fællesskab kan understøttes af fx en pulje med midler til fælles aktiviteter eller forbedringer.





AART