RE_NO_VA_RE/ EN BOG OM AT RENOVERE ALMENE BOLIGER

JJW ARKITEKTERS erfaringsopsamling/ November 2019

Foto JJW/ Parkskellet AAB Afdeling 111

PROLOG/ INVITATION

Med denne bog vil vi rigtigt gerne tage jer med på en rejse gennem de oplevelser og udfordringer vi oplever, når vi arbejder med at renovere boligerne i de almene boligområder.
Det er en rejse gennem tid, gennem epoker og strømme, gennem politikker og forventninger.
Det er også en rejse igennem vores egen udvikling - gennem mange års oplevelser, drømme og refleksioner over emnet boligrenovering.
Vi har igennem tiden renoveret næsten 10.000 boliger, hvilket ikke har efterladt os ligeglade – tværtimod – det har gjort os stolte – og det er blevet en del af tegnestuens DNA.
Vi har gennem årene opbygget rigtig meget erfaring omkring det at håndtere disse helt særlige opgaver.
Dagligt forsøger vi at gøre brug af vores erfaringer, forskning og opsamlede viden, og vi reflekterer over, hvordan vi kan bidrage til at udvikle et meget spændende område – arkitektonisk, bæredygtigt, socialt og økonomisk.
Vi ønsker med bogen at vise vores kærlighed til de almene boliger og til at styrke dialogen og diskussionerne gennem et teorestik afsnit, et erfaringsbaseret afsnit og et afsnit der kigger ud i fremtiden. God læselyst.

Ole Hornbek, Partner JJW, november 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

03 **PROLOG/** INVITATION

TEORI

08 **HVAD ER EN ALMEN BOLIG?/**
Fakta om almene boliger

11 **TILGANG/**
Essay om vores erfaringer med at arbejde med renovering af almene boliger/ *Ole Hornbek*

16 **EKSPERTVIDEN/** FORSKNING/
"Værdibaseret udvikling af almene boliger"/ *Sidse Martens Gudmand-Høyer, forsker*

22 "Vidensbasering af arkitektfaglig rådgivning i de tidlige faser
af udviklingen af almene boligområder"/ *Camilla Hedegaard Møller, forsker*

PRAKSIS

30 **CASESTUDIES/** INTRO
7 cases der spænder fra kulturarv til nedrivning

32 #1/ **BELLAHØJ/** KULTURARV

44 #2/ **SØNDERMARKEN/** DEN LANGE PROCES

58 #3/ **FARUM MIDTPUNKT/** VELFÆRDSARKITEKTUR

76 #4/ **STADIONKVARTERET/** SOCIAL BÆREDYGTIGHED

90 #5/ **VOGNMANDSMARKEN/** OMHU

104 #6/ **URBANPLANEN/** IDENTITET

118 #7/ **BRØNDBY STRAND HP4/** NEDRIVNING

PERSPEKTIVER

130 **SAMARBEJDE/** STRATEGISKE PARTNERSKABER
interview med *David Ploug, arkitekt*

134 **UDVIKLING/** NYE VÆRKTØJER NYE MULIGHEDER
interview med *Niels Toft Wendelbo, arkitekt*

136 **TENDENSER/** ALMENE PERSPEKTIVER
interview med *Niels Bjørn, urbanist*

140 **BEVARING/** BETONENS AMBASSADØR
interview med *Anna Mette Exner, arkitekt*

142 **DEN BLANDEDE BY/** EJERFORHOLD
essay af *Camilla Hedegaard Møller; forsker*

146 **EPILOG/** OPSUMMERING
Hvad har vi lært og hvor skal vi hen? / *Ole Hornbek*

Foto JJW/ Stadionkvarteret

FAKTA/ HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

- *Over én million danskere bor alment.*
- *Lejligheder, rækkehuse og sågar parcelhuse. Højhuse, lave blokke og boliger på jorden i ét plan. I storbyen, i provinsbyen, på landet, i centrum, i forstaden og ved vandet.*
- *Nogle er fra starten af det tyvende århundrede, andre fra efterkrigstiden, mange fra 70'erne og 80'erne – og der bygges stadig.*
- *De dækker forskellige behov, og har en lang historisk forankring i samfundet.*
- *Almene boliger er mere end bare et sted at bo.*
  At have et godt sted at bo er én af de vigtigste forudsætninger for at skabe sig et godt liv.
- *I Danmark har man i godt 150 år gjort det til en indbyrdes del af velfærdssamfundet, at alle skal have mulighed for et godt sted at bo.*
- *I hver eneste kommune i Danmark er der almene boligorganisationer, der huser familier, unge, handicappede og ældre i både ældreboliger og plejehjem.*
- *I alt 550 boligorganisationer, der tilsammen råder over en halv million boliger.*
- *De almene boliger leverer en almen ydelse til det danske samfund. Derfor råder kommunerne, over hver fjerde af de ledige boliger. Disse kan gives til personer, der er særligt udfordrede.*
- *Beboerne repræsenterer omkring 180 forskellige nationaliteter med en stor spændvidde i både sociale og økonomiske skel.*
- *I de almene boligområder bor familier, børn, unge og ældre dør om dør, og mange steder deler plejehjem og børnehaver fælles arealer.*
- *Kendetegnet for de almene boliger er beboerdemokratiet, der giver hver enkelt af de én million beboere mulighed for at skabe rammen om deres bolig og liv.*
  Alle der bor alment kan tage del i det demokrati, som styrer den enkelte boligafdeling og hele den almene sektor. Beslutningerne bliver afgjort på demokratisk vis igennem afstemninger, hvor flertallet bestemmer. Beboerdemokratiet er noget helt særligt både i Danmark og Europa.
- *Som sektor skaber det almene arbejdspladser og grøn omstilling af dansk økonomi, når der eksempelvis energirenoveres og bygges nye almene boliger.*
- *Almene boliger udvikler god arkitektur. Boligerne er tegnet af arkitekter, formet af forestillinger om det gode liv i og imellem boligerne.*
- *Den almene model hviler på rummelighed, bæredygtighed, innovation, fællesskab og samfundsudvikling, der også bidrager til folkesundheden. Det almene jagter løbende nye, effektive og innovative metoder til at bevare og udvikle løsninger inden for byggeriet, i renoveringerne og i de boligsociale indsatser.*
- *Den almene sektor bygger på tre søjler, som underbygger sektorens indlejring i det danske velfærdssamfund:*

NON-PROFIT
Huslejen skal dække drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, kapitalomkostninger samt skatter og afgifter. Dette kaldes balancelejeprincippet og betyder, at indtægter og udgifter skal balancere.

BEBOERDEMOKRATI
Alle boligorganisationer styres gennem beboerdemokratiet, som udspringer af retten til selvbestemmelse over egne boligforhold i lov om almene boliger. Beboerne har flertal i boligorgationens bestyrelse og på de øvrige beboerdemokratiske niveauer.

FINANSIERINGSMODEL
2% finansieres via beboerindskud.

8-12% finansieres af det kommunale tilskud, den 'kommunale grundkapital'. %-satsen afhænger af, om der er tale om almene familieboliger eller almene ungdoms- og ældreboliger og af boligernes størrelse. Grundkapitalen ydes som et rentefrit lån, der tillige er afdragsfrit i op til 50 år. Reelt set har karakter af et investeringstilskud.

De resterende 86-90% finansieres via optagelse af 30-40-årige realkreditlån, hvortil staten yder løbende yder ydelsesstøtte. Til betaling af ydelserne på de optagne lån betaler lejerne over huslejen en løbende beboerbetaling. Den statslige ydelsesstøtte til lånet udgør forskellen mellem beboerbetalingen og de faktiske ydelser på lånet. Staten påtager sig således renterisikoen og får også en eventuel rentefordel, hvis renten er lav. Alt andet lige betyder den årlige regulering af beboerbetalingen, at ydelsesstøtten falder med årene for til sidst helt at bortfalde.

Foto JJW/ Parkskellet AAB Afdeling 111

PROLOG/ VORES TILGANG

Der er ikke to renoveringsopgaver der er ens. Derfor er det ekstra vigtigt, at vi lytter til dem, som altid er der og er med hele vejen - beboerne og driftsfolket. Vi arbejder for at vores indsats og rådgivning, fra opgave til opgave, skal være præget af vores overordnede tilgang - vi gør os umage uanset opgavens størrelse og indhold. Derfor prøver vi at systematisere vores indsamling af viden, ikke kun for at løse opgaven, men også for at have materiale til at videreudvikle vores egen rådgivning. Nogle gange står vi overfor opgaver med bevaringsværdige bygninger af høj arkitektonisk kvalitet, andre gange skal vi skifte tag og fag, men uanset hvad vi får som opdrag, er det vores ansvar, at beboerne får den hjælp og rådgivning, som de med rette kan forvente af deres rådgiver - en rådgivning der skaber overblik og tryghed.

Hver opgave hver sin tilgang. Vi er meget bevidste om, at vi i vores arbejde skal håndtere mange menneskers tilværelser både i det færdige projekt - men også mens renoveringsprojektet gennemføres. Derfor er nøgleordet at lytte. Det er vigtigt at vi får indsamlet beboernes ønsker og forventninger til projekt og proces. Vi mener, at alle roller er lige vigtige i processen, hvorfor vi forsøger at opbygge metoder og værktøjer til at sikre alle interessenters indflydelse.

TEORI OG PRAKSIS

Vi søger hele tiden at udvikle vores arbejde. Det sker gennem samarbejder og i vores projekter, men det sker i høj grad også gennem forskning. Vi har tilknyttet en række forskere, der er med til at præge, justere og udvikle vores viden og vores tilgang til arbejdet indenfor renoveringsfeltet. Forskningen er således en aktiv del af vores tilgang. I de seneste år har emnerne været bæredygtighed, opbygning af værktøjer og metoder, "Værdibaseret udvikling af Danmarks almene boliger", "Vidensbasering af arkitektfaglig rådgivning" - alle målrettet mod at kunne underbygge vores rådgivningsarbejde med fokuseret vidensopbygning.

SÆRLIGGØRELSEN AF DET ALMINDELIGE

Er mottoet hvorunder vi arbejder - overordnet kan det sammenfattes som et ønske om at sørge for at alle vores opgaver, bliver behandlet med en indlevelse og omhu, som sikrer, at det særlige kommer frem. Indlevelsen og omhuen bor også bæredygtigheden, som altid har været en del af JJW's DNA. Omkring de bygningsfysiske tiltag, som er en del af ethvert renoveringsprojekt, er vi meget optagede af det at kunne gøre husene sundere end da vi kom, at kunne sikre en fremtid i husene, hvor der kræves mindre vedligehold, hvor boligerne er bedre indrettede, og hvor de fysiske rammer fremmer trivslen.

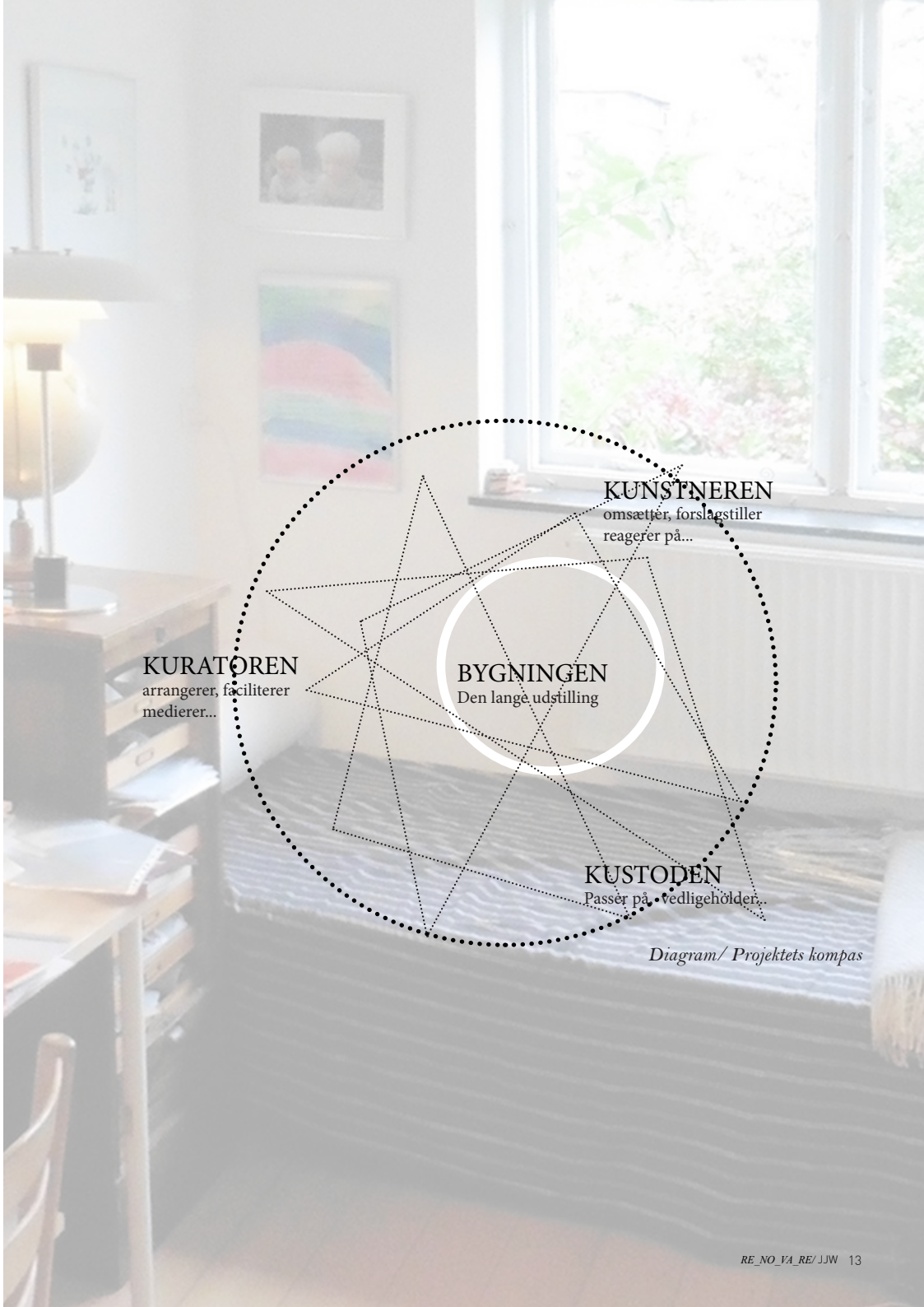
Vi forsøger at give vores huse en fremtid ved at lytte til deres fortid. Når man taler om bæredygtighed inden for arkitektur og byudvikling, har det været ensbetydende med miljømæssig bæredygtighed. Vi søger at komme udover dette - så vi får skabt en social bæredygtighed på et fundament af miljømæssig- og økonomisk bæredygtighed.

KUNSTNEREN, KURATOREN OG KUSTODEN

I kunstverdenen ser man typisk verden delt op i tre, når vi skal organisere en udstilling. Den første er KUNSTNEREN - skaberen- omdrejningspunktet det hele drejer sig om. For at kunne skabe en god og tiltrækkende udstilling, er der brug for en KURATOR, der kreativt kan bygge videre på skaberens kommercielle og kunstneriske potentiale. Til sidst kommer KUSTODEN - der får det hele til at hænge sammen gennem hele udstillingsperioden. Kustoden tilpasser lyset og luften og snorene og publikumsflowet og indbliksvinklen og lydniveauet og feelgood fornemmelsen. Kustoden gør det alt sammen ud fra daglige observationer af udstillingen - live.

Måske kunne vi omsætte det til vores egen verden med at renovere de almene boliger? "Der var engang" - bygningerne har alle en oprindelse med en arkitekt, sat for bordenden af et projekt, hvor hans opgave er stillet - han skal skabe x antal boliger! Som sagt, så gjort, husene står færdige, folk flytter ind - og livet i husene eller husenes liv, begynder.
Huse er lange udstillinger - det varer længe, måske halvtreds år, før der igen er brug for påvirkning udefra. Når det kommer, er det fordi der er brug for justering. Der er brug for at justere bygningerne fysisk i forhold til ændrede krav til performance (lavere energiforbrug, mindre træk, mindre støj etc.) og der er brug for at justere husene fysisk i forhold til ændrede brugerforventninger (tilgængelighed, nye lejlighedsplaner (svarene til et kontemporært familieliv), nye køkkener og bad etc.).

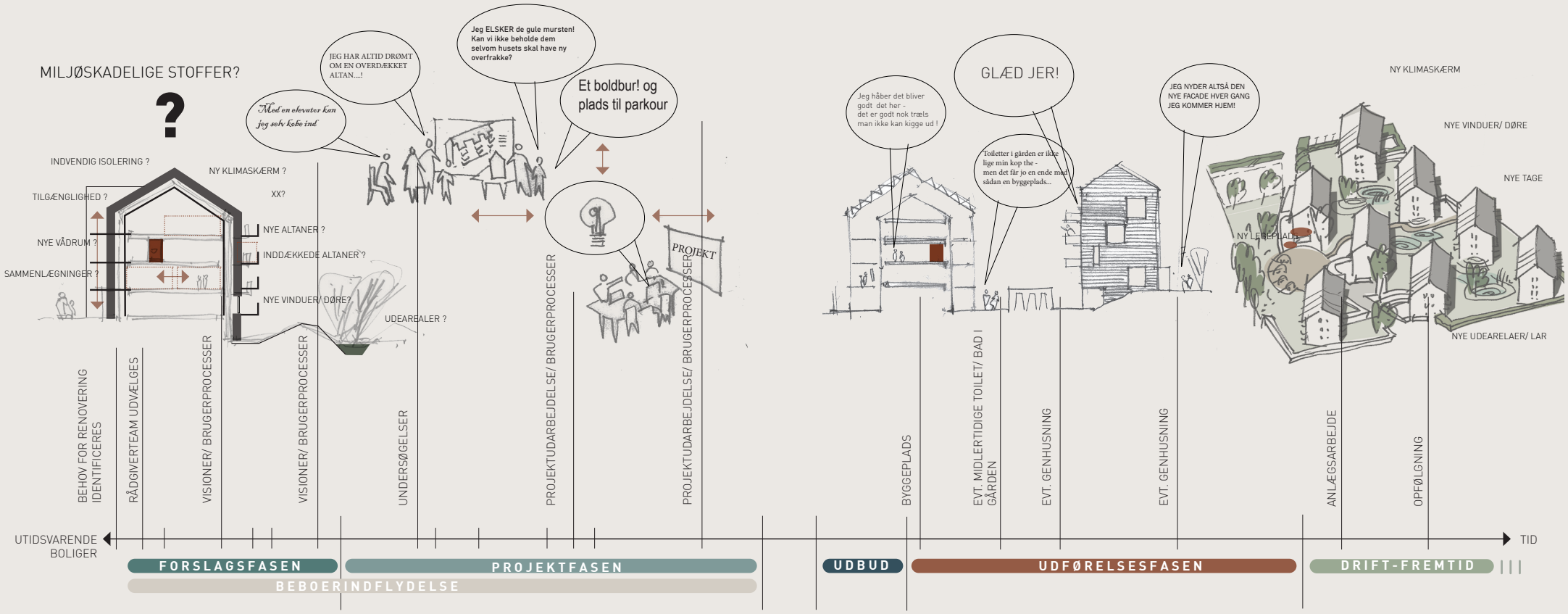
Nu er der altså igen brug for kuratoren, der forstår det, der oprindeligt blev skabt, men også forstår betydningen af alle de observationer kustoden har gjort gennem alle de forgangne halvtreds år. Den dygtige kurator er i stand til at vælge de rigtige justeringer og gennemføre dem på den rigtige måde. Der ligger et ocean af observationer, gjort af menneskene i husene (beboerne og driftsfolket), gennem halvtreds år. At få de observationer med i justeringerne er hjørnesten i renoveringens succes. En renoveringsproces gennemføres, hvor kuratoren tager alt den viden med, der er oplagret gennem de forgangne år. Derudover tillægges lag af fremtid - hvordan kan bebyggelsen fremtidssikres - bygningsfysisk - socialt !?
Efter endt renovering starter en ny epoke, husene står færdige, klar til nye halvtreds år, folk flytter hjem og livet i husene starter på ny!

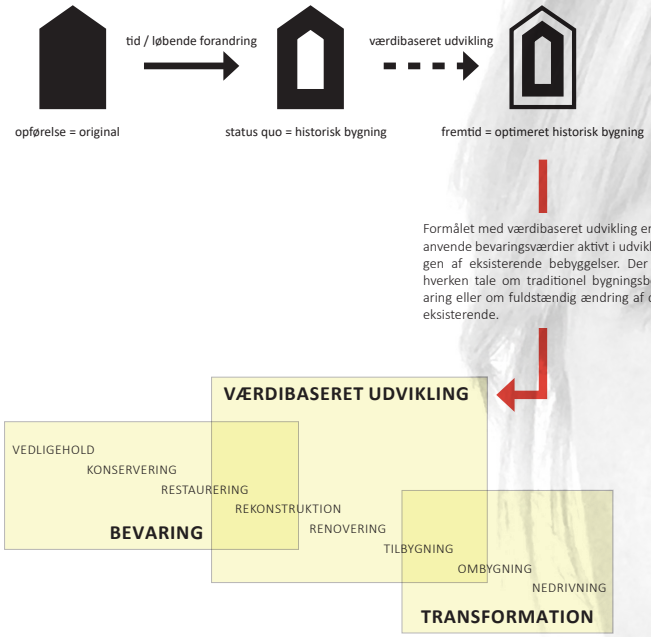


Diagram/ Projektets kompas

PROCES/ EKSEMPEL PÅ EN TYPISK PROCES

Fra registrering af behov for renovering til afleveret byggesag





EKSPERTVIDEN/ FORSKERSTEMMER

Sidse Martens Gudmand-Høyer er ErhvervsPhD og post Doc med afhandlingen "Værdibaseret udvikling af almene boliger" i et samarbejde med Landsbyggefonden, Arkitektskolen Aarhus og JJW Arkitekter - en helhedsorienteret undersøgelse af de almene boligers bygningskulturelle værdier i renoveringsprojekter.

Datidens formsprog - nutidens energikrav

Det murede byggeri fra 1940 - 50´erne, står i disse år over for en omfattende renovering. De ofte smukke bygninger af sin tid lever ikke længere op til nutidens energikrav og ændrede boligformer. Men hvordan forholder man sig til bygningernes "knappe" sprog, både når det gælder arkitektur og rumligheder, uden at miste det særlige?

Vi er forkælede med en overflod af bygningshistorie. Vi er omgivet af den til daglig, vi lever i den, mellem bygninger opført sidste år og bygninger opført for århundreder siden. Bygninger, der overvejende er af sådan en kvalitet, at vi vælger at gøre, hvad vi kan for, at de forsat skal blive stående. Som del af et holdepunkt, en selvforståelse. Vi bygger altid videre, også når vi bygger nyt. Og ofte bygger vi til eller vi bygger om.
Vi optimerer og fornyer, vi udskifter og genfortolker. Vi bevarer.
Samtidig tilføjer vi nye lag. Nye lag til vores byggede miljø, til den bygningskultur der er og var, men også til den, der bliver kendetegnende for vores tid. Renovering af den eksisterende bygningsmasse er derfor udfordrende, men også givende.

Bygningens sjæl

Udgangspunktet for en god renovering er en forståelse for den eksisterende bygnings kvaliteter, både de umiddelbare sanseligt oplevede kvaliteter, de arkitektoniske kvaliteter, de funktionelle og de landskabelige/ bymæssige kvaliteter. Særligt væsentligt for at kunne renovere hensigtsmæssigt er også erkendelsen af bygningen som udtryk for den tid, den blev opført i, men også for dens udviklingshistorie. Vores eksisterende bygningsmasse er en fortælling om tidligere ambitioner, idealer, lovgivning og teknisk formåen.
En fortælling som gerne er blevet tilføjet nye afsnit gennem tiden, både ved fysiske ændringer og gennem ændret brug. Ikke mindst påvirkes fortællingen af os, af hvad vi forstår ved og værdsætter i bygningen og i dens historie. Af hvad vi vælger til og fra, når vi skal renovere. Og dermed bevare.

Bygningens ambassadør

Her har vi som arkitekter en særlig fornem opgave. Vi skal bære fortællingen videre. Vi er de arkitektfaglige ambassadører for bygningen, som skal værne om det eksisterende ved at tilgodese de nutidige behov med udgangspunkt i en faglig forståelse for bygningens sanselige, fysiske og funktionelle kvaliteter - og dens historiske fortælleværdi. Det er ikke en enkel opgave, der er ikke én korrekt løsning, som vi kan genanvende igen og igen. Derfor må udgangspunktet altid være kendskab til det eksisterende, til bygningen vi står overfor og til de udfordringer den mødes af.
Vi må gøre det klart for os selv og for andre, hvori det eksisterendes kvaliteter består, og særligt hvorledes vi er nået til en forståelse af disse kvaliteter, før vi kan tage stilling til, hvordan de kan bæres videre ind i fremtiden.

Fortid + Nutid = Fremtid

For at kunne gøre det, må vi som arkitekter have en holdning til, hvad det er vi værdsætter og til, hvordan vi gennem vores fysiske interventioner formidler de eksisterende kvaliteter i et nyt hele. Vi bør vægte det nye mod det eksisterende med kærligheden til historien som udgangspunkt. For opgaven er jo netop at forene det der var, med det der er, til det der bliver. Til glæde for bygningens brugere og ejere – og for alle os andre.

BEVARINGSVÆRDIER - et aktiv i almene boligrenoveringer

Afsnittet er et uddrag af afhandlingen "Værdibaseret udvikling af almene boliger"

Det er en udbredt holdning, at kulturarv er et fælles gode. Undersøgelser har samtidig vist, at der er en økonomisk værdi i at sikre kulturarvsmiljøer og bevaringsværdige bygninger. Der er i dag også kommet fokus på de almene boligers arkitektoniske kulturarv og på, hvordan den bevares. Det gælder særligt de murede bebyggelser men også de tidlige, industrialiserede byggerier fra 1950'erne og montagebyggerierne fra 1960'erne.

Almene boliger er arkitektonisk kulturarv

I dag er der ikke fredet almene boligbebyggelser, men mange klassificeres eller opleves som bevaringsværdige. Især fordi bebyggelserne betragtes som del i en større arkitektoniske kulturarvsfortælling, men også fordi bygningerne værdsættes lokalt for deres arkitektur.

De almene boliger er et vigtigt led i fortællingen om udviklingen af det danske velfærdssamfund. Boligbebyggelserne er fysiske dokumenter, hvori man kan "aflæse" udviklingen af boligpolitik, byggeteknik, arkitektur- og boligidealerne gennem tiden. Denne historie er direkte dokumenteret i helhedsplaner, landskaber, konstruktionstyper, planløsninger, materialebrug og detaljeringer.

Af samme grund er den oprindelige bebyggelse, de originale bygningsdele, planløsninger og materialer alt sammen vigtigt for bevaringen af den arkitektoniske kulturarv. Men også de forandringer som bebyggelserne har undergået gennem tiden, er en del af deres kulturarvsfortælling.

En vigtig udfordring

Mange almene boligbebyggelser står overfor en række udfordringer af både fysisk og boligsocial karakter. Det er nødvendigt at tage hånd om disse for at sikre bygningsmassen som velfungerende og attraktive lejeboliger. De almene boliger er hjem for næsten 1/5 af danskerne og er et vigtigt boligpolitisk aktiv. Derudover udgør de almene bebyggelser en betragtelig del af det byggede miljø i Danmark, og har dermed betydning for langt de fleste af os.

Værdibaseret udvikling

Når de ældre almene boligbebyggelser renoveres, laves typisk også større ændringer på udbuddet af boligtyper, infrastruktur, facadeudtryk, materialer, adgangsforhold og lignende. Der er dermed tale om væsentlige forandringer af det eksisterende, og der bør derfor som udgangspunkt tages stilling til den eksisterende bebyggelses kvaliteter og værdier - også bevaringsværdier.

"Får at kunne bevare, må man kunne forandre - Ambitionen er at bevare almene boligbebyggelser som arkitektonisk kulturarv, samtidig med at de fornyes"

Sidse Martens Gudmand-Høyer, forsker P.hd./ Postdoc

Der er behov for en særlig tilgang til denne type af arkitektopgave, hvor der både er tale om renovering, fornyelse og samtidig bevaring af eksisterende værdier. Denne tilgang kan kaldes værdibaseret udvikling eller en værdibaseret tilgang og har til hensigt:

- at sikre hensynet til den arkitektoniske kulturarv i forening med nutidige behov for ændringer
- at fremme en bredere tilfredshed med både processen og resultatet af renoveringen

Et aktiv i udvikling

Her er altså ikke tale om bygningsbevaring i restaureringsfaglig forstand. Der er heller ikke tale om fuldstændig ændring af det eksisterende, hverken funktionelt, konstruktivt eller æstetisk.

Formålet er derimod at opretholde bevaringsværdierne ved at gøre dem til et aktiv i udviklingen af bebyggelserne. Bevaring af de eksisterende kvaliteter og værdier skal ske i forening med øvrige dagsordner af funktionel, bæredygtig og oplevelsesmæssig karakter.

Der er ingen lette løsninger og i hvert projekt kræver det:

- en kortlægning af bebyggelsernes bevaringsværdier og kvaliteter
- at de registrerede værdier og behovene for optimering forholdes kritisk til hinanden

En fælles og tidlig indsats

Den værdibaserede tilgang kræver en tidlig og fælles indsats. Kortlægningen og prioriteringen af værdier skal danne grundlag for en fælles forståelse mellem projektparterne. Dette fælles afsæt skal kvalificere selve renoveringsprojektet og samtidig mindske uenigheder og forsinkelser i projektudviklingsprocessen. Analysen skal fungere som inspiration og rettesnor i projekterne, og bør tidligt integreres i alle beslutninger om projektindhold og udformning.

Det er igennem denne stillingtagen, at der etableres et egentligt og fælles ejerskab til den arkitektoniske kulturarv. Den tidlige indsats muliggør et fokus på bebyggelsernes eksisterende kvaliteter i langt højere grad end i dag og sikrer samtidig, at bevaringsværdier kan blive et aktiv i udvikling i stedet for en for sent introduceret og generende dagsorden

Foto JJW/ Bispeparken Kbh.NV

Foto JJW/ Stadionkvarteret

EKSPERTVIDEN/ FORSKERSTEMMER

Camilla Hedegaard Møller er ErhvervsPostdoc hos JJW /KADK med forskningsprojektet "Vidensbasering af arkitektfaglig rådgivning i de tidlige faser af udviklingen af almene boligområder". Gennem sin forskning er der tre hovedoverskrifter/ opmærksomhedspunkter der tegner sig tydeligt og som vi kan bruge fremadrettet i arbejdet med renovering i det almene; Arkitektur er ikke statisk / Fortællingens kraft // Aktør netværk.

Fire perspektiver på renovering

I dette essay præsenteres værktøjer. De er hverken fysiske genstande eller metode-opskrifter. De repræsenterer eksempler på tænkemåder, perspektiver eller briller, som vi kan bruge til at reflektere over renovering af almene boliger. Test dem og brug dem kreativt og troløst. Hvis de virker, er det godt. Herfra skal vi ikke tale mere om godt eller dårligt. Der er kun én regel: Værdidomme er forbudt. Vi sætter for en gangs skyld parentes om rigtigt og forkert. Det handler ikke om meninger og holdninger, men om at få øje på noget nyt.

Materielle og imaterielle værdier

Denne bog præsenterer 7 forskellige renoveringsprojekter – 7 cases. Vi ser på fotografierne og forholder os til deres materialitet, design og udtryk, til facadeløsninger og landskabsrum. Men renoveringsprojekter handler ikke kun om materielle forhold. De immaterielle forhold som f.eks. livskvaliteten i et sundt hjem uden skimmel, stolthed over det område, man bor i, en gæsts anerkendende bemærkning, nye muligheder i uderum, måske bare den praktiske fornøjelse ved et køkkenbord, der passer i højden. Det enkle forhold, at et menneskes hjem og område har betydning og ikke er meningsløst. Alt dette er immaterielle effekter, som hænger sammen med fysiske ændringer. Når det er positivt og betyder noget for beboerne og samfundet kan vi tale om det som **ikke-materielle værdier** og om **social bæredygtighed**, der hænger sammen med de materielle.

Det er ikke kun selve det renoverede hjem, der tilbyder beboeren nye immaterielle værdier. Selve renoveringsprocessen som tidsligt forløb producerer også immaterielle værdier, der ikke eksisterede før. Har f.eks. ny viden og erfaringer ikke værdi?

Arkitektur GØR noget. Programmerings-, skitserings- og projekteringsprocesser GØR noget. De skaber meget mere end bygninger.

Fra værker til aktører i netværk

Hvis vi spørger den franske filosof og sociolog Bruno Latour (2005) om arkitektur og processer "gør noget," er han ikke i tvivl. Normalt tillægger vi kun mennesker evnen til at handle. Men genstande, bygninger, teknologi og redskaber indgår også i handlinger. De indgår i kraft af relationer mellem mennesker og ikke-mennesker. Prøv blot at tegne et hus uden papir og blyant eller software? Kan vi komme op på tredje sal uden en trappe eller en elevator? Mennesker kan uddelegere handling til ikke-mennesker. Muren holder fangerne inde i fængslet. Stolen bærer kroppen oppe. Projektoren forstørrer præsentationen. Ikke-menneskelige aktører kan fås til at agere. Vi kan få øje på **materiel agens**. Materialer og rum kan have agens. Ikke nok med det:

Latour mener, at det er netværk mellem mennesker og ikke-mennesker, der gør handling og forandring muligt. Det er såkaldte aktør-netværk. **En aktør er nogen eller noget, der gør en forskel i en given sammenhæng.** Påstanden er her, at vi kan betragte renoveringsprocesser som aktør-netværk, hvor mennesker, tegninger, computere, regler, huse, rapporter, møder, forventninger etc. er forbundne i komplekse netværk af forskellige aktører.

Hvis vi begynder at se renoveringsprocesser som aktør-netværk begynder vi at bemærke alle de aktører, der gør en forskel.

Usynlige aktører som det miljøfarlige stof PCB i fuger eller bare overvejelserne om at frede et anlæg er aktører, der gør en forskel og bidrager til handling. De gør måske ikke selv så meget, men de får andre til at handle. Mistanke og fund af PCB sætter en kædereaktion i gang af prøvetagning, beregninger, laboratorieprøver og arbejdsanvisninger, som det skete i Brøndby Strand. I forhold til Bellahøj har forslaget om at frede bebyggelsen medført nye samarbejdsformer, talrige diskussioner og en omfattende værdisætning. Når vi ser på renoveringsprocesser som komplekse aktør-netværk, begynder vi at få øje på usynlige aktørers betydning, og vi ser os selv i relation til de andre aktører. Vi ser, at selve relationen er helt afgørende. Handlinger skabes kollektivt. Farvel til arkitekten som solo-designer og geni. Der findes kun co-designere og holdspillere. **Vi designer i kollektiver af heterogene aktører**. Vi skal forstå arkitektens arbejde i udvidet forstand. Sociologen og arkitekturteoretikeren Niels Albertsen (2002) sætter det på spidsen ved at påpege, at den, der vil skabe et værk, skal skabe et netværk. **Arkitektens opgave er at skabe det aktør-netværk, der producerer arkitekturen.**

Fra drift til idé

Vi kan ikke alene forstå renoveringsprocesser som aktør-netværk. Bygninger kan også opfattes som aktørnetværk. Det er ekstremt tydeligt i renoveringsprojekter: Bygningen selv er typisk et konglomerat af bygningsdele fra forskellige tider, der er produceret med materialer fra diverse geografiske steder. Beboere kan have foretaget ændringer, ligesom de har det med at benytte boligen på varierende måder. Til bygningens aktør-netværk hører altså både beboere og deres adfærd til. Landsbyggefonden, boligselskabet, driftspersonalet, afdelingsmøderne og

afdelingens økonomi er også aktører, der har betydning. Bygningen er ikke et objekt eller en isoleret enhed. Antropologen og arkitekturteoretikeren Albena Yaneva (2008) har beskrevet en bygning under renovering som en **ustyrlig aktør**, der bliver ved med at overraske rådgiverne og bygherren. Hun beskriver, hvordan de andre aktørers forsøg på at kontrollere bygningen er delvis forgæves: Den lader sig aldrig helt besejre. Der bliver ved med at dukke overraskelser op i det konkrete arbejde med den. Det er en indsigt, som kendes fra den praktiske hverdag med at renovere. Materialer viser sig at være i dårligere stand end ventet. Bygningen divergerer fra tegningerne. Skimmelsvamp og miljøfarlige stoffer overrasker ved deres omfang.

Bygningers aktør-netværk har det med at være vidt forgrenede. De er ikke bare omfattende, de er også dynamiske netværk. I boligorganisationen skiftes den projektansvarlige måske ud, byggelovgivningen ændres, nye beboere bliver stemt ind i afdelingsbestyrelsen, beboere flytter ind og ud, og er i fuld gang med at leve deres liv. Der er typisk allerede en masse aktivitet, drømme og erfaringer, når rådgiverne kommer til. Vi må forkaste forestillingen om, at projektet begynder med en idé og afsluttes med at blive taget i drift. Der er fuld gang i drift, drifter og liv, før renoveringsprojektet går i gang. Farvel til konceptet fra idé til drift. Fra drift til idé er vejen frem – og så til drift igen. Det er den levende og aktive kontekst, som skal være udgangspunktet og ikke en idé. Det handler om at tænke frem og at tænke cirkulært på samme tid. Synspunktet er ikke et angreb på forståelsen af, at arkitekter skal foreslå idéer, koncepter eller hovedgreb. Det afgørende er, at processen skal begynde et andet sted.
Opmærksomheden på de dynamiske og driftsmæssige dimensioner deles af filosoffen Bruno Latour og antropologen Albena Yaneva (2008). De hævder, at det er en farlig misforståelse, når vi forstår arkitektur som statisk. De argumenterer for at arkitektur er dynamisk, i proces og under fortsat forandring. Efter deres mening er problemet med bygninger, at de ser ud til at være statiske. Men vi må forstå det, som noget i bevægelse, som fugle i flugt, som serier af langsomme og indimellem hurtige transformationer. Arkitektur er ikke statisk, materialer, kontekst er dynamiske og menneskers adfærd ændrer arkitekturen med tiden. Der er noget i gang,

“Når vi ser på renoveringsprocesser som komplekse aktørnetværk, begynder vi at få øje på usynlige aktørers betydning - vi ser os selv i relation til de andre aktører.
Vi ser, at selve relationen er afgørende. “

Camilla Hedegaard Møller, Ph.d/ erhversdoc JJW/KADK

før rådgiverne kommer ind i processen og accelererer transformationsprocessen. Når rådgiverne er væk fortsætter ændringerne. Derfor har vi både erfaringsmæssigt og teoretisk belæg for at bevæge os fra drift til idé – og derfra til drift og idé igen.

Magtfulde aktør-netværk
Hvis vi forstår renoveringsprocesser af almene boliger som dynamiske aktør-netværk, må vi **revurdere en klassiske forståelse af magten** som hierarkisk og kun udgående fra bygherren og ned i rådgiverorganisationen. I forhold til almene boliger er det første forhold, at beboerne i princippet både er øverste myndighed (organisationsbestyrelsen) og samtidig er de slutbrugere, der modtager renoveringen. I det komplekse aktør-netværk indtager beboerne således flere pladser samtidig. Bygherren, forstået som boligorganisationen, der bygger på vegne af beboerne, er også magtfulde, men det er Landsbyggefonden også. Dertil kommer den specifikke kommune, der både skal sørge for den politisk drevne udvikling af fremtidssikrede almene boliger og boligområder samt som myndighed overholde den gældende byggelovgivning og tillade fysiske ændringer. Har bygningen kulturarvsværdier eller er fredningsværdi, kan kommunen medregnes igen eller et statsligt niveau i kraft af Slots- og Kulturstyrelsen. **Magten over processen og projektet er fordel og distribueret i det uensartede aktør-netværk.** Bygningen i sig selv er, som beskrevet, også magtfuld. Dokumenter som udbud, byggeprogrammer, dommerbetænkninger, notater og mødereferater etc. bliver i sig selv magtfulde. Magten fordeles, distribueres og forhandles i aktør-netværket. Latour (2005) påpeger, at den, der bygger det mest trofaste og omfattende aktør-netværk bliver magtfuld. Ingen aktør er per definition magtfuld. Magt kan ikke besiddes eller opbevares i en kasse. Magt handler om at få andre aktører til at handle. Magten er en form for konstruktionsproces. Magt handler også om, hvem der kan gøre sig til **talsmand for andre aktører**. Det er magtfuldt at tale på "alle beboeres vegne", som det ofte hævdes.
Det er magtfuldt at tale på "den nationale kulturhistories vegne," på lovens vegne, på vegne af "tidssvarende boliger" eller kolonier af skimmelsvamps vegne. Magtens mekanismer kan, forenklet sagt, forstås ved at få øje på talsmænd, omfanget af aktør-netværk og de konstruktionsprocesser, der har gjort en given aktør magtfuld.

Vi skaber fortællinger for at kunne forstå verden - fortællinger påvirker den måde vi forstår verden på"

Camilla Hedegaard Møller, Ph.d/ erhversdoc JJW/KADK

Balancen mellem narrativerne

Vi ved fra teori om narrativer (Frandsen et al. 2012, at mennesker forstår sig selv og deres omverden i kraft af fortællinger. Vi giver vores oplevelser og erfaringer mening og retning, når vi forstår dem som fortællinger. **Narrativer fordeler rollerne mellem helte, skurke og hjælpere**. De giver begivenheder rækkefølge og betydning. Fortællinger har også indflydelse på, hvordan vi tilegner os nye begivenheder og vores omverden. Vi tenderer til at være opmærksomme på det, der passer til de narrativer, vi har med os. På samme måde har vi sværere ved at lade de narrativer, der giver mening for os, udfordre eller korrigere.

Fortællinger har en ekstrem kraft og er måske mere magtfulde, end vi begriber. Vi kan forstå narrativer som aktører, der gør en forskel i en given kontekst. **Almene boliger er som felt præget af konkurrerende narrativer:** Fra fortællinger om ghettoer, betonen der skal nedbrydes, parallelsamfund og pampervælde, til fortællinger om billige boliger til alle, det almene som vejen til blandede byer og non-profit organisering og udvikling af boliger til alle. På politisk niveau og i den offentlige mening brydes narrativer om almene boliger som årsag til samfundsproblemer, eller som løsning af samfundsproblemer. Det er kampen om selve de almenes boligers eksistensberettigelse, der er på spil.

Lad mig huske læseren på, at vi har lagt værdidomme og normer til side for en stund. Det handler om at forstå mekanismer i renoveringsprocesser. Vi skal se på, hvilke narrativer, der er på spil i en given sammenhæng og hvad de gør.

På projektniveau ses på samme måder **konkurrerende fortællinger**, der handler om at definere den fælles forståelse af den bygningsmasse, der skal renoveres. På den ene side kan boligorganisationen og beboerne have behov for fortællinger om at deres bygninger har værdi, er attraktive og måske endda er national kulturarv. Derfor ser vi så mange fortællinger i bøger, byggeprogrammer og oplæg om, hvilke værdier almene boliger har. Det er fortællinger, som tilskriver en bygning værdi. På den anden side er det byggeskader, problemer med skimmelsvamp, miljøfarlige gifte, triste fremtidsudsigter og i værste direkte farlige forhold, der åbner Landsbyggefondens pengekasse og dermed skaber forudsætninger for forandring og forbedring.

Er bygningen utidssvarende, sundhedsskadelig og direkte farlig? Eller er den national kulturarv, et ikon eller og en fremtidig magnet for ressourcestærke beboere? Begge fortællinger kan være lige legitime og rigtige. Det vanskelige er, at der er behov for begge typer af fortællinger samtidig og de kommer let til at konkurrere med hinanden. Det er en vanskelig balancegang, som kræver stor opmærksomhed fra særligt boligselskaberne og rådgiverne.

Der er både behov for fortællinger om nuværende og kommende kvaliteter i renoveringsprojekter, som de ofte tidskrævende programmeringsprocesser producerer. Samtidig er der behov for fortællinger om de problemer eller farer, der kræver handling og ressourcer fra alle i aktør-netværket, og som oftest håndteres i projekteringsfasen.

Vi skal få øje på de narrativer, der påvirker os og andre. Vi skal skabe fortællinger som designopgaver. Vi skal forstå de materielle og ikke-materielle værdier, som vores fortællinger skaber.

Kilder:
ALBERTSEN, N. 2002, "Arkitekturværkets netværk – tre samfundsteoretiske perspektiver", i Nordisk Arkitekturforskning, årg. 12, nr. 3. s. 8-22.

LATOUR, B. 2005, En ny sociologi for et nyt samfund, Akademisk Forlag, oversat fra "Reassembling the Social", dansk udgave fra 2008, oversat af Claus Bratt Østergaard.

LATOUR, B. & YANEVA, A. 2008, "Give Me a Gun and I Will Make All Buildings Move: An ANT´s View of Architecture", in Explorations in Architecture: Teaching, Design, Research, ed. R. GEISER, Birkhäuser, Basel, s. 80-89.

YANEVA, A. 2008, "How Buildings 'Surprise': The Renovation of the Alte Aula in Vienna", Science Studies, Vol. 21, No. 1, pp. 8-28.

FRANDSEN, S., HUMLE; D.M. & MATHIESEN, M. 2012, "Fortællinger: En narrativ tilgang", i Organisationsanalyse, red. Christian Frankel og Kjeld Schmidt. Samfundslitteratur. S. 125-144.

CASE STUDIES/ ERFARINGER FRA EGNE PROJEKTER

Vi har valgt 7 cases der spænder feltet ud fra arbejdet med bevaring og kulturarv til der hvor rådgivningen udløser en nedrivning.

CASES/ EGNE ERFARINGER

"At renovere" - ordets oprindelse kommer fra latin; RENOVARE 'forny', af novus 'ny
Istandsætte noget så det bringes i god, moderne stand, typisk ved at udskifte eller reparere ødelagte dele (fra ordbog)

At forny og give nyt liv til udtjente bebyggelser. At arbejde med renovering er et bredt felt. Hver opgave - hver sin tilgang. Som det fremgår af ovenstående forklaring fra ordbogen, betyder renovering "at forny" eller sagt med andre ord, at give et nyt liv med afsæt i det som er. Når vi bygger på "bar mark" forholder vi os altid til stedet – konteksten og hvordan vi med projektet kan berige det omkringliggende, samtidig med at det svarer på opgavens program.

Når vi renoverer, tager vi afsæt i eksisterende rammer, helheder, stemninger, problemer, etc. etc. Men uanset bebyggelsens DNA udspringer alle renoveringer af det samme; behovet for et bedre indeklima, udbedre byggeskader og skabe tidssvarende boliger.

Vores hensigt

Med denne lille bog, ønsker vi at give et indblik i, hvordan vi som tegnestue arbejder med renovering af almene boliger. Gennem 7 cases spænder vi feltet ud med eksempler der repræsenter bredden fra bevaringsværdige bebyggelser, hvor kulturarven fylder, til der hvor rådgivningen udløser en nedrivning fremfor nyt liv. Imellem de to yderpunkter ligger langt de fleste bebyggelser.

Ens for arbejdet med at renovere er, at vi som rådgivere skal varetage det særlige arbejde, det er at forny det mest private for os mennesker – at skabe ændringer i vores hjem og bolig.
I hver opgave, skal vi varetage mange forskellige interesser og mestre at navigere mellem kulturhistoriske hensyn, genhusning, beboerdemokrati, lovgivning, byggeteknik, ønsket om ny identitet, tilgængelighedskrav, boligsammenlægninger etc. – alt sammen med beboere i centrum.

Tværgående temaer

Hver case repræsenterer et emne, der trækker tråde til mere overordnede temaer
Hvert emne omhandler en case tegnestuen har arbejdet med. Et projekt – en bebyggelse der repræsenterer forskellige overordnede temaer og problemstillinger som det almene boligbyggeri rummer.
Vi ønsker at spænde feltet ud i arbejdet med renovering af den almene boligmasse – fra transformation af et ikon, over de mere stilfærdige og rigt repræsenterede boligbebyggelser, til der hvor rådgivningen udløste en nedrivning.

De 7 cases repræsenterer også hver deres måde at gå til bebyggelsernes overfrakke på. Fra at bygge videre på det som er, helt ny identitet til at man næsten ikke kan se vi har været der.

1/BELLAHØJ

FAKTA
Projekt / Helhedsplan – Byggeskaderenovering

STED /	Bellahøj / 2700 Brønshøj
BYGHERRE /	fsb
JJW ROLLE /	Totalrådgiver / Arkitekt
SAMARBE-JDSPAR. /	Wissenberg / Teknologisk Institut
AREAL /	22.200 m² / 266 lejligheder
ÅR /	2017 – 2020

1/ BELLAHØJ/ FAKTA

Bellahøj er historien om at skulle renovere et byggeri af høj arkitektonisk værdi med kulturhistoriske interesser på den ene side og moderne krav til en bolig på den anden. Hvordan navigerer vi som rådgivere i dette modsatrettede felt og hvordan viser vi omsorg for begge præmisser – mellem bevaring og kvalitetsløft.

Baggrund

På Københavns højeste bakke ligger den ikoniske Bellahøj bebyggelse med sine 28 højhuse bygget mellem 1950-1956.

Byggeriet er det danske svar på Le Corbusiers tanker om at bo i funktionelle og gennemlyste boliger, hvor punkthusets lille fodaftryk frigav store grønne fællesarealer. Bellahøj er et svar på de politiske og boligsociale tanker, der i efterkrigsårene dannede ramme om tidens velfærdsidealer, hvor målet var at skabe moderne boliger med lys og luft til almindelige mennesker.

Samtlige boliger er opført som almene og består i dag af fem boligforeninger. Helhedsplanen blev udviklet og vundet i en arkitektkonkurrence af Tage Nielsen og Mogens Irming i 1944. De enkelte højhuse er tegnet af hhv. F.C. Lund, Dan Fink, Eske Kristensen, Ole Buhl og Harald Petersen, Edvard Heiberg og Karl Larsen, a/s Dominias arkitektafdeling samt Stadsarkitektens Direktorat, og udearealerne er tegnet af C. Th. Sørensen. Husene varierer i udtryk og materialer men indenfor samme formsprog og arkitektur med enkle variationer mellem tegl, beton Bebyggelsen omfatter 28 punkthuse i 8-10 etager med omkring 1300 boliger, bestyret af fem forskellige boligselskaber. AKB Bellahøj, SAB I og II, AAB Afd. 40 og fsb Afd. 1-35 Bellahøj

Bebyggelsen er er et af Danmarks første højhusbyggerier og dannede i flere årtier skole for, hvordan man byggede højhuse i landet. Projektet prøvede kræfter med det industrielle byggeri og var sammen med Søndermarken på Frederiksberg noget af det første, hvor man eksperimenterede med mindre præfabrikerede facadeelementer, der senere hen blev til montagebyggeriet op gennem 1960-70érne.

Bellahøj har, udover at være et symbol på datidens velfærdssamfunds boligidealer, store arkitektoniske kvaliteter og samlet set er der tale om en helhed af høj kulturhistorisk værdi, der er vigtig at bevare og værne om. Samtidig har bebyggelsen behov for et kvalitetsløft, så boliger og udearealer kommer til at leve op til nutidens krav. De fem boligforeninger gik i 2016 sammen om at få udarbejdet en samlende helhedsplan for Bellahøj – et såkaldt Illustreret Byggeprogram udarbejdet af HLA architects, ERIK arkitekter, GHB-landskab og Rekommanderet som de tre rådgiverteams, der varetager renoveringen af bebyggelsen skal bruge som grundlag.

Projektets omfang

I 2016 vandt JJW opgaven om at renovere afdelingen 1-35, som fsb bestyrer. Afdelingen består af 266 boliger fordelt på 5 punkthuse. Der er tale om en kompleks opgave, hvor både facader og ventilationssystemer skal renoveres, så indeklimaet løftes til et helt nyt niveau, samtidig med at energibehovet minimeres. Klimaskærmen renoveres og efterisoleres, vinduer og altandøre skal udskiftes. Desuden etableres der mekanisk ventilation med varmegenvinding. Køkkener renoveres individuelt. Kloakker genoprettes. Derudover skal der bygges et nyt fælleshus.

Vi går til opgaven med stor respekt for bebyggelsens eksisterende arkitektoniske kvaliteter og historie som stilskabende byggeri i dansk arkitektur. Samtidig skal der skabes tidssvarende boliger og i dette spænd ligger projektet mellem bevaring og kvalitetsløft. En opgave med mange aktører og interesser der skal varetages.

Beboerinddragelse

Beboerne er bygherrerne og vores mål er at gennemføre projektet på en måde, så generne bliver så få og kortvarige som muligt. Følgegruppen der repræsenterer beboerne inddrages derfor i al planlægning af renoveringen, som desuden koordineres med de fire andre boligselskaber og deres rådgivere.

Status efterår 2019/ Projektet ligger til afklaring.

INTERVIEW/ BEBOERSTEMMER

Hvordan er det at bo i et stykke kulturarv ? Camilla Hedegaard Møller har spurgt aktiv beboerdemokrat Frank Bentin, der har boet i Bellahøjbebyggelsen i 17 år.

Du er aktiv beboerdemokrat og har boet i Bellahøjbebyggelsen i 17 år.
Hvad er det mest værdifulde ved at bo i Bellahøjhusene?
Det er lys og luft. Det er en fornøjelse at se ud af vinduerne og at se ud fra altanen. Jeg kan se himmel, by, grønt og vand. Jeg kan se Øresund og solopgang fra mit køkken. Der er i princippet ingen naboer, der kan se ind og jeg behøver aldrig at trække gardinerne for. Bellahøjs placering er helt unik, fordi vi ligger som en lille 'bjergby' 35 meter over havets overflade med udsigt over København. Det er meget smukt.
Jeg har altid gerne ville bo i Bellahøjhusene. Når vi som børn kom ind fra forstæderne og så højhusene, var det noget helt særligt. Når jeg som ung tog bussen forbi Bellahøj kan jeg huske de pæne damer, der stod på bussen herfra. De havde frakker med pelskrave og flot friseret hår. Nogle af dem havde endda blånet hår.

Hvorfor er der behov for, at Bellahøjhusene bliver renoveret?
Fordi det regner ind ad vinduerne og facaderne er dårligt isolerede. Ved særlige vindretninger kommer der vand ind i vindueskarmene. Engang lå der en folder, som smittede af i vindueskarmen på grund af vand. Jeg kan bare ikke have papir liggende i vindueskarmen. Der skal gøres noget på Bellahøj, det er der ingen tvivl om.

Bellahøj er blevet indstillet til fredning, og Slots- og Kulturstyrelsen er med i processen. Der er f.eks. stor opmærksomhed på, hvordan renoveringen af facaderne skal løses, så de både forbedrer bygningerne og er i overensstemmelse med bevaringsværdierne. Hvilke overvejelser har du om det?
Jeg er ikke imod fredninger eller bevaring, og man skal beholde Bellahøjs oprindelige udtryk. Jeg kan også godt forstå, at der kan være en særligt lugt, en ånd eller sjæl i f.eks. bygninger fra 1700-tallet. Jeg er selv en nørd, der elsker de gamle ting. Men jeg kan ikke lugte sjælen i et betonbyggeri. Den der særlige fornemmelse af ånd og sjæl er der ikke i et betonhus.

Foto/ Camilla Hedegaard Møller

Foto/ Camilla Hedegaard Møller

"Planen er, at vi skal have en ny facade. Det bliver en form for kopi af den oprindelige facade. Hvis en kopi af skallen er ok, hvorfor kan man så ikke lave en hel kopi? En indmads-kopi ville være til glæde for os beboere."

Frank Bentin, Aktiv beboerdemokrat

Lad mig citere vores afdøde afdelingsformand:
"Det billigste var dog at tilkalde hærens ammunitionstjeneste. Bomb lortet ned og byg det op igen." Det sagde han på et afdelingsmøde i 2012. Folk grinede, men jeg synes, at han havde ret.
Planen er, at vi skal have en ny facade. Det bliver en form for kopi af den oprindelige facade. Hvis en kopi af skallen er ok, hvorfor kan man så ikke lave en hel kopi? En indmads-kopi ville være til glæde for os beboere. Det er ikke kun facaderne, der er problemer med. Det er alt indmad, som er slidt, skævt og gammelt. F.eks. er de nuværende gulve ikke isolerede, og jeg kan næsten høre, hvad mine over- og underboer taler om. Jeg er meget generet af lyd fra mine naboer. Jeg ville blive sindssygt lykkelig, hvis etageadskillelserne også bliver isoleret – og det ville de, hvis der blev bygget nye 'kopier' at det gamle Bellahøj.
Vi taler jo ikke om bevaringsværdige træbjælker og den slags her. Det er jo helhedsplanen, det er lys og luft til alle, det er Danmarks første højhusbyggeri, der er bevaringsværdigt. Bellahøjhusene er dybest set bare nogle højhuse. Efter min mening er planerne noget pseudobevarelse til glæde for historikere og arkitektstuderende.

Når renoveringen går i gang, vil der blive en støjende byggeperiode, hvor håndværkere skal ind i lejlighederne. Hvad kommer det til at betyde for beboerne?
Renoveringsperioden kan tage 3-5 år og mange skal sikkert genhuses. Der er også beboere, særligt de ældre, der ikke orker at flytte to gange. Det er meget belastende for ældre at flytte og nogle af dem har jo boet her siden 1960´erne og 1970'erne. Jeg tror, at det måske kun er halvdelen af beboerne, der i praksis kommer tilbage til igen. Nogle flytter væk før renoveringen, nogle bliver i en ny lejlighed, og nogle dør undervejs. Det betyder, at det bliver socialt og kulturelt anderledes. Jeg tror, at det bliver lejeboliger som så mange andre steder, og at det bliver familier, der kommer til. Det bliver nok mere almindeligt.
Da Bellahøj blev bygget, var det virkelig et tilvalg for dem, der boede her. Det var eksklusivt og nyt. De gamle her kan stadig fortælle om begyndelsen og vi, der er kommet til, kender historierne. Jeg tror, at Bellahøjsjælen forsvinder, og at Bellahøj skal finde sin sjæl nr. 2 efter renoveringen.
Bellahøjidentiteten er Bellahøjs beboere. Det er fortællingerne om menneskene her og ikke betonen, der er kulturarven og identiteten. Når folk flytter ud, så forsvinder ånden.

Fortællingen påvirkes af os, af hvad vi forstår ved og værdsætter i bygningen og i dens historie.
Af hvad vi vælger til og fra, når vi skal renovere.
Og dermed bevare."

Sidse Martens Gudmand-Høyer

Foto/ Camilla Hedegaard Møller

RÅDGIVEREN/ PROJEKTETS STEMME

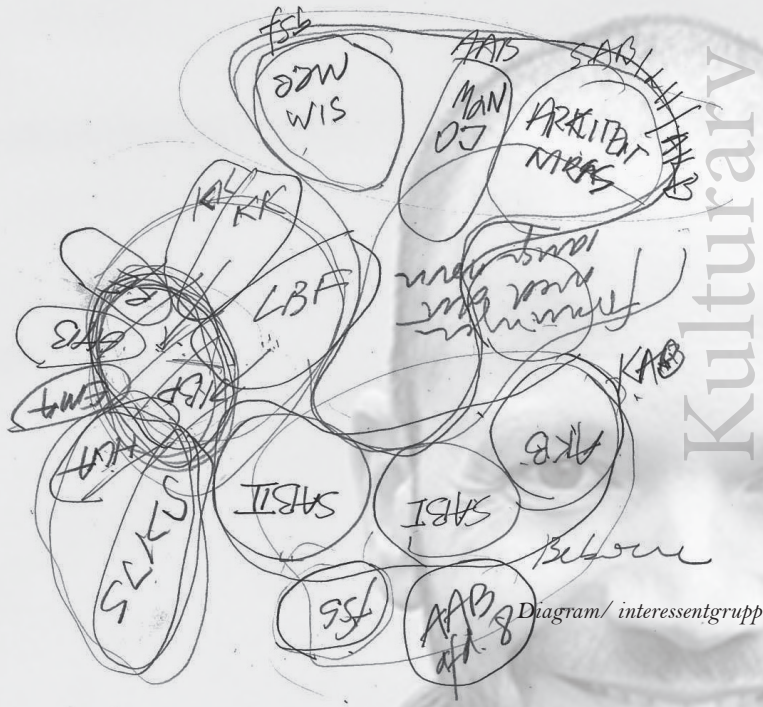
Samtale med Mauro Lucardi/ JJW arkitekter om arbejdet med Bellahøj og hvordan man som rådgiver navigerer i et komplekst felt af interessenter. Interview ved Sara Ettrup.

Du har beskæftiget dig med renovering af det almene i en lang årrække og har om nogen erfaring med dette komplekse felt – der er selvfølgelig ikke to sager der er ens, men skiller Bellahøj sig alligevel særligt ud?

Bellahøj skiller sig ud ved at være et helt særligt sted, en helt særlig boligbebyggelse der trods de mange forskellige huse, er EN helhed samlet med det smukke parklandskab tegnet af CT.H Sørensen.
De 28 punkthuse samles i et parkanlæg på toppen af bakken og giver bygningerne et indbyrdes slægtskab trods de mange forskellige facadeudtryk og materialer, der er anvendt.
Bellahøj er ikke kun særlig for beboerne, Bellahøj rækker ud over de som bor der, som et arkitekturværk, et pejlemærke baseret på en stærk fortælling.
Bellahøj er på mange måder blevet det fysiske symbol på den moderne tid.

En anden særlig præmis for arbejdet, er den store skare af interessenter der indgår i Bellahøj, kan du fortælle lidt om det?

Det letteste ville være at tegne et diagram der viser de mange interessenter eller selvstændige enheder der spænder fra de fem afdelinger, (AKB Bellahøj, SAB I og II, AAB Afd. 40 og fsb Afd. 1-35 Bellahøj), Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Slots & Kulturstyrelsen, Følgegrupper, og endeligt de tre totalrådgiverteams der skal renovere bebyggelsen. Til grund for arbejdet med renoveringen er der ydermere, et illustreret byggeprogram udarbejdet af et helt fjerde team af rådgivere.
Der er altså mange interesser der skal varetages; de kulturarvelige, de byggetekniske, de økonomiske, beboernes, de logistiske, de mulige... etc. etc. Og hvem er det i sidste ende der skal beslutte den ene løsnings rigtighed fremfor den anden? Hver interessent har sin kasket, sit fokus, der ikke nødvendigvis er modsatrettet et andet, men som alligevel kan have omfattende konsekvenser for en anden tilgang. F.eks. kan et byggeteknisk valg, udløse en beboergenhusning, hvor man med et andet valg kunne undgå den gene – der så måske har en konsekvens for kulturarven, som igen bliver et økonomisk issue. Alle valg er indbyrdes afhængige.
Udfordringen ligger i, at man på den ene side har et bevaringsværdigt byggeri der efter renoveringen forventes fredningsparat og på den anden, et byggeri der med 70 år på bagen trænger til at blive vedligeholdt og moderniseret.



Diagram/ interessentgrupper

Hvordan navigerer man som rådgiver i et så komplekst felt af interessenter?

Det er især en udfordring fordi interessenterne har forskellige ønsker og krav at varetage.
Som rådgivere samler vi trådene og sørger for at holde informationsmøder for beboernes repræsentanter i følgegruppen og fsb en gang om måneden. Her informerer vi om, hvad der sker i sagen, og hvorfor processen trækker ud. Derudover har JJW og fsb været meget aktive i det tværgående samarbejde imellem de tre sideløbende teams som arbejder på Bellahøj.

Hvordan agerer man mellem en rationel/ teknisk og en kulturelt værdibaseret tilgang som problemstillingen måske kan koges ned til?

Noget af det vi har gjort undervejs, er først at afdække arbejdspræmisserne, altså hvad er vores samlede viden for at kunne rådgive vores kunder rigtigt. Heri har vi undersøgt byggeteknikken, -logistikken, arbejdsmiljø, miljøforhold, osv. Derefter har vi lavet øvelser og tegninger, der viser forskellige løsningers konsekvenser for udtrykket og hvad det udløser ift. faktorer som byggeplads, genhusning, økonomi etc. Her har vi bl.a. brugt tegnestuens erfaring fra Søndermarken, der er bygget samtidig og næsten identisk byggeteknisk og arkitektonisk.
Det illustrerede byggeprogram danner et meget fornemt grundlag for de retningslinjer, som vi som rådgivere følger arkitektonisk.
Nu er processen nået frem til at logistik, økonomi, teknik og beboerhensyn skal indarbejdes og her melder de modsatrettede forhold sig. Hvordan vejer man indeklima og en sund bolig op imod facadeæstetik?

Renoveringssagers kompleksitet undervurderes ofte fordi det først er når man kommer i gang med de ældre bygningers skavanker og ubekendte, at de endelige løsninger udtænkes og vurderes i det samlede billede af de utroligt mange faktorer der indgår.

#2/SØNDERMARKEN

FAKTA
Projekt / Helhedsplan – Byggeskaderenovering

STED /	Søndermarken / 2000 Frederiksberg
BYGHERRE /	Frederiksberg Forenede Boligselskab ved KAB
JJW ROLLE /	Totalrådgiver / Arkitekt / landskab
SAMARBEJDSPAR. /	Moe / Enemærke & Petersen / Malmos
AREAL /	40.300 m²/ 5×2 blokke / 15 etager / 430 boliger
ÅR /	2011-2020

Foto/ Lasse Grosbøl

2/ SØNDERMARKEN/ FAKTA

Søndermarken er historien om hvordan opgavens opdrag ændrede sig undervejs - fra et ønske om at ville modernisere en bebyggelses med nyt udtryk og materialer, til at bevare den oprindelige arkitektur med moderne energikrav. Status - forventes færdigt i 2020

Baggrund
Søndermarken er med sin punkthustypologi et klassisk eksempel af sin tid og opført i 1953 parallelt med Bellahøj. Bebyggelsen er tegnet af Dominia A/S, der også stod for en del af Bellahøj, der har samme udtryk og materialitet. Bebyggelsen er dog med sine i alt 15 etager væsentlig højere og fremtræder med de 2 x 5 punkthuse som et landmark, når man færdes omkring Roskildevej på Frederiksberg. Byggeriet er ligesom sin søster i Bellahøj, et dansk eksempel på Le Corbusiers tanker om at koncentrere bebyggelsen i høje punkthuse og derved opnå størst mulige friarealer og boliger med lys, luft og udsigt.
Søndermarken er yderligere et tidstypisk eksempel på den tiltagende industrialisering af byggeriet. De store enheder og den nye, mere rationelle produktionsform, ændrede arkitekturens udtryk i retning af det materialemæssigt og udtryksmæssigt mere forenklede. Facadernes vandrette og lodrette betonbånd giver et indtryk af husets dimensioner og rumopdeling helt ude i facaden.
Mellem båndene ligger "Facadestenene" der med deres lodrette relief er med til at give dybde i facaden, farveforskellen adskiller stuernes placering i forhold til de øvrige rum, og de vandrette og lodrette betonbånd giver et indtryk af husets dimensioner/ rumopdeling helt ude i facaden.
Penthouselejlighederne ligger som små parcelhuse på toppen, og har deres helt eget udtryk.
Bebyggelsen består af fem punkthuse i 14 etager plus kælder-, parterre og penthouseetage og desuden en tilbygning med supermarked i stueetage, kvarterhus og selskabslokaler for afdelingens beboere. I afdelingen er der 434 lejligheder, der alle er elevatorbetjente.

Projektets omfang
I 2010 vandt JJW opgaven om at være totalrådgivere. Renoveringen omfattede facade, installationer og landskab. I tæt samarbejde med bygherre og beboere arbejder teamet med bebyggelsen i fire skalatrin:
Byskala – bebyggelsens sammenhæng med den omgivende by og dens betydning som landmark for kvarteret.
Bebyggelsesskala – bebyggelsens overordnede identitet, bebyggelsesplan, arealer omkring husene, proportionering, vindforhold ved terræn. Hvordan styrker vi de eksisterende kvaliteter og giver dem et løft indenfor bebyggelsens oprindelige kvaliteter.
Bygningsskala – bygningernes klimaskærm, dens forskellige funktioner og bygningsdele, det detaljerede udtryk, materialer og farver, byggeteknik osv.
Boligskala – mulighederne for at tilføre boligerne nye brugsmæssige/oplevelsesmæssige kvaliteter og moderniserer boligernes tekniske installationer.

Opdraget ændrede sig undervejs
Tidligt i processen ændrede opdraget sig fra et ønske om at føre de ikoniske punkthuse over i en moderne tid med et helt nyt udtryk til efter ønske fra Frederiksberg Kommune at betragte bebyggelsens arkitektoniske udtryk som bevaringsværdig. Bebyggelsen er opført som elementer men i den jomfruelige fase af det industrielle byggeri. Derfor er alle løsninger særegne, skæve og individuelle. Denne præmis har forlænget projektet væsentligt, da ikke et hjørne er ens etc. Der er arbejdet videre med bygningernes overordnede udtryk fra et byggeteknisk rationale, således at bygningens umiddelbare udtryk, genopstår i en ny og tidssvarende fortolkning.

Nye grønne fællesarealer
Søndermarkens oprindelige landskab har mange kvaliteter - et grønt og frodigt udemiljø med parkkarakter med smukke træer, buske og fritvoksende hække samt store sammenhængende græsflader. Det opleves som et trygt sted med liv og aktivitet. Disse kvaliteter er vigtige at fastholde, i udviklingen af landskabet.

Status Projektet forventes færdigt i 2020

RÅDGIVEREN/ PROJEKTETS STEMME

Samtale med Lasse Grosbøl, projektleder JJW om hvordan opgaven ændrede sig fra at være en helt ny moderne let facade til at blive et bevaringsprojekt. Interview ved Sara Ettrup.

Renovering af Søndermarken har lige haft 10-års jubilæum for hvornår vi gik i gang med opgaven. Renoveringsprojekter er ofte langvarige, men kan du sige lidt om hvorfor dette projekt har været på tegnebrættet så længe?

En meget væsentlig faktor var, at vi oprindeligt i udbuddet havde forslået en helt moderne let facade, der blev lagt udenpå den oprindelige betonfacade. Kommunen bad projektet om i stedet at arbejde med et udtryk, der i højere grad respekterede de oprindelige huses arkitektur - ikke nødvendigvis en 100% genskabelse, men en parafrase over den oprindelige arkitektur. Vi er endt med en facade, der ligger ganske tæt på den oprindelige i sit udtryk.

I det øjeblik vi ændrede på den nye facades udtryk og konstruktion, stillede det nogle helt andre krav til husenes oprindelige konstruktion. Når man ikke længere "bare" skulle hænge en let facade udenpå, men i stedet arbejde med det oprindelige hus' tunge udtryk – hvilket kun kan lade sig gøre med en meget tungere fiberbetonfacade - ændrede det på kravene til det nye konstruktionssystem.

Med ændrede valg af facademateriale – sammen med andre myndighedskrav til f.eks. ventilation - opstod der en sammenhængende spiral af afledte ændringer, og så kan man ikke undgå, at processen forlænges.

Søndermarken er et af de første af sin art både arkitektonisk og byggeteknisk, og den er opført samtidig med Bellahøj. Søndermarken og Bellahøj kan kaldes protoindustrialiseret byggeri, der var et trin på vejen mod det senere industrialiserede montagebyggeri. Projektet arbejdede med mindre præfabrikerede facadeelementer – betonfliser på ca. 50 cm x 50 cm med en isolerende bagside af 15 cm lecabeton - mens den bærende konstruktion blev støbt på stedet. Denne byggemetode er stort set unik for de to projekter.

En anden stor udfordring har været husenes "eget liv". Det første hus er pilskævt. Allerede under opførelsen af det andet hus, fik de mere styr på byggeprocessen, men alle fem bygninger har skævheder, som vi opdagede under projekteringsprocessen og sammen med den nu tungere nye facade gav det en del udfordringer.

Vi har været nødt til at bygge udenpå den eksisterende facade og bibeholde samtlige skævheder, ellers ville det skabe nye skævheder andre steder, der så igen skulle rettes op. Også her er der tale om en spiral af afledte konsekvenser.

Hvad gjorde I for at komme i mål med denne komplicerede proces?

Vi byggede bl.a. en mock-up hvor vi undervejs har kunnet undersøge og afprøve løsninger. Meget kan lade sig gøre på papiret, men det var sværere end vi havde regnet med at udføre det i praksis. Det ønskede arkitektoniske udtryk havde vi også nogle udfordringer med at opnå, som vi ikke så, før vi lavede mock-uppen. Forudsætninger der giver mening på ét tidspunkt, kan undervejs ændre sig af forskellige årsager. I et tilfælde var der truffet nogle beslutninger pga. vindsugets tryk og træk, der havde nogle konsekvenser for den valgte facadekonstruktion. Da vi på et tidspunkt udfordrede disse forudsætninger, kunne vi forenkle konstruktionen og samtidig komme tættere på det ønske facadeudtryk.

Renoveringsprocesser er komplicerede. Man har et udgangspunkt som man besvarer - genbesøger forudsætninger og finder løsninger i samspil med de eksisterende forhold undervejs, der igen giver andre resultater.

Byggeteknisk og arkitektonisk er Søndermarken, som nævnt, unik. Vi var nødt til at opfinde løsninger der både svarede på det arkitektoniske, på højhuset præmisser og på de byggetekniske skævheder.

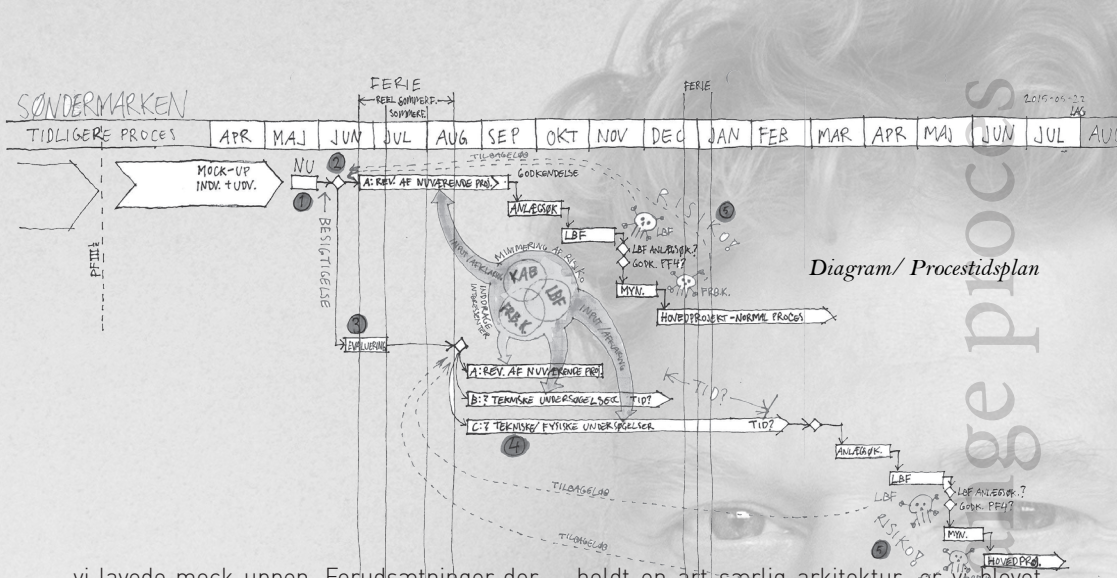
I bakspejlet er det tydeligt, at det trækker processen ud, hvis man ikke etablerer de rigtige forudsætninger tidligt i processen – omvendt kan det være svært at vide, før man har arbejdet med bygningerne på stedet.

Tror du en renovering af Søndermarken havde set anderledes ud hvis den havde været sat i værk 20 år tidligere?

Der er ikke nogen tvivl om, at vi i dag er blevet meget mere påpasselige med vores kulturarv - også den helt hverdagsagtige. Hvor bevaringsfokus før i tiden oftere var forbeholdt en art særlig arkitektur, er vi blevet mere opmærksomme på at værne om forskellige tiders udtryk og kvaliteter. Det lidt pudsige i den sammenhæng er, at lige netop Søndermarken er særlig for sin tid både i forhold til det arkitektoniske udtryk, ny byggeteknik og hele højhustypologien – alligevel fik den først sent den bevaringsværdige bevågenhed sammenlignet med sine jævnaldrende søskende på Bellahøj. Til gengæld bliver Søndermarken færdig langt før Bellahøj, og vi kan nu bruge vores erfaringer i vores arbejde med Bellahøj.

Men ja, Søndermarken havde nok set anderledes ud hvis renoveringen var sat i værk tidligere. Og måske var man også kommet lettere omkring nogle af de benspænd vi har haft undervejs med en total ændring af centrale elementer som facade og ventilation. Vi har uden tvivl erfaret, at der ligger en del udfordringer i at bevare et oprindeligt udtryk kombineret med de øgede energimæssige krav, der stilles til byggeriet i dag.

Til gengæld står vi snart med et færdigt projekt i Søndermarken, hvor det vil de færreste mennesker der vil kunne se, vi har været der. Det synes vi faktisk er en succes i sig selv – at vi har indfriet kommunens ønsker til det bevaringsværdige i byggeriet. Vi har løst en meget svær arkitektonisk og byggeteknisk opgave, og det er lykkedes at bevare - og fremhæve - bygningernes oprindelige arkitektoniske kvaliteter med en ny tæt overfrakke.



Diagram/ Procestidsplan

Foto/ Lasse Grosbøl, fra byggepladsvæg

Når vi er færdige tror jeg bygningerne er lige så smukke, undseelige og hverdagsagtige med en spritny overfrakke det synes vi er en stor sejr"

Lasse Grosbøl, projektleder JJW

Foto/ Lasse Grosbøl/ før renovering

INTERVIEW/ BEBOERENS STEMME

Hvordan opleves en så langvarig proces set fra en beboers synsvinkel. Camilla Hedegaard Møller har talt med Sanne Flex, næstformand Søndermarken

Søndermarkens fem højhuse er lige nu under renovering. Hvordan begyndte det?
Processen går 13 år tilbage, hvor en af mine døtre blev syg. Hun fik hovedpine, kort tid efter hun trådte ind i lejligheden, og det blev ved igennem længere tid. Tapetet i hendes værelse havde løsnet sig lidt i et hjørne, og vi begyndte at få mistanke om skimmelsvamp. Jeg fik selv Teknologisk Institut til at komme ud. Det viste sig, at der var en masse skimmelsvamp bag tapetet og boligselskabet, som administrerer vores huse, begyndte at gøre noget. Vi blev først rykket til en anden lejlighed med skimmelsvamp og til sidst en acceptabel bolig. Det har taget lang tid. Jeg har både været i medierne og skrevet til borgmesteren på Frederiksberg undervejs. Det har været en lang kamp. Man skal være en bulldog. Ellers bliver man kørt over.
Det viste sig efterfølgende, at der var mere skimmelsvamp i bebyggelsen end forventet og vi fik udarbejdet en helhedsplan for renoveringen. Det har taget mange år, hvor der er blevet diskuteret frem og tilbage. Det er positivt, fordi man får mere med undervejs. I dag skal vi have Følgegruppemøde nr. 112 med rådgiverne, administrationsselskabet og entreprenøren.

Hvad er godt ved at bo i Søndermarken?
Lige nu er der intet godt på grund af renoveringen. Det gode er normalt, at vores husleje er fantastisk og at huslejen er ok. Jeg bor på 14 sal og kan se til Sverige, Øresundsbroen og Bellahøj. Jeg kan se solopgangen og udsigten er flot, når det tordner og lyner. Nytårsaften holder jeg alle vinduer lukkede for fyrværkeriet og første januar tørrer jeg krudtslam af vinduerne. Husenes placering er måske det mest vellykkede. Vi er ikke generet af skygge fra de andre højhuse.

Hvordan oplever du renoveringen?
Vi lever i kaos. Vi bor i lejlighederne, imens de renoverer. Først tager de vores køkken, så man ikke kan lave mad. Bagefter tager de badet, mens vi må leve med et tørkloset i gangen og badevogne foran husene. Tørklosettet bliver tømt dagligt, men de bliver ikke vasket/skyllet. I begyndelsen havde alle nøgler til badevognene, som tit bare stod åbne. Nu deler man en vaskevogn med sin underbo eller nabo og der er kommet lås på. Det er en stor forbedring og der er mere selvjustits.
Jeg ved godt, at mange beslutninger er taget for lang tid siden, men efter min mening skulle vi have været genhusede, selvom det var blevet dyrere for os beboere i sidste ende.
Vi er under belejring.
Det er vanskeligt for gangbesværede at komme rundt på stierne mellem byggepladsområderne.
Nogle gange kommer håndværkerne til at bore hul udefra igennem betonen og helt ind i lejligheden, så der løber vand ind.
Meget bliver ødelagt undervejs.

Foto: HWL før renovering

Foto/ Camilla Hedegaard Møller/ Under renovering

> *Der er også udvikling i renoveringsprocessen.*
> *Entreprenøren har lært meget af at renovere første blok*
> *og anden blok går allerede hurtigere.*
> *De ændrer arbejdsgangene og udvikler på tingene."*
>
> *Sanne Flex, Næstformand Søndermarken*

Der er ingen beboere, der havde forudset eller forestillet sig, at renoveringen ville blive så indgribende.
Det kommer bag på os, at vi som frivillige i afdelingsbestyrelsen hele tiden skal banke i bordet. Folk der bor i det almene, er, som der siges, de mest tålmodige mennesker.
Tingene er ikke, som man troede før renoveringen. Huset er anderledes end de gamle tegninger, og det giver udfordringer og forsinkelser. F.eks. var der støbt ledninger ind i betongulve, som ingen var klar over og vandrør lå anderledes end de skulle nogle steder. Det er fordi, huset er bygget på stedet. Det betyder, at planerne bliver lavet om hele tiden. Hvilket giver et stort behov for meget bedre kommunikation.
Men der er også udvikling. Entreprenøren har lært meget af at renovere første blok og anden blok går allerede hurtigere. De ændrer arbejdsgangene og udvikler på tingene.

Hvordan kan I som afdelingsbestyrelse hjælpe?
Det kaos vi lever i betyder, at vi rykker tættere sammen i bussen. Folk flygter, hvis de kan, men det har alligevel ført noget godt med sig socialt. Vi har f.eks. fået arrangeret en dialogcafe, hvor vi kan mødes og snakke om renoveringen og andre hverdagsting. Sidste jul, var vi i afdelingsbestyrelsen rundt og ringe på alle døre og gav alle en æske chokolade. Entreprenøren fik også en æske samt håndværkerne i skurvognene. Vi besøgte 5X90 lejligheder, så vi er blevet rystet mere sammen.
Vi tog også initiativ til at indrette et midlertidigt grønt område med stole, bænke, borde og en fancy grill. Det var dejligt i sommer, hvor nogle f.eks. ikke kunne bruge deres eget køkken. Der er blevet holdt fødselsdage, studentergilder mm.
Entreprenøren har også doneret til et fælles bankoarrangement, som folk var glade for. Vi har både haft stormøde for alle 5 blokke og heldagsseminar med ledere, divisionschefer, direktører mm, hvor vi fik belyst alle problemerne vi stod med på dette tidspunkt. Der er behov for meget mere information. Vi fik f.eks. sat store plancher om renoveringen op nede i vaskekælderen, hvor mange kommer i hverdagen. Det var super godt, og de blev et godt samtaleemne, når folk vaskede. Jeg synes, at man burde lave nogle opgangsmøder, hvor alle lige bliver informeret om, hvad der sker i deres blok.

Hvorfor er du ikke flyttet?
Jeg vil gerne se det færdigt nu. Jeg er sikker på, at det bliver grønt og lækkert. Det bliver en lækker bydel i byen. Vi søger også ekstra fondsmidler til en stor attraktiv legeplads, som forhåbentlig er med til at give noget til alle i nærmiljøet

3/FARUM MIDTPUNKT

FAKTA
Projekt / Plejecenter / Boligrenovering

STED /	Farum Midtpunkt / blok 12 & 13 / 3520 Farum
BYGHERRE /	KAB / Furesø Boligselskab
JJW ROLLE /	Totalrådgiver / Arkitekt / Landskab
SAMARBEJDSPAR. /	Hoffmann / Niras
AREAL /	13.000 m² / 9.800 m² friareal
ÅR /	2012-2015

Foto/ Jakob Birgens, genoptræning i stueetagen

3/FARUM MIDTPUNKT/ FAKTA

Hvordan renoverer og transformerer man et ikonisk byggeri? Et byggeri fra en tid hvor de store visioner fyldte - hvor bebyggelser blev tænkt i helheder og måden at bo og være sammen på blev vendt op og ned. Hvordan skaber man tilgængelighed i et byggeri i flere plan?

Baggrund

Velfærdsstatsikonet Farum Midtpunkt blev tegnet og opført af Fællestegnestuen for KAB i perioden 1970-1974.
Bebyggelsen søgte at eksperimentere med en ny boligform – et terrasseret landskab af individuelle tæt-lave boliger omkring et indre fællesskab oppe, og biler/ parkering nede. Et på mange måder temmelig radikalt byggeri både strukturelt og arkitektonisk, der ligesom Galgebakken i Albertslund tiltrak beboere fra den kulturradikale elite i en årrække.
Farum Midtpunkts utraditionelle udformning består af 24 blokke af treetages terrassehuse samt tre blokke med en lang række fællesfaciliteter. I alt rummer bebyggelsen 1600 boliger og er et eksperimenterende "montagebyggeri" kendt for sin modernistiske arkitektur i cortenstål – også kaldet Rustenborg.
Idéen med bebyggelsen var, helt i tidens ånd "at komme hinanden ved". Arkitekterne kombinerede enfamiliehusets privathed med et fælles indre gangstrøg med adgang til boligerne og plads til mindre møder og fællesskaber. Byggeriet var tænkt fuldstændig segregeret - boliger i flere etagere hævede sig op over parkeringen og trafikken i stueetagen. Hver bolig har en eller flere frodige taghaver, der kigger ud over de tæt beplantede grønne zoner mellem blokkene og parkering niveauet.
Et byggeri med mange fine tanker, men især den monofunktionelle opdeling, efterlader en utryg zone i stueetagen.
Respekt for historien er afgørende, når man renoverer et ikonisk byggeri som Farum Midtpunkt. Teamet tog derfor udgangspunkt i byggeriets eksisterende kvaliteter og udtryk og har på stilfærdig vis indenfor byggeriets oprindelige arkitektoniske palette omdannet og transformeret.

Projektets omfang

De seneste år er der arbejdet på at tilpasse boligerne i Farum Midtpunkt til nutidens behov. Som en del af processen, vandt vi i 2012 opgaven om at renovere og transformere Blok 12 og 13 til Svanepunktet; Furesø Kommunes nye rehabiliterings- og genoptræningscenter, plejeboliger samt bofællesskab for voksne med fysisk og/eller psykisk funktionsnedsættelse. Samtidig er en del af boligerne transformeret til seniorbofællesskab. Målet har været at udvikle de bedste rammer for borgere, der har brug for plejefaglig hjælp og genoptræning. Hjemlighed samt gode og trygge rammer for brugerne er centralt for projektet, samtidig med at Svanepunktet også skal være en velfungerende arbejdsplads.
Opgaven handlede altså både om at skabe tilgængelige boliger i et terrasseret hus, men i høj grad også om at transformere et så ikonisk og særpræget byggeri med respekt for det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Lysindtag og indeklima

Der er bl.a. fokuseret på optimalt lysindtag og et godt indeklima, da begge dele har en positiv effekt på brugernes og ansattes velvære. Nye vinduer fører mere lys ind i plejecenteret og ældreboligerne, mens totaløkonomiske beregninger og energibesparende tiltag har en positiv effekt på projektets driftsøkonomi, energiforbrug og indeklima samt adresserer økonomiske og miljømæssige bæredygtighedskriterier. Sociale bæredygtighedstiltag omfatter bl.a. nye fællesarealer og fællesterrasser, bedre integration med omgivelserne og renovering af de store parkeringsarealer. Kommunen valgte bevidst at placere ældreplejefunktionerne i blokkene – både fordi de er lette at komme til og fordi aktiviteterne skaber byliv og kæder Midtpunktet bedre sammen med resten af byen. Området er blevet mere trygt, og der er etableret mødesteder med varierede offentlighedsgrader.

Status: Projektet færdiggjort i 2013

EKSPERTEN/ FORSKERSTEMMER

"Man har ikke løftet en opgave ordenligt uden også at have løftet hele samfundet."
Essay af Jesper Pagh, cand.arch., ph.d. om Farum Midtpunkt på baggrund af interview med arkitekt, Tyge Arnfred.

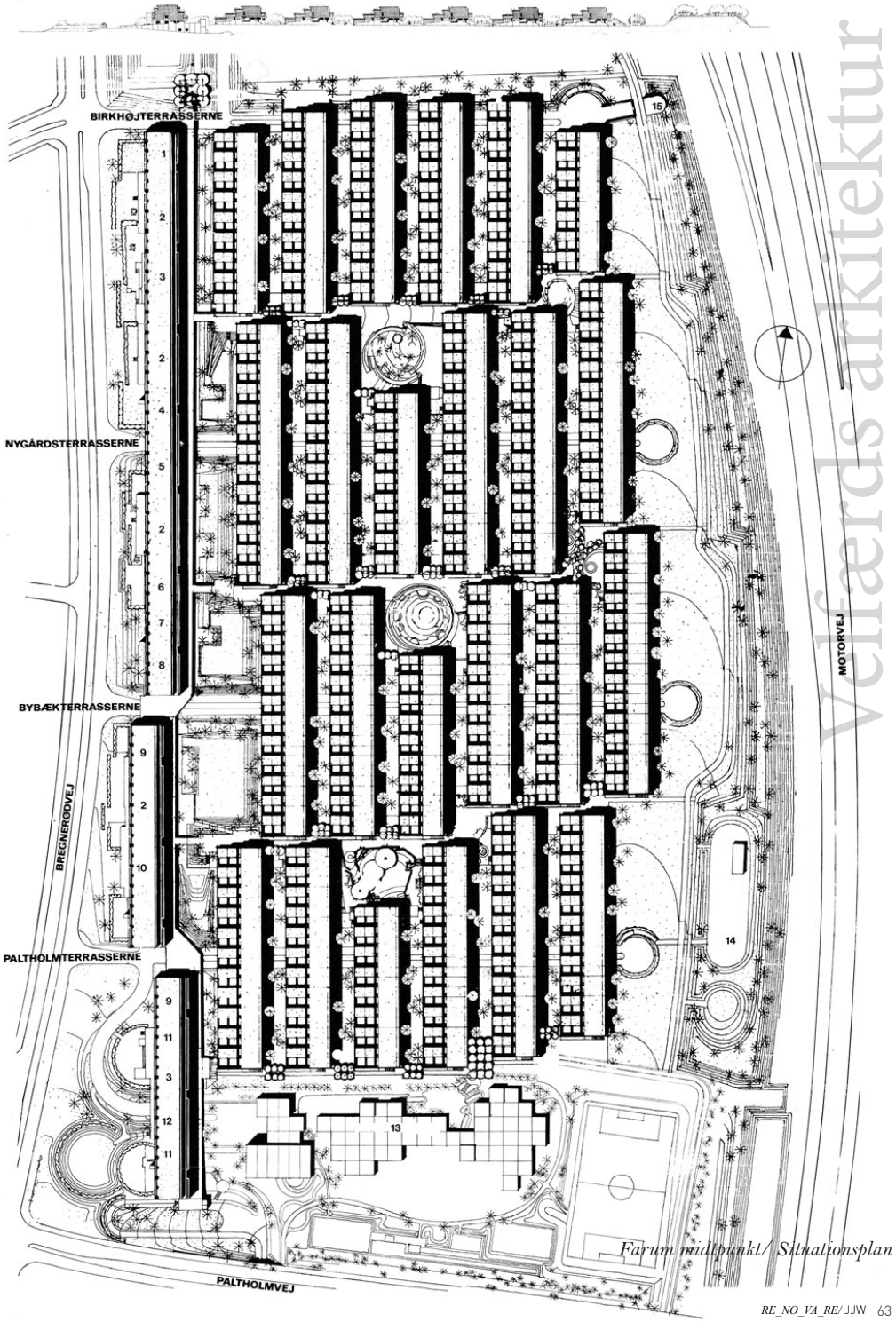
Stemmen knirkede ligesom sneen udenfor, mens Tyge Arnfred fortalte om sine egne oplevelser med at bo i Farum Midtpunkt i starten af 1970'erne.
"Nu skal du tænke dig, da det lige var bygget, og brandvæsnet ikke havde været der og hundset med os og ødelagt det hele, ikke?", lagde han ud, og gjorde mig det klart at det besøg, jeg netop havde fortalt om, at jeg selv havde aflagt bebyggelsen kort tid forinden, kunne jeg ikke bruge til noget i den sammenhæng. "Så ville du se en blid overgang mellem fællesarealet og privaten. Der var den der – ligesom – forstue, der vendte ud mod fællesarealet, hvor folk stod ude og spillede badminton, eller hvis man kedede sig en aften, så gik man lige ud og lyttede efter, hvor der skete noget, og så gik man derhen. Men så kom brandvæsnet og sagde "ikke tale om – der må ikke stå et bordtennisbord ude i gangen. Der må ikke stå et bob-spil, der må ikke være hverken det ene eller det andet"".

Jeg besøgte Arnfred i februar 2013 for at interviewe ham til Arkitektur DK. Sammen med Viggo Møller-Jensen og Jørn Ole Sørensen var Arnfred indehaver af Fællestegnestuen, som tegnede Farum Midtpunkt for KAB, der opførte bebyggelsen 1972-75, og jeg var interesseret i at finde ud af, hvilke idealer der havde ligget bag de boliger og bebyggelser, de i Fællestegnestuen havde udviklet igennem 1960'erne og 1970'erne, og hvordan de arbejdede for at realisere dem, Særligt interesseret var jeg i deres forestillinger om hverdagsfællesskaber, og hvordan de skulle udtrykke sig i deres boliger og bebyggelser. Det var bl.a. derfor, Arnfred var omhyggelig med at tage mig tilbage til, da han selv for en kortere periode flyttede ind i den dengang nyopførte bebyggelse:

"Nu er jeg i tankerne i en blok i Farum Midtpunkt – og det er dejligt at komme hjem til et sted, hvor hjemlig atmosfære ikke bare er det, at man ved, at de andre bor der, men at man kan risikere at træffe dem på gangen. Det svarer jo til et landsbyfællesskab i en vis forstand, ikke? Det synes jeg er meget enkelt, sådan set", fortalte han, og kiggede med et drømmende blik ud i den snedækkede have.

"Men fællesskaber er der jo ikke noget ved, hvis de er tvungne", fortsatte han. "Altså hvis ikke der er en mulighed for at unddrage sig det, så er det ikke, hvad jeg forstår ved fællesskaber. Man skal kunne lade op i sin snævre kreds eller i ensomhed, for at man kan have nogen glæde af at være sammen med andre."

Vores samtale den formiddag kredsede en del om misforholdet mellem det, de i Fællestegnestuen oprindeligt forestillede sig, og projekterne, som de blev realiseret og opleves i dag.



Farum midtpunkt/ Situationsplan

Foto/ Jakob Birgens, oprindeligt vindue i bolig

> *Man er jo som arkitekt en funktion af et samfund eller af de opgaver, et samfund skal have løst, ikke? Det vil jeg mene. Ellers kommer man ikke ret langt”*
>
> *Tyge Arnfred, Arkitekt Farum Midtpunk*

Som Arnfred fortalte, så stod det med store usynlige skrifttegn i tiden, at hvis det var alment boligbyggeri, så skulle det være billigt; så skulle det være industrialiseret, og det var en opgave, de kastede sig over med god samvittighed – og et vist mod.
”Vi var frække!” sagde Arnfred til mit spørgsmål om deres byggetekniske eksperimenter, som bl.a. var medvirkende til, at det den dag i dag er et luftfoto af Albertslund Syd, der pryder Byggeskadefondens Guide til kvalitet i boligbyggeriet. ”Et eksperiment er jo ét, man laver for at finde ud af, om det nu var rigtigt, det man gjorde, eller om man hellere skulle gøre noget andet. Sådan var det jo ikke her. Vi gjorde bare noget, som ingen andre havde gjort. Og som man bestemt ikke skulle have gjort! Jeg ved snart ikke, hvem jeg skal udnævne til synderen, men jeg er helt klar over, at jeg er én af dem. Måske den største. Med en tyrkertro på, at det kunne vi sgu nok finde ud af”.

Det handlede om at udnytte den mulighed, industrialiseringen af byggeriet gav, for at lave noget almennyttigt, billigt boligbyggeri, som samtidig var ”rimeligt godt”. ”Behovet steg voldsomt, og det skulle ikke være byggematadorer, der udnyttede situationen, det skulle være socialt boligbyggeri. Og det, synes jeg, var helt i orden. Eller… det var jeg da kun glad for”, som Arnfred udtrykte det.

Og det var jo egentlig netop det med, hvilke idealer der havde ligget bag Fællestegnestuens boliger og bebyggelser, der var udgangspunktet for samtalen. Det var imidlertid svært at lokke et svar ud af Arnfred, som med en vis ydmyghed ikke mente, at man på dén måde kunne sige, at arkitekten i sig selv havde den store betydning som andet end én, der hjalp andres idéer til at blive realiseret:
”Jeg ved slet ikke, hvor arkitektens ansvar begynder – eller jo, det ved jeg godt, men jeg ved ikke, hvor det ender…”, forsøgte han sig. ”Man er jo som arkitekt en funktion af et samfund eller af de opgaver, et samfund skal have løst, ikke? Det vil jeg mene. Ellers kommer man ikke ret langt.”

Ikke desto mindre, erkendte Arnfred dog til sidst, har den enkelte arkitekt og den indstilling, man går til opgaven med en betydning i sig selv:

”Det er jo også hvad man har evnen til. Lysten kommer jo af, at man selv kan se det som en væsentlig opgave. Jo, det kan da godt være, at min højskolebaggrund har spillet lidt ind der; at man ikke har løst en opgave ordentligt uden også at have løftet hele samfundet.”

Interviewet med Tyge Arnfred blev oprindelig bragt i Arkitektur DK 2-2013, og indgår i Jesper Paghs ph.d.-afhandling “Myten om velfærdsarkitekten” fra 2019.

Fotos/ Jakob Birgens

INTERVIEW/ BEBOERSTEMMER

Berit Sandfeld, aktiv beboerdemokrat i Farum Midtpunkt og beboer i seniorbofællesskabet JJW har stået for. Interview ved Camilla Hedegaard Møller.

Du bor i et seniorbofælleskab i Farum Midtpunkt. Hvad synes du om arkitekturen?

Jeg har været vild med byggeriet, siden jeg så det første gang. Det er moderne byggeri og det er naturfarver hele vejen igennem. Cortenpladerne ruster i forskellige farver, der ligner jord og så har vi alt det grønne med både nåle- og løvtræer. Jeg nyder farverne og indimellem bliver jeg spurgt om, hvornår her er smukkest. Det er altid smukt! Når der er sne og is om vinteren kan sneen ligge på kanterne af cortenpladerne. Sneen understreger cortenstålet og det er så smukt. Om sommeren gløder cortenstålet i solen. Der er mange, som ikke bryder sig om pladerne, fordi de ruster. Det er faktisk meningen, at de skal ruste og at rusten skal løbe. Det er udtryk er meningen.

Hvornår flyttede du til Farum Midtpunkt?

Jeg har boet i Farum Midtpunkt siden 1977, hvor jeg flyttede ind med min mand og søn. Mine forældre og brødre boede her, så vi kendte bebyggelsen.
Dengang var vi vokset ud af en lejlighed i Kastrup og vi havde brug for mere plads. Vi valgte en stor et-plans lejlighed, der er organiseret som et gårdhavehus. Vi havde vores egen gårdhave på 36 m2 og man kan næsten bo udendørs i sådan en have.
Da vi flyttede ind boede her mange kunstnere, akademikere, pædagoger, skolelærere og nogle erhvervsfolk som min mand og mig. Vi har arbejdet med IT det meste af livet. Dengang drev Farum Midtpunkt selv en købmandsforretning, et spisehus, vaskerierne og et trykkeri, der trykte beboerbladet. Vi boede i lejligheden i mere end 30 år, indtil vores blok blev omdannet til et plejecenter. Vi var selv med til at beslutte, at plejecentret skulle ligge der. Jeg advokerede selv for det.

Hvorfor skulle jeres blok ombygges til plejecenter?

Farum Midtpunkt havde en udlejningskrise og der var tomme boliger. Samtidig havde kommunen behov for plejeboliger. Vi besluttede derfor at udskille to blokke, der forenklet sagt blev en selvstændig boligafdeling. Der er nu bl.a. plejeboliger, rehabiliteringscenter og seniorbofælleskaber.
Kommunen driver det meste, men seniorbofælleskaberne er f.eks. almene boliger. Jeg sad i den arbejdsgruppe, der indledte arbejdet med seniorbofællesskabet. Vi sad en halv time før det første store beboermøde med slideshow og alt muligt. Jeg havde sommerfugle i maven, for ville der overhovedet komme nogen? Heldigvis kom der rigtig

Foto/ Jakob Birgens/ Nyt vindue i bolig

Foto/ JJW. Det nye haveanlæg

Oprindeligt drev Farum Midtpunkt selv en købmandsforretning, et spisehus, vaskerierne og et trykkeri, der trykte beboerbladet. Vi boede i lejligheden i mere end 30 år, indtil vores blok blev omdannet til et plejecenter. Vi var selv med til at beslutte, at plejecentret skulle ligge der. Jeg advokerede selv for det."

Berit Sandfeld, Aktid beboerdemokrat Farum Midtpunkt

mange og vi måtte hente flere stole. Vi havde en proces med flere møder og vi dannede en studiekreds om seniorbofælleskabet med interesserede beboere, hvor vi bl.a. tog på udflugt, havde fremtidsværksted og den slags. Jeg bor selv i seniorbofælleskabet nu og det fungerer rigtig godt.

Hvad gør seniorbofælleskabet til et fælleskab?

Vi har et ventelisteudvalg, som taler med interesserede. Udvalget mærker efter, om nye beboere er interesserede i at tage del i fælleskabet.

Man skal ville være der for hinanden og tage del i aktiviteterne. Vores seniorbofælleskab er meget lystbetonet. Først var der ingen, der havde mod på at lave mad til 20 mennesker. Så der stod jeg med en lang næse. Så blev vi enige om at spise vores medbragte mad sammen i fællesstuen en gang om måneden. Men det var for lidt! Så nu spiser vi sammen d. 5, d. 15 og d. 25 i hver måned. Det er vokset nedefra. Nogle gange er der fest, og så er der altid naboer, der vil hjælpe med at snitte og hakke. Vi laver også fester ved at alle har noget med til en buffet.

Vi har en specialist i snaps, jeg bager lyst og mørkt brød, én laver fantastisk æbleflæsk og min mand tager til Kultorvet i København og køber rullepølse hos den økologiske slagter. Fællesrummene er en forudsætning for, at vi kan lave noget sammen. Men det er vores indstilling til at bo sammen, der giver fællesskabet.

Man skal stille sine talenter til rådighed og hjælpe hinanden. Min mand og jeg er f.eks. gode til IT og hjælper tit andre med deres PC`er. Vi har omvendt fået hjælp til nogle praktiske ting.

Man skal være indstillet på at være der for hinanden, men uden at overtage kommunens forpligtigelser. Vi er ikke en erstatning for hjemmeplejen. Men det er alligevel også godt for kommunen, for bor man i et fælleskab, hvor man er der for hinanden, så modvirker det ensomhed. Jeg er sikker på, at beboere i seniorbofælleskaber har mindre brug for hjælp fra kommunen.

Diagram/ Transformationsnit

RÅDGIVEREN/ PROJEKTETS STEMME

Samtale med sagsarkitekt Lisbeth Nygaard Olsen/ JJW, der fortæller om at transformere et ikon både på et strukturelt, programatisk og arkitektonisk plan. Interview ved Sara Ettrup.

Har man en vis ærefrygt som arkitekt, når man står overfor at transformere og ombygge et så ikonisk byggeri som Farum Midtpunkt?
Bestemt! Af samme grund indledte vi processen med en grundig analyse af bebyggelsen for at finde redskaberne og metoden til at kunne træffe de rigtige valg, når man har med et så særligt byggeri at gøre. Det er jo strukturelt set nogle ret radikale indgreb vi har gjort, der har udfordret bygningernes proportioner og gjort op med blokkenes oprindelige organisering;
f.eks. har vi ændret på den horisontale deling og inddraget parkeringsarealet i stueetagen til genoptræningscenter. Herved opnår vi en aktiv facade ud mod pladsen ved skolen og en fælles have til beboerne mellem blokkene, der er blevet et fint haveanlæg for stedet.
Den nye tværgående forbindelsesbygning bryder også med helhedsplanen og diskussionerne om, hvorvidt den skulle slå fra eller gentage bebyggelsens homogene materialepalette, blev vendt og drejet. Vi blev enige om at dogmet måtte være at holde os til den karakteristiske cortenstål og arbejde videre med materialets muligheder fremfor at tilføre nyt. Ved at skære nye huller, udvide, strække og åbne op, har vi inden for byggeriets oprindelige arkitektur arbejdet videre og tilføjet ret omfattende ændringer, der qua dette greb synes naturlige.
Dette siger meget om byggeriets arkitektoniske robusthed – der skal noget til at slå det i stykker og ved netop at føje os til og styrke de eksisterende kvaliteter opnår vi et smuk patchwork af cortenstål med forskellige patineringsaldre. Tilsvarende har vi arbejdet med nye vinduer brugt de samme proportioner og detaljer men opskaleret og skåret større huler for at få mere lys ind i bygningen. I mellembygningens møde med den indeliggende gang har vi åbnet helt op og givet det et mere moderne udtryk.

Hvad har været den største succes ved transformationen synes du?
Vi er meget tilfredse med resultatet både på det helt overordnede strukturelle niveau til de små detaljer. Det at beboerne nu har mulighed for at blive i bebyggelsen hele deres liv, hvis de ønsker, synes vi er en stor gevinst, der er så godt i tråd med stedets DNA, og på sin vis mærkeligt at det ikke var indlejret fra starten. Præmissen med ældreboliger og plejecenter var opdraget fra KAB - det kan vi ikke tage æren for, men resultatet af vores måde at håndtere opgaven på, er vi stolte af.
En anden glæde er at se, hvordan vores transformationer og tilføjelser supplerer det eksisterende byggeri og faktisk er med til at forfine og understrege de oprindelige arkitektoniske kvaliteter. Med de rigtige læsninger og løsninger, kan man gøre et byggeri endnu bedre - gøre bagsider til forsider og skabe nye forbindelser og rum.

Det at arbejde med eksisterende rammer kan give noget helt særligt fra sig, hvilket vi synes er lykkedes i det endelige resultat i samspillet mellem nyt og gammelt.
En lille ærgrelse, er at der ikke blev sat penge af til vandingsanlæg i plejecenterets taghaver. Det er så stor en del af byggeriets DNA at disse haver i højden er frodige og velholdte. Nu er vandingen beboer og personale afhængigt, og man kan håbe at de har tid og lyst til at holde de små haver, men set i bakspejlet skulle det have været med i rammebeløbet.

Det er ikke nogen hemmelighed, at tilgængelige rammer i et terrasseret hus ikke var en let opgave. Her efterfølgende, hvad tænker du så omkring et benspænd som dette – en bebyggelses grundsten kombineret med de krav der er til ældreboliger i dag?
På mange måder var det en kropumulige præmis, især fordi nogle af de helt særlige træk ved byggeriet netop er at man bor i lejligheder i forskellige plan - en boligform der ikke egner sig til ældreboliger.
Det har til tider været svært at løse, f.eks. i forhold til niveaufri adgang til udearealerne oppe på terrasserne, da loftshøjderne var klemte.
Vi er dog ikke i tvivl om at de byggetekniske udfordringer viger for den kæmpe kvalitet det er, at beboerne i Farum Midtpunkt nu kan blive i bebyggelsen, når de bliver ældre.

For os som rådgivere, har det handlet om at få et tidstypisk og ikonisk byggeri ind i en ny tid med alt hvad det indebærer fra lovgivninger og krav med respekt for den oprindelige arkitektur.

Fotos/ Jakob Birgens, ny forbindelsesbygning

Den fine forvandling er gennemført med den oprindelige arkitekturs egne elementer og på byggeriets visse steder kropumulige præmisser. Det er enkelt og svært på samme tid. Som alle gode løsninger"

Martin Keiding, Chefredaktør Arkitekten/ anmeldelse Arkitekten 01/2016

4/STADIONKVARTERET

FAKTA
Projekt / Helhedsplan – Byggeskaderenovering

STED /	Stadionkvarteret afd. 9 / 2600 Glostrup
BYGHERRE /	Glostrup Boligselskab
JJW ROLLE /	Totalrådgiver / Arkitekt / Landskab
SAMARBEJDSPAR. /	Enemærke & Petersen / Danakon / KUBEN management
AREAL /	97.368 m² / 1235 boliger (før) / 1125 boliger (efter)
ÅR /	2010-2019

4/STADIONKVARTERET/ FAKTA

Hvordan har vi sikret at Stadionkvarteret får 50 år mere? Stadionkvarteret er historien om en omfattende helhedsrenovering hvor alt fra boliger til udearealer berøres gennem en lang årrække.

Baggrund
I 2010 vandt vi opgaven om at renovere Stadionkvarteret - og blev hermed totalrådgivere for Danmarks største renoveringsprojekt. Stadionkvarteret er opført fra 1955 til 1966 for at skaffe boliger til de mange medarbejdere på det nye Glostrup Amts Sygehus og består af 1.125 boliger fordelt på 62 blokke. Stadionkvarteret en klassisk parkbebyggelse af sin tid med tre-etagers gule og røde murstenslænger med en stor variationsrigdom. Samlet set udgør bebyggelsen en attraktiv by i byen – en fin repræsentant for det præindustrialiserede, murede byggeri i høj kvalitet, som netop kendetegner meget alment byggeri fra den tid.

Sammen med nye og øgede krav til bokvalitet har tidens gang skabt behov for en gennemgribende renovering og modernisering. Vores mål har dels været at fastholde og forstærke de eksisterende kvaliteter, dels at fremtidssikre området og give bebyggelses 50 år mere. Projektet gennemføres i 6 etaper og stod færdigt i 2019.

Opgaven
En væsentlig del af opgaven har været at arbejde med boligernes størrelser og rumfordeling. En del af de små lejligheder er lagt sammen til nye og attraktive familieboliger for derved at sikre at kvarteret fortsat er attraktivt for mange forskellige beboerbehov. 25 % af bebyggelsen omdannes til tilgængelighedsboliger for netop at imødekomme de ældre, der ønsker at blive i bebyggelsen.
Projektet omfatter derudover renovering og ombygning af samtlige lejligheder samt udskiftning af tag og vinduer. Derudover renoveres alle badeværelser, der etableres mekanisk ventilation, og brugsvandsinstallationerne udskiftes.
Renoveringen løser de byggetekniske problemer og giver bebyggelsen et generelt løft, samtidigt med, at der skabes en øget mangfoldighed i boligudbuddet, så forskellige generationer og befolkningsgrupper tilgodeses (som grundlag for et socialt bæredygtigtig udvikling). Videre dæmmer projektet op for de energimæssige udfordringer, der er i mange af 1950'ernes bebyggelser, samtidig med, at det fint detaljerede facadeudtryk bevares med en helhedsorienteret genfortolkning med fokus på brug af naturmaterialer.

Landskab/ udearealer
Ud over dette omfatter helhedsplanen en omhyggelig bearbejdning af de bolignære udearealer, der hidtil har haft begrænset anvendelse. Vi har forstærket de eksisterende kvaliteter i de store grønne arealer med lys og luft, samtidig med at vi har fornyet og aktiveret kantzonerne, bl.a. med private haver, nye terrasser og nye døråbninger, som skaber bedre adgang til det grønne. Fokus har været på brugerinddragelse og på optimering af de givne ressourcer med meget præcise nedslag. I forlængelse af målet om bevaring af de eksisterende kvaliteter, har vi desuden haft en særlig opmærksomhed på bevaring af store træer og frodige busketter med særlig værdi.

Social bæredygtighed og fremtidssikring
Målet om at fremtidssikre området består altså både i en udvikling af boligmassen og i en udvikling af udeområderne. Ud fra en samfundsmæssig betragtning er navnlig ombygningen til tilgængelighedsboliger af stor betydning da de sikrer, at ældre og borgere med særlige behov kan blive længst muligt i eget hjem og nu har mulighed for at mødes og bruge udearealerne helt anderledes end før. Det er både værdifuldt ud fra et samfundsøkonomisk synspunkt og styrker den sociale bæredygtighed.

Status: Projektet færdiggjort før tid i 2019

Fotos/ Claus Bruun Kofoed/ Altaner efter renovering

INTERVIEW/ PROJEKTETS STEMME

Interview med Ole Hornbek, partner JJW om mødet med beboerne i de indlende faser, og hvordan han mødte kærligheden til bebyggelsen hos mennekser, der lever et helt liv i kvarteret.
Det er historen om, hvordan vi i vores rådgivning har været optaget at give Stadionkvarteret 50 år mere.

Projektet fik hurtigt arbejdstitlen 50 år mere til Stadionkvarteret - kan du fortælle lidt om hvad det kom sig af?
Noget af det særlige ved dette projekt og anderledes for os var, at stå med nogle bygninger, der havde en anden tid end den vi hidtil havde renoveret – før var det ofte byggerier fra 1970-80érne men nu var vi nået til 1940érne og 50érnes murede byggeri.
Men det mest interessante var, at vi kom til en bebyggelse hvor 25 % var beboet af de oprindelige beboere. Vi kom altså ud til nogle ægtepar og nogle mennesker, som havde boet der i 50 år og var blevet ældre.
En anden generation som havde boet et langt liv i denne bebyggelse. Derfor blev vi ret hurtig enige om at succeskriteriet måtte være at give det i forvejen gedigne byggeri 50 år mere. For i modsætning til vores tidligere renoveringer, der allerede efter 30 år trængte til en tur, havde dette byggeri jo klaret sig glimrende i betydeligt længere tid.
Der var altså tale om en gedigen bebyggelse af en helt anden karakter end montagebyggeriet, der havde betydelig færre år på bagen.

Hvad oplevede I som det helt særlige ved Stadionkvarteret, da I kom derud første gang efter tegnestuen havde vundet opgaven?
Vi oplevede netop dette med at så mange mennesker havde boet der fra starten. De havde levet deres liv gennem de sidste 50 år med liv, familier, børn og børnebørn i de rammer, som disse boliger havde været for dem.
Vi kom rundt hos beboere, der havde gjort sig umage og var forberedte på at få besøg af nogle arkitekter og ingeniører. De havde været hos frisøren, der var rent og nydeligt og vi blev modtaget af den ny blånede dame og hendes mand der bød på kaffe og kattetunger. De var en fantastisk oplevelse at møde nogle mennesker som var stolte af at bo i bebyggelsen og fortalte med stolthed om deres liv i Stadionkvarteret.
Der var en skønhed over den måde de havde passet på deres boliger. Den ældre generation var måske også mere flittig med rengøringsmidlerne og shellakken, end vi er i dag. Vi kom altså ud til nogle boliger, hvor det det måske var utidssvarende, men der var ikke nedslid, tværtimod var det meget velholdt. Vi så f.eks. nogle køkkener der sagde spar to, men ligesom var blevet forrådt af tiden.

Opgaven har været Danmarks største renoveringssag og har strakt sig over lang tid. Hvordan håndterer man som rådgiver disse lange processer ift beboere - Vi er jo inde og rode med folks hjem – noget af det mest personlige for os mennesker?
Det var ikke længere moderne boliger, men altså de boede der jo, elskede og så kvaliteterne i det. Her skal man i det hele taget træde varsomt som rådgivere, for bare fordi vi er uddannede ud i et eller andet og har en baggrund som professionelle, skal man være meget varsom med at sige, at der er noget der ikke fungerer. For det gjorde det jo og man kan ikke sige til mennesker, der har boet et sted i 50 år, at det ikke fungerer, hvis de har fået det til at fungere.
Det er afgørende at man får skabt en god proces, hvor beboerne bliver inddraget.

Hvis du skal pege på en ting du særligt synes er lykkedes ved projektet, hvad er det så?
Der er mange ting vi er rigtig glade for både strukturelt og arkitektonisk, men hvis jeg skal pege på en ting vil jeg sige, at det med tilgængeligsboligerne har haft en kæmpe effekt, som også hænger sammen med netop de 50 år mere. Ved at skabe disse boliger, er det blevet muligt for de ældre som måske netop har levet et helt liv der at kunne blive i bebyggelsen.
En anden og mere uventet plusside er, at folk mødes på en anden måde nu i udearealerne. Nu er det ikke kun børnene, der leger, men de ældre orker at komme ned og mødes på en anden måde end tidligere. På den måde kan man snakke om at den sociale bæredygtighed er blevet højnet gevaldigt ved dette træk. I det hele taget synes jeg, at det er en succes, at der er kommet en bredere pallete af boligtyper i bebyggelsen, så der er plads til den moderne familie, den enlige og de ældre side om side.

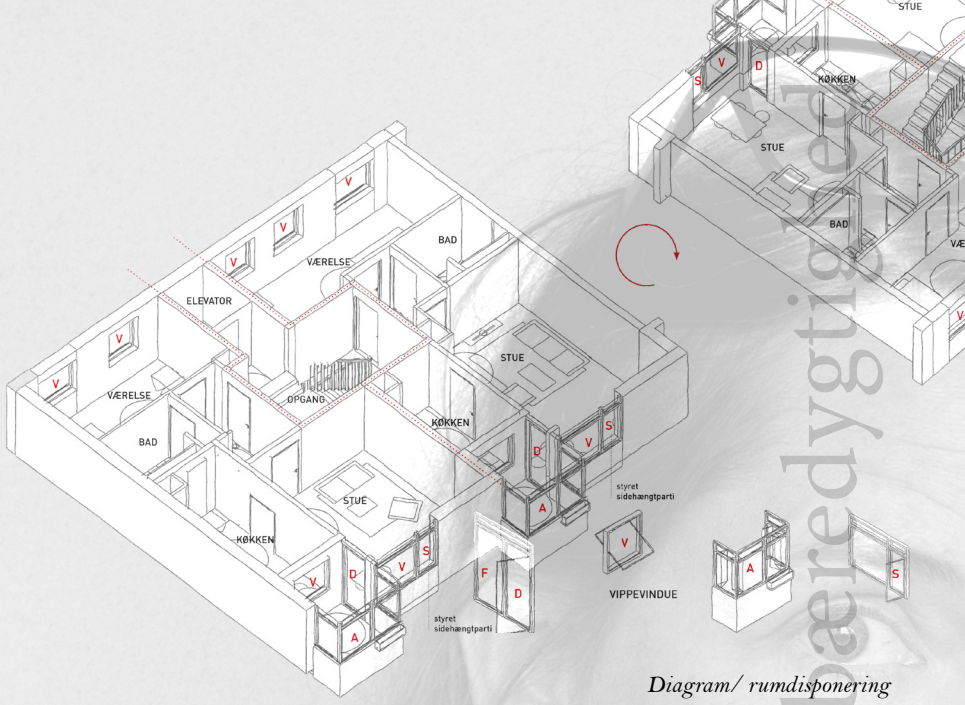
Fotos/ Claus Braun Kofoed/ efter renovering

RÅDGIVEREN/ PROCESSENS STEMME

Interview med Christina Freudendahl-Pedersen, JJW om beboerprocesserne og det stærke beboerdemokrati der eksisterer og respekteres i det almene. Ved Sara Ettrup

Kan du fortælle, hvordan vi som rådgivere har grebet beboerprocessen an gennem et så langstrakt forløb som renovering af Stadionkvarteret har været?
Når man har med en så omfattende og langstrakt renovering at gøre, var vi særligt opmærksomme på, hvordan vi skulle håndtere forløbet i forhold til beboerne, der om nogen er berørte af forløbet. Vi mennesker er generelt ikke glade for forandringer og når vores hjem og hverdag på den måde skal omkalfatres, udfordres vi. For at komme denne problematik i møde og gøre forløbet mest overskuelig, arbejder vi med tre niveauer af beboerinddragelse.
Vi indkaldte først til informationsmøde, hvor beboerne skulle stemme om de overhovedet ville have en renovering, der omfattede sammenlægning af boliger, tilgængelighedsboliger samt nye køkkener og bad etc. Renoveringen blev som bekendt vedtaget, men det siger noget om den ret enestående måde det almene er organiseret på – det er beboerne der er bygherren og dem der bestemmer.
Herefter blev der nedsat et beboerudvalg, der repræsenterede alle og fremadrettet skulle svare på spørgsmål i forbindelse med projektet og forløbet, som vi som rådgivere sammen med dem varetog.
Efterfølgende arrangerede vi en række temamøder, der helt konkret handlede om hvilke materialer, elementer overflader etc. beboerne kunne vælge imellem eller komme med forslag til.
Slutteligt blev der indkaldt til infomøder, hvor beboerudvalget sammen med os rådgivere, informerede om de valgte løsninger og selve byggeprojektet.

Hvordan har du som rådgiver oplevet arbejde med beboerprocesserne?
Det er bestemt interessant at arbejde på den måde og komme så tæt på sine brugere. Det er også udfordrende og krævende fordi det netop er så personligt fordi der er så mange følelser forbundet med vores hjem. Vi har heller ikke kunnet undgå, at spændet har varieret mellem den tilfredse beboer og ham/ hende, der har modarbejdet enhver form for forandring. Generelt



Diagram/ rumdisponering

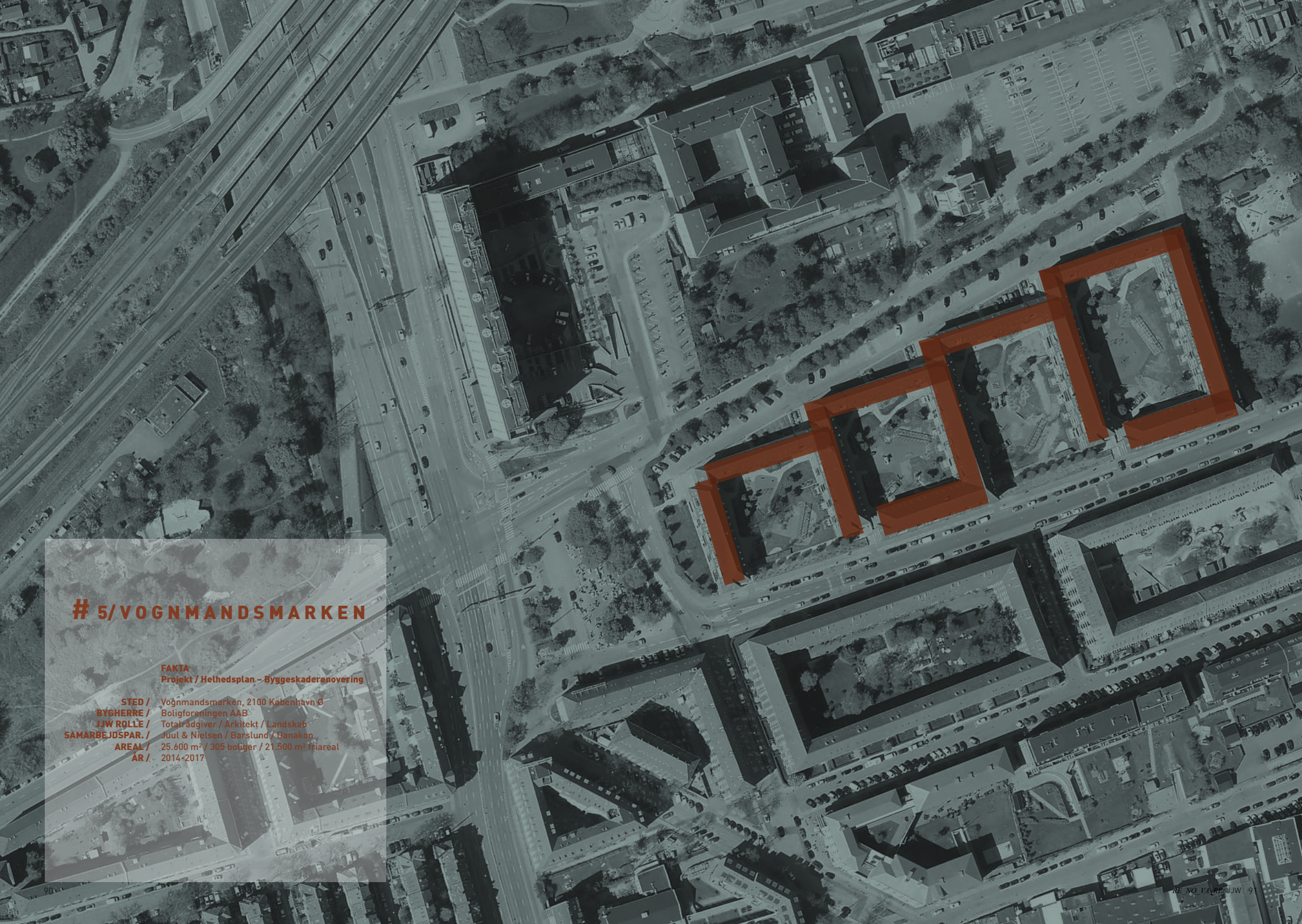
har vi haft en givtig og frugtbar proces og måden vi organiserede den på i de forskellige etaper med beboerudvalget ved bordet, virkede efter hensigten.
Det vi især oplevede, var at bekymringen inden forandringen fyldte meget. Her kunne vi med vores faglighed hjælpe med at vise eksempler, visualiseringer og materialer, der var med til at skabe tryghed og ejerskab. Ikke mindst mock-up modellen var med til at skabe stor forståelsesværdi, og der er ingen tvivl om, at vi forstår bedst med kroppen i 1:1.
Noget af det vi har fundet meget lærerigt og interessant, var netop det her med vanens magt og dens betydning for os mennesker. Mange af beboerne lykkedes med at få indfriet ønsket om, at komme tilbage til den helt samme bolig, som de havde boet i i årevis. Men det kom bag på dem, hvor forandret det hele var, trods det at de havde været med gennem forløbet. Det var ikke kun nye overflader eller skabe, men måske en helt ny rumorganisering, flere eller færre rum og f.eks. køkken et helt andet sted.
Det var ikke fordi de ikke var glade for de nye rammer, men slet og ret grundforvirrede over det med, at bo på den samme hylde med den samme udsigt, i en komplet ny og anderledes type bolig.

Beboerdemokratiets rolle
En anden ting, der har været interessant, har netop været at opleve den indflydelse beboerdemokratiet har, hvilket jo er en meget særlig præmis for de almene boligforeninger og som ikke har sin lige i andre lande end i Danmark. Beboerne er bygherren og dem der via demokratiet bestemmer.
I arbejde med sammenlægninger og tilgængelighedsboliger, ønskede Glostrup Boligselskab, der administrerer Stadionkvarteret, at "højhuset" på 6 etager skulle transformeres til en mere blandet palette af boligstørrelser. Dette blev nedstemt af beboerne, der ønskede at holde fast i de oprindelige boligstørrelser. Det er jo et godt eksempel på, hvordan det faktisk er de beboere, der bor i bygningerne lige nu og her, der træffer valg for bebyggelsens fremtid, der i mange tilfælde rækker ud over den periode de måske selv kommer til at bo der.

Ved at skabe tilgængelige boliger, er det blevet muligt for de ældre, der at blive i bebyggelsen og igen mødes med naboer i udearealerne. Det er social bæredygtighed"

Ole Hornbek, partner JJW arkitekter

Fotos/ Claus Bruun Kofoed/ efter renovering



5/VOGNMANDSMARKEN

FAKTA
Projekt / Helhedsplan – Byggeskaderenovering

STED /	Vognmandsmarken, 2100 København Ø
BYGHERRE /	Boligforeningen AAB
JJW ROLLE /	Totalrådgiver / Arkitekt / Landskab
SAMARBEJDSPAR. /	Juul & Nielsen / Barslund / Danakon
AREAL /	25.600 m² / 305 boliger / 21.500 m² friareal
ÅR /	2014-2017

Foto/ Sara Ettrup

5/VOGNMANDSMARKEN/ FAKTA

AAB afd. 103/ Østerbro. En beboervenlig boligrenovering og grøn helhedsplan baseret på LAR-løsninger, samt renovering af badeværelser, altaner og etablering af gennemlyste lejligheder via franske altaner.

Baggrund

Vognmandsmarken består af 11 5-etagers husblokke med 305 boliger opført i årene 1979- 1981. Der er et samlet boligareal på 25.600 km² og et friareal på 21.500 km². Byggeriet er typisk for sin tid opført som skalmuret elementbyggeri med synlige betonbånd i etageadskillelsen. De karakteristiske saddeltage, der kæder bebyggelsen sammen i 4 grønne gårde, rummer tagboliger med altaner.

Projektets omfang

De fleste renoveringer starter som nævnt med byggeskader. Vognmandsmarken er ikke en undtagelse. Her udløstes opgaven revnede badeværelsesgulve og deraf følgende vandskader. Desuden havde afdelingen problemer med revner i fundamenterne, hvilket resulterede i kuldebroer og problemer i varmesystemet, og endeligt var der problemer omkring afvandingen fra altanerne i tagfladen, der forplantede sig nedover de øvrige altaners undersider, med skjolder og vandindtrængning i lejlighederne til følge.

Der blev derfor igangsat en helhedsplan, der omfattede renovering af badeværelser, fundamenter og istandsættelse af altaner samt etablering af franske altaner i den før næsten lukkede nordfacade. Udover byggeskaderenoveringen takkede beboerne ja til en plan for udvikling af udearealerne, der er gennemført i overensstemmelse med visionen om Skt. Kjelds Kvarter som klimakvarter - Københavns første klimatilpassede bydel.

Udvikling af friarealerne med fokus på LAR og på at skabe Københavns grønneste bydel

De nye udearealerne har givet et stort løft til brugsværdien af de 4 gårdrum i kraft af en helt ny oplevelsesrigdom. Sammenhængen mellem bebyggelse og landskab er blevet styrket; hovedindgangene er blevet fremhævet med facadebegrønning, der fungerer som klare orienteringspunkter langs de lange facader. Hele området er ud over LAR løsningen blevet revitaliseret gennem en række landskabelige tiltag i gårdrummene, der alle er nyindrettet med bløde organiske former, hvor belægning, græsfelter og beplantning spiller sammen i en rumlig mosaik af bevægelser, opholdssteder og legeområder. Terrænet er reguleret og bidrager i højere grad til at skabe rum, nicher og brugsvenlige flader. Funktioner som cykelparkering, dagrenovation og brandveje er integreret, så de indgår naturligt i gårdrummenes indretning. Omfanget af belægningsflader reduceret og erstattet af nye permeable belægninger og øgede grønne overfalder. Dertil bidrager etablering af regnbede med frodige, varierede plantesammensætninger til den lokale afdeling af regnvand (LAR) med rekreativ merværdi. Det er lykkedes at indfri ambitionen om at bevare alle eksisterende træer, der spiller en stor rolle ift. håndteringen af regnvandet. Der er derudover plantet nye træer, der gør bebyggelsen yderligere robust ift. klimaforandringerne. Ejendommen har derfor fået nedsivningstilladelse, idet regnvandet er frakoblet fra kloakken, og afdelingen har modtaget refusion for tilslutningsbidraget.

Beboerhåndtering - renovering uden genhusning og inddragelse som vej til empowerment

Hele vejen gennem processen har JJW fokuseret på en god beboerdialog med forståelse for, at det kan være et stort indgreb for den enkelte beboer, når håndværkere skal have adgang til ens lejlighed. Særligt er omfattende badeværelsesrenoveringer vanskelige, når lejlighederne er beboet undervejs. Vi har derfor undervejs i processen haft et tæt samarbejde med AABs beboerkoordinator og har gennem dette og ved en nøje planlægning af byggesagen sikret, at beboerne hele tiden er blevet informeret om byggesagens fremdrift. Målet har været at skabe forståelse for forudsætningerne fra begge sider og minimere generne for beboerne. Projektet er udviklet i et tæt samarbejde med beboerne, særligt ifm. udviklingen af udearealerne, der udgjorde en stor del af projektet. I den forbindelse er brugerprocessen brugt som værktøj til empowerment og naboskabsudvikling med fokus på at få kvindelige beboere, og beboere med anden etnisk baggrund end dansk på banen og skabe incitament for deltagelse samt mulighed for møder på tværs blandt beboerne.

Status: Projektet færdiggjort 2017

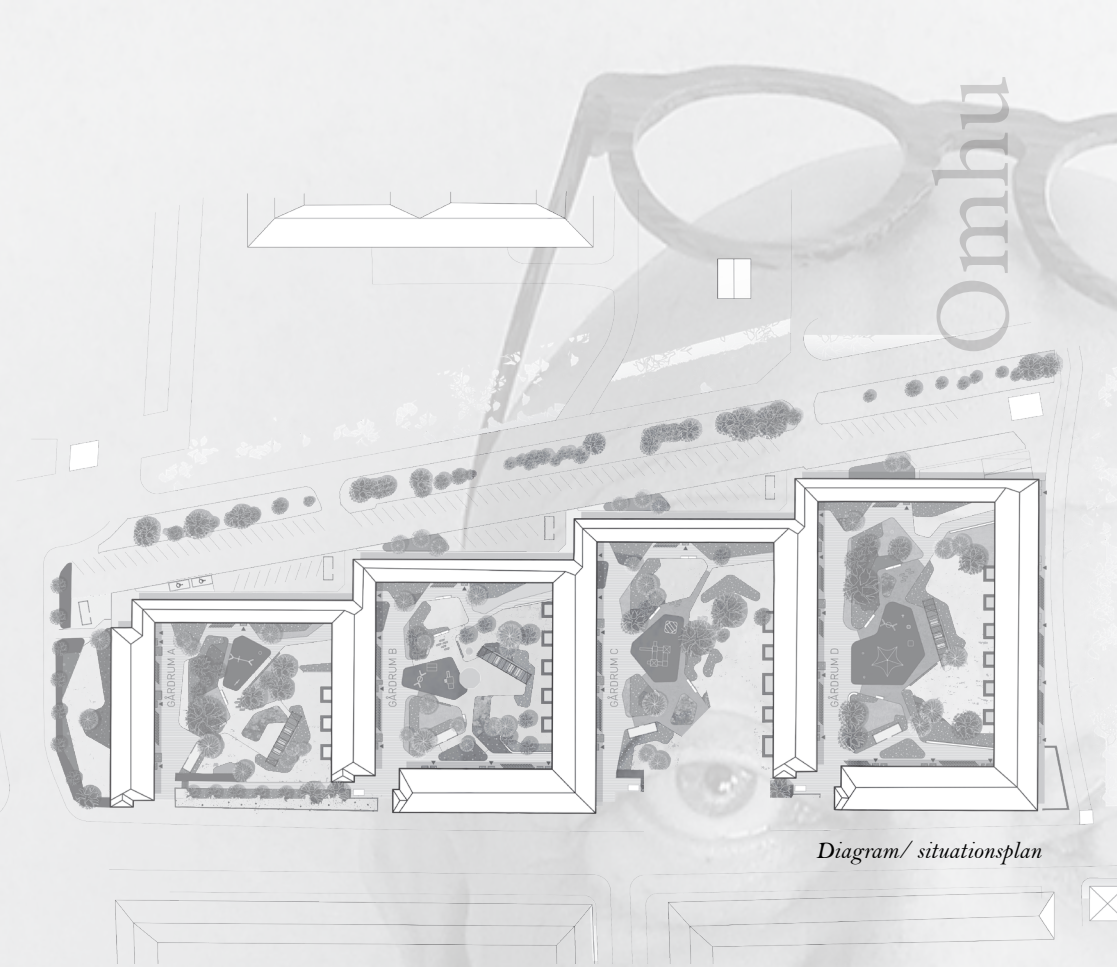
Fotos/ Sara Ettrup/ nye gårdanlæg

RÅDGIVEREN/ PROJEKTETS STEMME

Ole Hornbek partner JJW, fortæller om at finde frem til en bebyggelses kvaliteter og gennem omhu styrke det som er. Ikke alle bebyggelser indskriver sig i kulturarven, men alle steder har deres berettigelse som rammer om liv, hjem og hverdag. Interview ved Sara Ettrup.

Ikke alle renoveringsopgaver har afsæt i et ønske om et ambitiøst identitetsløft, en storstilet helhedsplan, en bevaringsværdig arkitektur eller har en kæmpe pose penge. Hvordan forholder man sig til den type opgaver der også findes en del af – de mere stilfærdige renoveringer?
Renoveringen af Vognmandsmarken AAB afd. 103 er fortællingen om omhu – fortællingen om at vi skal finde potentialet i alle vores opgaver uanset budget og bygningsarv. Vi skal få det bedste ud af de opgaver vi kommer til. Det bedste for de beboere der bor der.
Vognmandsmarken er også fortællingen om og eksemplet på, at vi i processen lykkedes med at få lavet nogle små ændringer, der har gjort en stor forskel for beboerne.
Det startede med at være et projekt, der omhandlede nye altaninddækninger og opretning af badeværelser og endte med at blive gennemlyste boliger og nye udearealer.
Den lille gode historie her er, at det lykkedes at få fundet lidt flere penge og sætte franske altaner i en næsten fuldstændig lukket facade til stor glæde for beboerne. Det er måske det, der har ændret mest i deres boliger, at de nu bor i gennemlyste lejligheder og kan nyde aftensolen. Det bliver man glad for, at man kan skabe noget, der giver stor værdi for beboerne.

Set udefra er byggeriet som helhed blevet betydelig mere venligt at gå forbi, da de nye vinduesåbninger skaber en øget transparens i facaderne og kig til himmelen og kvarteret på den anden side.
Før kørte man langs en lukket mur, kun



Diagram/ situationsplan

med bittesmå kvadratiske glughuller, så det lille indgreb gør faktisk også en forskel for det omkringliggende kvarter og mødet med konteksten.
Der er en glæde, at kunne skabe stor forandring med et lille indgreb.

Den typologi Vognmandsmarken repræsenterer bygget i 1980érne, kunne man godt have lyst til at udfordre æstetisk og ændre på de ofte tilknappede og tunge facader. Hvad kræver det?
Hvis ikke der er byggeskadeproblemer er det ikke bæredygtigt at rive en velfungerende klimaskærm ned udelukkende set fra et æstetisk synspunkt. Byggeriet fra den tid er ofte bygget af mursten og beton og er ikke ramt af de samme børnesygdomme som kransporsarkitekturens facader der ligger 10-20 år tidligere.

Til gengæld er de ramt af at være bygget i en tid, hvor man var tvunget til at have et energifokus efter oliekrisen: Det blev løst gennem bygninger med små vinduer og forholdsvis dybe lejligheder, hvilket gør at mange af bebyggelserne fra den tid, virker introverte og tillukkede.
I dag har vi igen energien på dagsordenen og man kan sagtens forstille sig, at når den typologi skal energirenoveres at man både vil efterisolere, men også slippe mere naturligt lys ind i bygningerne. Det tror jeg vil klæde disse bebyggelser og åbne dem op på flere plan, som eksemplet med den lille franske altans store effekt i Vognmandsmarken.

Jeg synes det er skønt, at der er kommet mere lys i lejlighederne og at jeg også får glæde aftensolen. Legepladsen er til gengæld kommet så tæt på at man næsten er med i legen fra altanen...”

Louise Barslund, Beboer

Hvordan blev beboerne inddraget i processen omkring renoveringen af de nye udearealer?
Vognmandsmarken er præget af mange beboere med anden etnisk herkomst. For os var det afgørende at gøre processen så demokratisk og bred som mulig, at få alle etniciteter og køn med og repræsenteret. Vi ønskede især at få fat i kvinderne af anden etnisk herkomst, der ofte ikke deltager i beboermøder, men i stedet lader mændene repræsentere familierne.
Vi havde som mål at inkludere dem og lykkedes med det ved at trække møderne udenfor, lave mad og spise sammen.
Maden og tilberedelsen er kvindernes domæne og ved at tage fat i det som rammen om vores fælles møder, lykkedes vi med at få skabt en kultur og et fællesskab, der gav stor værdi.
Det fællesskab der blev skabt under processen, håber jeg har forplanter sig i brugen af de fælles udearealer. Det ejerskab der blev skabt i processen, smitter i bedste fald af på den fremtidige holdning til det sted man bor og giver ofte det tilbage at beboerne passer på og værner om fællesarealerne.

Vognmandsmarken AAB afd.103 er fortællingen om, at ikke alle renoveringer er kæmpe helhedsplaner med håb om nye identiteter mm., men det der er fælles for dem, er at der bor nogle mennesker, og det er dem som man gør en forskel for

Foto/ Simon D. Løwenstein/ fransk altan

Vi arbejder med mange menneskers omgivelser.Vi er med til at gøre en forskel. Det er en fantastisk fornemmelse at kunne arbejde med noget hvor mange familiers rammer bliver forbedret. “

Ole Hornbek, partner JJW

Fotos/ JJW/ Beboer proces

Fotos/ Sara Ettrup

6/URBANPLANEN

FAKTA
Projekt / Helhedsplan – Byggeskaderenovering

STED /	Urbanplanen / 2300 København S
BYGHERRE /	Fællesadministrationen 3 B
JJW ROLLE /	Arkitekt
SAMARBEJDSPAR. /	Enemærke & Petersen / Dominia / GHB Landskabsarkitekter / Bisgaard Landskabsarkitekter
AREAL /	36.650 m² / 1980 boliger / 60.190 m² friareal
ÅR /	2007-2012

Foto/ Anders Hviid

6/URBANPLANEN U2/ FAKTA

Urbanplanen er eksemplet på modulbyggeri opført i 1960erne. En typologi, hvor den arkitektoniske kvalitet ofte er fraværende. U2 projektet var et omfattende renoveringsprojekt i tæt samarbejde med beboerne. U2 søgte via arkitektur og beboerinddragelse at forandre bebyggelsens identitet.

Baggrund

Urbanplanen har de seneste år fået ekstra opmærksomhed da boligbebyggelsen danner ramme om forfatteren Morten Papes skønlitterære biografi "Planen" om sin opvækst i det almene boligbyggeri på Amager.
Borgmester Urban Hansen blev i 1962 valgt på løftet om at skabe 25.000 flere boliger i København og lagde vilje og navn til den omfattende boligbebyggelse mellem Røde Mellemvej og Amager Fælledvej.
Urbanplanen er bygget som beton modulbyggeri mellem 1965-1971 og består af i alt fem afdelinger, udformet som en tidstypisk stok bebyggelse i 5-8 etager tegnet ud fra datidens idealer om den funktionsopdelte by med store parkeringsarealer og grønne udearealer mellem længerne. Den samlede plan rummer ca. 2.500 boliger. Urbanplanen var måske løsningen på datidens boligmangel, men allerede i 1980´erne fik bebyggelsen et problematisk ry. Beboerne projektet var bygget til, flyttede i stedet til parcelhuse i omegnskommunerne og Urbanplanen fik en større del af visiterede borgere og dermed en anden beboersammensætning. En anden af Urbanplanens udfordringer lå i det byggetekniske og de børnesygdomme det uprøvede elementbyggeris materialer og løsninger førte med sig.

Opgavens omfang

JJW vandt i 2007 sammen med et team af partnere opgaven om at give tre ud af de fem afdelinger et identitetsløft; Hørgården 1 og 2, Remisevænget Nord og Remisevænget Øst. Projektet og samarbejdet fik navnet U2 og bestod i at renovere facader og friarealer, forbedring af Urbanplanens image samt maksimal inddragelse af beboerne ud fra parolen "boligsocial bæredygtighed".
På bygningsniveau indebar opgaven facade- og tagrenovering og renovering af gavlboliger. På byniveau var målet at styrke Urbanplanens identitet; eller rettere skabe en anden identitet sammen med beboerne, der kunne give og fortælle en anden historie om det at bo i Urbanplanen.

Strategi

Projektets overordnede visioner blev udviklet på workshops med repræsentanter fra de 1980 boliger, som projektet omfattede. Beboerne var her med til at udnævne de tre afdelingers forskellige identiteter der fik overskrifterne: Økologi, Det Urbane og Mangfoldighed som overordnede rammer for de mange ønsker og drømme for en ny Urbanplan.
De tre temaer har et overordnet slægtskab i materialer, og de valgte løsninger binder dem sammen, men de adskiller sig i motiver og farvevalg – samt stemninger, programmeringer og beplantninger i udearealerne. I Hørgården styrkes den grønne identitet med begrønnede facader og frodige udearealer.
I er Remisevænget Nord er det Byens lys og det urbane, der er temaet der er med til at gøre afdelingen til noget særligt og forstærke den bymæssige identitet. Herudover forstærkes de bymæssige træk i Remisevænget Nord, hvor højhusene fungerer som vartegn, og de lavere blokke holder sammen på bebyggelsen omkring to veldefinerede gårdrum.

Samarbejde

U2 var et udvidet partnerringsamarbejde mellem bygherre, beboerdemokrati og entreprenørteam - et arbejde med at skabe en stærkere identitet i de enkelte afdelinger.
Beboerne havde et stort ønske om at kunne påvirke de individuelle fysiske rammer, hvilket resulterede i kampagnen "Forny din bolig". Her kunne den enkelte beboer tilkøbe altaner, køkken og bad. Kampagnen skabte stort ejerskab og medansvar ift. renoveringen blandt beboerne og har været med til at understøtte den arkitektoniske mangfoldighed i det endelige projekt og resultat. I dag arbejdes der med en omfattende helhedsplan, der fortsætter udviklingen af området gennem renoveringer, fortætninger med nybyggeri etc.
JJW har i den forbindelse stået for transformationen af plejecenteret Hørgården, der stod færdig i 2016.

Projektet stod færdigt i 2012

Foto/ Tina Saabye

Foto/ Anders Hviid

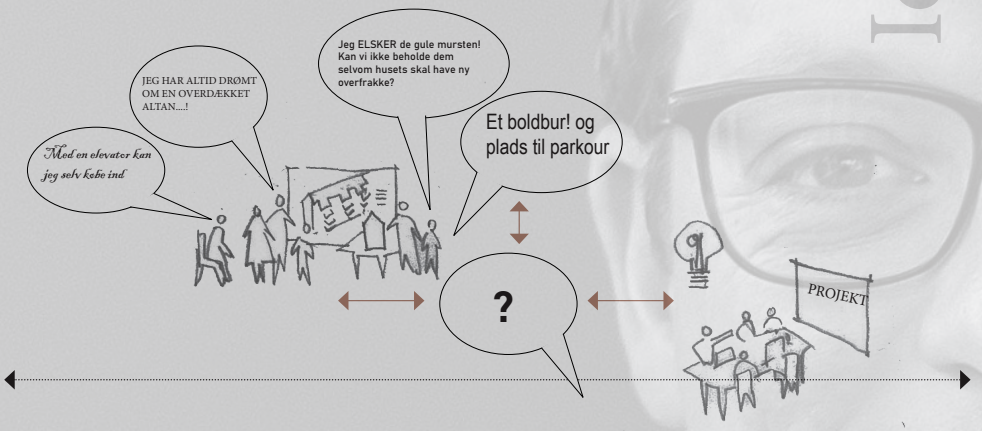
RÅDGIVEREN/ PROCESRÅDGIVERENS STEMME

Samtale med Søren Houen Schmidt fra REKOMANDERET om erfaringeringerne fra arbejdet med Urbanplanen og bruger- og beboerprocessen. Vi har snakket med Søren om de erfaringer vi i fællesskab gjorde os dengang og hvordan vi kan bruge dem fremadrettet i Byggepartnerskabet & Os .
Interview ved Sara Ettrup.

U2 var et af de første og mest ambitiøse renoveringsprojekter i forhold til inddragelsen af beboerne.
Hovedindsatsområderne var renovering af facader og friarealer, forbedring af Urbanplanens image men som noget nyt med maksimal inddragelse af beboerne.
Hvordan løftede I som team det opdrag?

Forud for vores arbejde og involvering i projektet, var der lavet en kæmpe proces, hvor der var gennemført et hav af brugerinddragelses workshops som optakt til selve projektforløbet. Beboerne var altså allerede i gang, vidende og deltagende. Det opdrag vi vandt hed "Beboerdemokrati uden grænser "og stod netop på skuldrene af det lange forarbejde, så beboerne var klædt på til den proces vi skulle arbejde videre med og det var en stor fordel for alle parter.
Opdraget var ambitiøst på flere plan; det processuelle, det organisatoriske og det beboerdemokratiske. Det synes jeg gjorde det særligt interessant og gav os alle nogle helt nye uprøvede veje at gå. Jeg tror noget af det vi vandt konkurrencen på var, at vi gik ind som ET team og arbejdede videre med det der allerede var i gang.
Vi tog altså intentionerne fra startprocessen om at arbejde med beboerne for gode varer, og fortsatte hvor de slap. Det er bl.a. det der har fuldt mig sidenhen – hvor langt kan man arbejde med de indledende intentioner? Benspændet må ideelt set være, at man udfordrer grænsen for hvor langt man kan have beboerne med og herved gøre samarbejdet endnu bedre.

Noget af det jeg husker særligt fra U2 handler ikke kun om beboerinvolvering men ligeså meget involvering af driften. Driftfolkenes logik og kendskab til stedet gjorde fx at landskabsarkitekterne revidererede og ændrede på projektet, da deres viden og erfaringer blev foldet ud. Processen blev virkelig håndgribelig på den måde.



Diagram/ beboer og brugerproces

Den gensidige forståelse er en af de ting som vi virkelig lykkedes med i U2 og "Beboerdemokrati uden grænser" var med til at flytte noget. Forståelsen skabte mening begge veje – begge parter lærte noget af hinanden og resultatet blev fælles.
Med denne procesform kommer du, som rådgiver, helt ind under huden på stedet og det giver værdi.

Hvordan greb I selve processen med beboerinddragelse an, og hvad lagde I vægt på for at skabe gensidig forståelse og grobund for et godt samarbejde?

Rigtigt mange ting. Når vi havde workshops og følgegruppemøder, lod vi fx folk komme ind stille og roligt, snakke og lande. Vi havde tegninger og skitser liggende på bordene, hvilket gjorde at alle nysgerrigt gik rundt, kiggede og snakkede mens vi holdt os i baggrunden og lyttede. Det gav en uformel og god stemning fra starten.
De første 10 minutter af selve mødet var det aldrig os der snakkede, men os der spurgte beboerne hvad der rørte sig, "er der noget der er særlig vigtig vi skal snakke om i dag?". Ham eller hende, der havde en sten i skoen, fik den ud som det allerførste og havde derved bedre ører resten af mødet. Tilgangen gjorde, at dialogen blev ligeværdig og frustrationerne blev hørt, respekteret og derved afproblematiseret. Jeg bruger det stadig – hele tilgangen med at være på besøg og ikke starte med at smide en tidsplan op på power pointen, men i stedet lytte og være til stede er helt central i mine øjne.

Hvorfor er det vigtigt, at beboerne skal med i en proces? For hvis skyld er det? Og bliver projekterne bedre?

Arbejdet med og renoveringen af Urbanplanen var et kæmpestort forandringsprojekt,

som jeg tror alle os der var involveret, siden har brugt som erfaringsbank.
Traditionelt set, forfalder vi rådgivere ofte til at gå ombord i opgaverne som rene byggeprojekter og for hurtigt fokusere på konkrete løsninger. Vi glemmer at tænke på den potentielle forandring, vi kan lave for et område, hvis vi zoomer lidt ud og ikke mindst lytter!
Vi tror, at vi gør os umage, når vi viser tidsplanen, en sammenhængende økonomi og kommer med bud på f.eks. facader. I virkeligheden er det allervigtigste at vi snakker med beboerne om, hvad der er for et liv de har i bebyggelsen nu og sammen med dem finder ud af, hvad der kan gøre hverdagen endnu bedre. Og bruge dette i designet af løsningerne.
Tilgangen med at fortælle, formidle og lytte i øjenhøjde, mener jeg er det eneste rigtige fremfor at falde i byggesprogsgryden, hvor vi slet ikke får glæde af alt den viden beboerne ligger inde med. Jeg er slet ikke i tvivl om, at vi får nogle langt bedre resultater der også rækker ud over om selve procesforløbet var en succes, ved at lytte og involvere beboerne. Så hvis vi virkelig mener det her med beboerprocesser, skal vi bruge det endnu mere aktivt, ligesom vi gjorde det i Urbanplanen.

Hvordan skaber vi mest mulig social bæredygtighed i de her processer indenfor det almene?

Jeg tror læren ved U2 er, at det handlede om at ændre en identitet for et boligområde sammen med beboerne. De to benspænd gjorde, at vi greb det an på en anden måde end ellers.
Altaner, facader og nye udearealer var virkemidlet, men det fælles projekt skabt med beboerne, havde et langt større mål en at

Foto/ Anders Hviid

Identitet

> *Vi skal være mere aktive, gå ud og skabe forståelse og mening begge veje. Vi skal ud og erfare det levede liv der hvor vi skal forandre. Vi skal give beboerne indsigt og indflydelse så det kan blive nogle endnu bedre områder for dem selv og os andre omkring."*
>
> *Søren Houen Schmidt, Partner Rekommanderet*

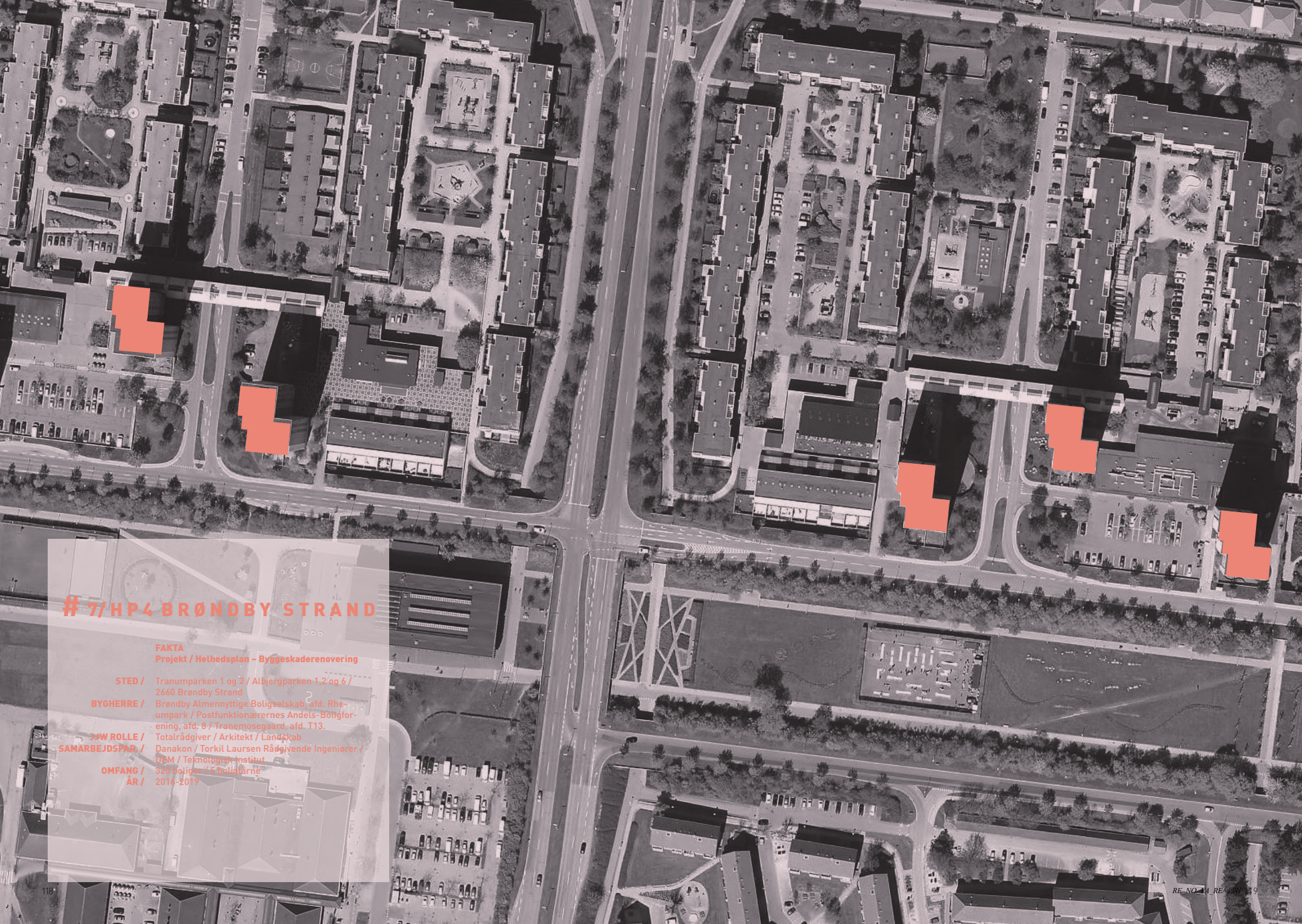
bare at forny en overfrakke – det havde den sociale bæredygtighed som overskrift og drivkraft.
De projekter der lykkedes allerbedst, er dem der har et overordnet fælles mål – vi kan sagtens bare renovere f.eks. Tingbjerg men hvor er det skoen virkelig trykker, hvad skal der til for at gøre en forskel, der rækker ud over en løsning på en utidssvarende klimaskærm?

Vi skal være mere aktive, gå ud og skabe forståelse og mening begge veje. Vi skal ud og erfare det levede liv, der hvor vi skal forandre. Vi skal give beboerne indsigt og indflydelse, så det kan blive nogle endnu bedre områder for dem selv og os andre omkring. Det er noget af det vi arbejder meget på i Byggepartnerskabet & os, og det lange samarbejde giver en enestående chance for at kunne bruge vores erfaringer fra gang til gang og udvikle på metoder og resultater.

Hvis jeg skal være kritisk, synes jeg ikke disse processer fylder nok i forhold til den værdi, der kan skabes ved at gøre det rigtig fra starten. Jeg tror vi kan lære meget af områdefornyelsernes metoder og tilgange. Områdefornyelserne zoomer ud, engagerer, organiserer og prøver at se, hvad et projekt kan aflede af andre projekter, der så kan sammentænkes.
Sådan skal vi også gøre i det almene. Lad os sætte gang i bystrategiske analyser eller udvidede helhedsplaner, som vi kaldte det i Bellahøj, så vi i projekterne indskriver os i konteksten og området omkring. Når vi alligevel skal renovere og gøre os umage, så lad os gøre de omkringliggende potentialer og projekter til en del af en større sammenhæng.
Lad os være meget mere opmærksomme på at få skabt en værdi, der rækker ud over det enkelte boligområde.

Foto/ JJW, bruger/ beboerproces ved projektkontor på stedet gårdanlæg

Fotos/ Tina Saabye



7/ HP4 BRØNDBY STRAND

FAKTA
Projekt / Helhedsplan – Byggeskaderenovering

STED /	Tranumparken 1 og 2 / Albjergparken 1,2 og 6 / 2660 Brøndby Strand
BYGHERRE /	Brøndby Almennyttige Boligselskab, afd. Rheumpark / Postfunktionærernes Andels-Boligforening, afd. 8 / Tranemosegaard, afd. T13.
JJW ROLLE /	Totalrådgiver / Arkitekt / Landskab
SAMARBEJDSPAR. /	Danakon / Torkil Laursen Rådgivende Ingeniører / DTM / Teknologisk Institut
OMFANG /	320 boliger / 5 boligtårne
ÅR /	2014-2019

Foto/ JJW

#7/HP4 BRØNDBY STRAND/ FAKTA

HP4 Som eksempel på når rådgivningen udløser en nedrivning - når renoveringsomkostningerne bliver så omfattende at det ikke længere er rimligt at bygge om og renovere - men hvad så? Hvad skal der ske med de pågældende beboere og med hele den designmanual og de drømme der er gået forud for dødstødet?

Baggrund

Boligbebyggelsen Brøndby Strand Parkerne blev opført i 1969-73 af arkitekterne Svend Høgsbro og Thorvald Dreyer. Bebyggelsen er den største i den planlagte byudviklingsplan langs Køge Bugt, som skulle løse efterkrigstidens boligmangel i byen og ud i de nyanlagte forstæder.

De nye muligheder indenfor element- og montagebyggeri, gjorde det muligt at bygge hurtigt, og den storstilede helhedsplaner et virkeligt fint udtryk for på tidens store visioner for nye måder at bo på.

Bebyggelsen består af 12 højhuse med 16 etager, 66 blokke med fire etager og otte terrassehuse med to etager. Ved at kombinere den vertikale by med mere klassiske typologier som blokke og terrassehuse blev mange former for boligbehov tilgodeset. De forskellige bygningstypologier samles i en gennemgående esplanade og et hævet fodgængerdæk, der skaber helhed og sammenhæng i den opdelte plan, der i overensstemmelse med tidstendensen adskiller den bløde og hårde trafik.

Bebyggelsen er opført som elementbyggeri, men med større variation af elementer og hele facader i forhold til tidligere montagebyggerier. Arkitekterne ønskede oprindeligt, at bebyggelsen fremstod i ren beton, hvor beboerne selv kunne farvesætte og præge byggeriet. Ved en senere renovering søgte man imidlertid at skabe tilhørsforhold og opdele byggeriet visuelt ved at arbejde med en farvesætning, hvor højhusene i klynger af tre fik hhv. blå, turkis, gul og rosa farve på altaner og vinduer. Udover de forskellige farver, fik højhusene en vertikal graduering af farveskalaen, så de bliver lysere opefter. Farvepaletten har varieret gennem årene i forbindelse med forskellige generationer af renoveringsprojekter.

Brøndby Strand Parkerne strækker sig over et samlet areal på cirka 300.000 m2 og rummer i alt cirka 2.900 boliger. Her bor cirka 8.000 mennesker.

Brøndby Strand Parkerne er administreret af fire boligselskaber, hvor JJW er rådgiver for Brøndby Almennyttige Boligselskab (BAB).

Projektets omfang og ændring undervejs

I 2013 vandt et team af rådgivere opgaven om at lave en samlet helhedsplan og designmanual for renovering og fortætning af Brøndby Strand Parkerne. En storstilet manual blev udarbejdet og forskellige rådgiverteams (bl.a. JJW) vandt efterfølgende de forskellige opgaver om at renovere de enkelte afdelinger med afsæt og baggrund i den samlede helhedsplan og designmanual.

Renoveringen af Brøndby Strand Parkerne stod til at blive et af de største renoveringsprojekter, man havde set i Danmark. En vidtfavnende renovering af de 12 ikoniske højhuse med deres 2.700 boliger samt dertilhørende fællesbygninger, parkeringskældre og friarealer. Som totalrådgiver på 1. etape, der omfattede de 5 nordligste højhuse, påbegyndte vi arbejdet med en grundig registrering og verificering af projektet – en grundig gennemregning af de økonomiske forudsætninger for projektets omfang og gennemførelse ud fra Skema A-ansøgningen.

En central del af projektet bestod i at fjerne PCB, asbest og bly fra højhusene, og registreringen og verificeringen viste, at problemerne var langt større end forventet, og at projektet ikke kunne gennemføres inden for den givne økonomiske ramme. Herefter revurderede vi saneringsmetode og -strategi og udarbejdede efter ønske fra bygherre forskellige scenarier, inkl. økonomiske beregninger, for renoveringen, herunder scenarier for nedrivning. Med dette som beslutningsgrundlag valgte boligselskaberne efterfølgende at indstille de 5 højhuse til nedrivning, eftersom alle andre scenarier end nedrivningen var både teknisk og økonomisk uforsvarlige.

Nedrivningsprojektet er pt i udbud, oktober 2019

INTERVIEW/ RÅDGIVEREN

Interview med Anders Holst Jensen, JJW partner ved Camilla Hedegaard Møller, ph.d, erhvervspostdoc JJW/ KADK om hvordan man som rådgiver forholder sig til at miste en opgave ved at rådgive til en nedrivning, fremfor at renovere.

Renoveringen af Brøndby Strand Parkerne er et helt særligt projekt, fordi I måtte anbefale en nedrivning af fem højhuse, der indeholder det miljøfarlige stof PCB. JJW Arkitekter vandt selve projekteringen af projektet, men det kom aldrig i gang. Hvad var problemstillingen?

Da vi vandt projekteringen af de fem højhuse, havde sagen været i gang i flere år, og der var udarbejdet et byggeprogram og en helhedsplan med en vision for Brøndby Strand Perkerne. Vores første opgave var at verificere budgettet for PCB-renoveringen, og lidt forenklet sagt, hang det slet ikke sammen med den økonomiske ramme fra Landsbyggefonden.

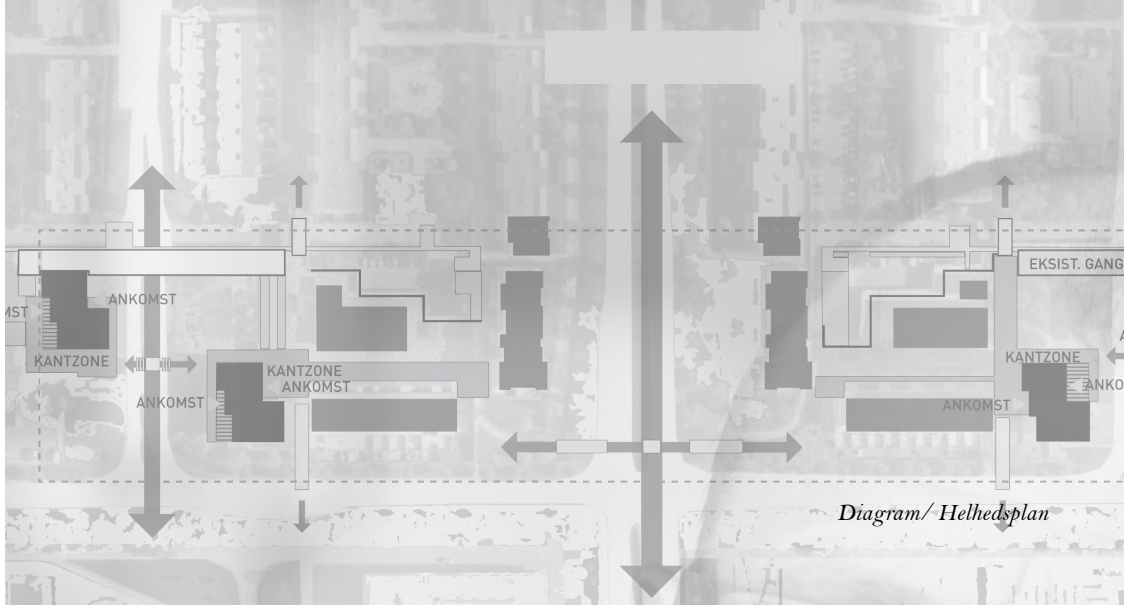
Den oprindelige proces blev sat i stå, og vi udarbejdede i stedet en række scenarier for forskellige renoveringer, der alle have en business-case med fokus på PCB. Men lige meget hvad, ville selve PCB-renoveringsdelen blive meget kostbar. Bygherrerne nåede samme konklusion, og projektet gik helt i stå. Efterfølgende er bygherrerne kommet frem til at, at de fem PCB berørte højhuse skal rives ned.

Det er let i bagklogskab at pege på, at omfanget af miljøfarlige stoffer med fordel kunne have været kortlagt før. Virker det ikke også fornuftigt, at man i programfasen har arbejdet med potentialerne og visionerne for Brøndby Strand?

Jo, principielt er det vigtigt at være åben overfor beboernes visioner om et fremtidens Brøndby Strand i programfasen – og samtidig undersøge bebyggelsens potentialer. Men der skal være et hierarki: Hvad er need-to-have og hvad er nice-to-have?

De scenarier og økonomiske overslag vi udarbejdede, handlede om de væsentligste need-to-have dimensioner: Håndteringen af PCB og visionerne fra den sociale helhedsplan, der bl.a. handlede om at skabe et bedre image for bebyggelsen. Vi arbejdede med den basale miljømæssige og sociale bæredygtighed, men det kunne ikke blive bæredygtigt ret økonomisk. Vi kunne godt have tænkt os en proces, hvor den viden, vi var med til at skabe, var kommet beboerne til gode tidligere. Så havde alle undgået det loop tilbage i programmeringsfasen, man nu står med.

Det ville være gavnligt, hvis man tog konsekvensen af kompleksiteten og meget tidligere involverede den viden, der reelt er til stede i interessentlandskabet omkring denne type projekter. Man bliver også nødt til at tage højde for den økonomiske virkelighed meget tidligere. Resultatet af at vente for længe er, at omkostningerne ved ændringer og loops tilbage i processen bliver – om ikke uoverstigelige – så dog meget tidskrævende. For beboernes skyld kunne man i hvert fald have ønsket sig at konklusionen om nedrivning var blevet draget tidligere.



Diagram/ Helhedsplan

Det ser ud til, at der hele tiden skabes og findes ny viden, som skal integreres i projektet. Skal vi betragte renoveringsprocesser som læreprocesser og ikke mindst vidensproducerende processer?

Det er et højaktuelt spørgsmål. I lyset af de klimamæssige udfordringer, der nu heldigvis er blevet synlige for alle, står vi overfor et reelt paradigmeskift i byggeriet. Med den korte tidshorisont, bl.a. if.t. behovet for CO2-reduktion, er byggeriets parter nødt til at flytte deres meget enøjede fokus fra produktet til processen. Den måske vigtigste drivkraft til innovation er samarbejdet med andre.

Vejen frem er at opstille rammer, der understøtter vidensproducerende processer. Det er f.eks. Integrated Project Delivery (IPD) lignende koncepter, som de aktuelle strategiske partnerskaber er et eksempel på. Sidegevinsten af at rette blikket mod processerne er, at samfundet ikke alene opnår øget bæredygtig innovation på kortere tid, men også at vi sparer transaktions-omkostninger på begge sider at bordet. Det kræver mange ressourcer at konkurrenceudsætte rådgivning flere gange i hvert projekt.

Er din pointe, at Brøndby Strand sagen dybest set handler om manglende samarbejde og integration af nødvendig viden på rette tidspunkt, fordi byggeriets klassiske organisering vanskeliggør det?

Min påstand er, at den gængse måde at udbyde projekteringsopgaver på producerer fire tabere for hver vinder. Det er tilfældet i de mange udbud af projekteringsopgaver, hvor løsningsrummet allerede er defineret på forhånd, og udbuddet reelt handler om at finde den billigste samarbejdspartner. Jeg mener ikke, at vi som samfund har råd til denne kontraproduktive tilgang længere. I denne type udbud er det ikke bare "taberne", der taber, men også samfundet.

Byggebranchens store aktuelle samfundsopgave er at skabe mere bæredygtige og innovative løsninger. I det perspektiv skal vi tage ved lære af den efterhånden mangeårige historie om Brøndby Strand Parkernes PCB-problemer. Det handler ikke kun om dispositioner og fokus i de indledende faser, men om hvordan hele processen tilrettelægges bæredygtigt.

Vi bliver nødt til at finde nye udbudsmodeller som inviterer til produktion af innovative løsninger og bæredygtig viden. At pro-ducere viden sammen skal være en win-win-situation. Heri ligger også et paradigmeskifte, som kobler sig til klimadagsorde-nen. Vi skal alle bidrage med at generere viden, der bidrager til at løsningen af vores store fælles projekt: At redde kloden. Udfordringen her er åbenlyst, at vi endnu ikke kender alle de løsninger, der skal føre os i mål.

Byggebranchens store aktuelle samfundsopgave er at skabe mere bæredygtige og innovative løsninger. I det perspektiv kan vi tage ved lære af den efterhånden mangeårige historie om Brøndby Strands PCB-problemer."

Anders Holst Jensen, partner JJW

Foto/ JJW

INTERVIEW/ EKSPERTEN

Interview med Lene Dalvang, faglig leder/Bygning og Miljø, Teknologisk Institut v. Camilla Hedegaard Møller, ph.d, erhvervspostdoc JJW/ KADK. En samtale om den usynlige men betydningsfulde aktør, miljøfarlige stoffer ofte udgør i renoveringssager.

Du arbejder som faglig leder i Bygninger & Miljø på Teknologisk Institut med kortlægning og håndtering af miljøskadelige stoffer som PCB og asbest i bygninger.
Det er et paradoks, at vi typisk ikke kan se eller lugte de miljøfarlige stoffer, men at de kan få store konsekvenser. Hvor finder I typisk miljøfarlige stoffer, og hvordan bliver de helt konkret kortlagt?

Vi har erfaring for, hvordan og hvornår de forskellige miljøfarlige stoffer er blevet anvendt. F.eks. har man brugt tungmetallet bly i maling helt frem til 2001. PCB blev brugt fra ca. 1950 til 1977, hvor det blev erstattet af klorparafiner, der også virker brandhæmmende og giver elasticitet. De blev begrænset i 2001. Asbest er brugt siden 1920´erne og det stoppede man med i 1986.
Derudover kan selve anvendelsen af et byggeri give os en god idé om, hvor ensartet udbredelsen af et miljøfarligt stof kan være. Hvis det drejer sig om en skole, er de samme elementer typisk blevet malet på samme tid, med den samme maling.
I forhold til beboelsesejendomme ved vi, at beboerne vedligeholder og ændrer deres boliger meget forskelligt, og at der ikke er et mønster i, hvor vi kan finde miljøfarlige stoffer.
Vi begynder en undersøgelse med at studere eventuelle tegninger og helst besigtige byggeriet. Vi tager fysiske prøver fra f.eks. fuger, maling, lak, vinyl etc., som vi sender til et laboratorie.
På den måde får vi dokumenteret koncentrationen af et givet stof i forhold til grænseværdierne og kan anbefale, hvordan det skal håndteres.

Er miljøfarlige stoffer altid farlige?

Man skal skelne mellem spørgsmål om indeklima, arbejdsmiljø og affald. I Danmark skal PCB kun fjernes, hvis det afgasser fra byggematerialer til indeklimaet i en vis koncentration. En intakt asbestplade er ikke i sig selv farlig. Problemet opstår, hvis den knækker. Mange stoffer bliver først et problem, hvis man begynder at ændre eller ødelægge selve det bygningselement, som indeholder stoffet. Derfor handler meget af vores arbejde om korrekt håndtering af byggeaffald og arbejdsmiljø.

> *Det kræver mange mandetimer at håndtere bygningsdele og materialer med miljøfarlige stoffer. et er både dyrt at kortlægge for lidt og for meget. Kunsten er tidligt i processen at komme så tæt som muligt på den virkelighed, der viser sig, når nedriverne går i gang."*
>
> *Lene Dalvang, Teknologisk Institut*

Jeg har indtryk af, at det fulde omfang af miljøfarlige stoffer indimellem først kortlægges i projekterings- eller nedrivningsfasen. Hvorfor kortlægger man ikke miljøfarlige stoffer fuldstændigt i begyndelsen?

Det er korrekt at nedriverne er meget opmærksomme på miljøfarlige stoffer og ofte finder mere, når de begynder at skille en bygning ad. Men det er kostbart at undersøge alle bygningsdele og flader i en bygning. Derfor skal vi hele tiden vurdere, hvor mange ressourcer vi bruger på at kortlægge miljøfarlige stoffer i forhold til, hvor sikker vurderingen er. En utilstrækkelig kortlægning kan blive tidsmæssig og økonomisk dyr, hvis nedriverne finder flere miljøfarlige stoffer end forventet. Det kræver mange mandetimer at håndtere bygningsdele og materialer med miljøfarlige stoffer. Der skal bruges værnemidler som masker og dragter, der skal laves sluser mellem rensede og ikke rensede rum, ligesom der indimellem skal ekstra ventilation med filtre på etc. Det er bare arbejdsmiljødelen. Dertil er der bortskafning af affald. Det er både dyrt at kortlægge for lidt og for meget. Kunsten er tidligt i processen at komme så tæt som muligt på den virkelighed, der viser sig, når nedriverne går i gang.

Hvornår vil du, set fra dit fagområde, helst ind i en renoveringsproces?

Vi vil gerne ind i planlægningsfasen. Gerne så tidligt som muligt, men der skal være en idé om, hvad der konkret skal ske, hvilke bygningsdele og overflader, der skal renoveres. Indimellem kortlægger vi indledningsvist nogle bygningsdele for miljøfarlige stoffer og så ender det med, at det er helt andre dele, der skal renoveres. Vi skal altså tidligt ind i processen, men ikke for tidligt.

Man skal også sørge for at samarbejdet mellem nedriver, rådgiver og bygherre fungerer. Det bliver ofte et slagsmål om, hvor mange prøver der skal tages. Nedriverne kan altid tage en ekstra prøve og finde noget, og så bliver der slåskamp. Det er ikke særligt befordrende for samarbejdet, men er en kilde til konflikter. Det kan være svært at undgå, men de nye strategiske partnerskaber kan måske afhjælpe det, fordi nedriverne kommer med tidligere og kan være med i dialogen.

Foto JJW/ Brugerproces U2

PERSPEKTIVER/ HVOR LIGGER FREMTIDEN?

Hvad har vi lært og hvordan kan vi bruge de erfaringer i fremtidige opgaver.
Hvad ser vi som muligheder og udfordringer?
Vi har spurgt os selv og eksperter udefra

SAMARBEJDE/ PARTNERSKABER - EN SAMARBEJDSFORM

I april 2019 vandt JJW, som del af et fælles rådgiver- og entreprenørteam, en stor rammeaftale med KAB, hvor vi de næste 4-6 år er en del af et strategisk partnerskab sammen med KAB. Alle parter sidder på et fælles kontor hos KAB på Havneholmen og varetager i fællesskab opgaver indenfor renovering, nybyggeri og byomdannelser i det almene. David Plog, Partner JJW fortæller om '&os Byggepartnerskabet'. Interview ved Sara Ettrup.

Hvad ser du som de helt store fordele ved Byggepartnerskabet?

Det er en helt ny forretningsmodel - en ny samarbejdsform som har en masse fordele.
For at kunne skabe fundamentet for et stærkt Byggepartnerskab, var noget af det første, vi gjorde, at formulere vores fælles samarbejdsmodel - vores "musketer ed", som vi kalder det i daglig tale.
Vi lover hinanden åbenhed og lover at gå til hinanden og dele alt fra ideer til usikkerhed.
Ved at sidde sammen arkitekter, ingeniører, entreprenører, partnerskabsudvikler og bygherre, opstår der et "OS" frem for et "Vi og dem".
Vores samarbejde bliver til en meget velsmurt maskine, hvor vi hele tiden kan drage nytte af fælles erfaringer og skabe struktur og dokumentation i vores erfaringsopsamling.
Vi er hele tiden tæt på hinanden og teamets indbyrdes kompetencer og viden.
I partnerskabet er vi samlet alle parter i byggeriet fra dag 1.
De samme parter går igen fra projekt til projekt, og vores erfaring vokser i fællesskab.
For os er det en ny måde at dele viden på - en ny måde at involvere hinanden i opgaverne – og et længerevarende samarbejde som forventeligt skaber langvarig tillid imellem alle parter.

Har partnerskabsformen ændret noget ift. beboerne, der jo er de egentlige bygherrer?

Vi er kommet tættere på dem, det handler om - nemlig beboerne. Fordi vi kommer tidligere i gang med opgaverne, har vi langt bedre muligheder for en åben dialog.
Vi ser beboerdemokraterne som en ressource. Vi etablerer en god relation til følgegruppens beboerdemokratiske medlemmer, ligesom det er vigtigt, at vi får skabt en god relation til driftspersonalet. Vi skal ikke tale byggesprog og overdynge dem med tegninger, tidsplaner eller budgetter, men forstå deres perspektiver og den sammenhæng, som de ser på projektet fra.
Det er vores ambition, at vi sammen flytter grænsen og skaber en "ny normal" for alment byggeri, hvor bl.a. beboerdemokra-tiet på en endnu bedre måde end i dag bliver en medspiller i alle faserne af et byggeprojekt.
Det er et stort mål at sigte imod men gevinsten er stor for alle parter.
Vi i byggepartnerskabet er bare en lille bitte del af beboernes liv, en ofte stressende del, men i et langt liv bare en lille krølle. Alligevel fylder det vi gør meget, da renoverings- og byggesager er generende for beboerne med genhusning, håndværkere i hjemmet etc.
For at komme dette i møde, har vi opfundet noget vi kalder "omsorgsdage" hvor vi er på besøg og lytter til beboerne, der fortæller om problemerne.

Samarbejde

Vi starter med at spørge om en slags opgavebeskrivelse: Er der behov for sammenlægning af boliger, tilgængelighedsboliger, nye udearealer? Er der problemer med fuger, skimmel etc.? Det giver en gensidig respekt at skabe dette rum, hvor vi i fæl-lesskab får sat ord på problemer og løsninger, får sat ord på det der skal ske. Så er vi i gang med at orientere os i stedets egenart, fysisk og historisk.
Derefter laver vi en risikovurdering. Hvor kan vi forvente, at der vil være udfordringer, hvad vil de bestå i, og hvordan håndterer vi dem? I mere traditionelle tilbud tør man slet ikke skrive den slags ned. Vi gør det til en fordel, at vi har et rum til at tale om risici og udfordringer, og får sagt højt, hvad vi skal være opmærksomme på. Det skaber tryghed også for beboerne, som gerne vil vide hvad de står over for, når bare der er nogle, som lover også at tage sig godt af situationen.

I den danske "guldalder" indenfor boligbyggeri har vi mange smukke eksempler på alment byggeri. Ser du en mulighed i partnerskabet for at kunne komme tættere på det helstøbte byggeri indenfor moderne byggeteknik og materialer i kraft af samarbejdsformen?

I det almene har man altid haft tradition for at bygge af høj kvalitet, da bygherren jo forbliver ejer og skal stå for drift og vedligehold efterfølgende. Kvaliteten er af samme grund næsten altid højere end andet samtidigt byggeri. Selvfølgelig er der en øvre grænse men den æstetiske og driftsmæssige holdbarhed er essentiel. Det samme gør sig ikke nødvendigvis gældende i projekter, hvor bygningerne sælges videre når de er færdigbygget. Ikke hermed sagt at høj arkitektonisk og driftsmæssig kvalitet er forbeholdt det almene, men det er klart, at interessen for det holdbare og robuste på alle plan rækker længere.
Denne præmis ændrer sig ikke med byggepartnerskabet, men samarbejdsformen giver tid og overskud til at kunne eksperimentere mere, fordi vi har en fælles erfaringsbank, der giver rum til at tænke nyt både indenfor renovering og nybyggeri.
Vi viderebringer erfaringerne og måler på forbedringerne for at kunne optimere i de efterfølgende projekter. Vi har en enestående mulighed for at dyrke dette, i og med at vi sammen gentager processer og kan forfine og forbedre. Vi vil optimere både kvalitet, økonomi og tid og har et kvalitets-pejlemærke, der f.eks. både omfatter videreudvikling af nye boligformer og udvikling ift. rum, form og materialer.
Jeg mener, at samarbejdsformen på den måde giver os mulighed for at komme tættere på det helstøbte byggeri. Byggeriet med høj arkitektonisk brugskvalitet og materialer, der patinerer smukt under brug. Kun derigennem kan vi bygge bæredygtigt for beboerne i dag og i fremtiden.

Et langsigtet samarbejde med fokus på kvalitet og større økonomisk sikkerhed.
Og på at udnytte de tættere relationer parterne imellem til at sikre en godkundeoplevelse."

Byggepartnerskabet &OS

Opslagstavle over igangværende projekter/
Byggepartnerskabet & Os

UDVIKLING/ NYE VÆRKTØJER - NYE MULIGHEDER

Kan den fagre nye verdens redskaber hjælpe os i renoveringsopgaverne fremover? Interview med Niels Toft Wendelboe, ass. partner JJW om de nye digitale værktøjer og de muligheder det giver i forhold til de tidlige faser, og hvordan de kan være med til at skabe tryghed og medejerskab. Interview ved Sara Ettrup.

Vi udvikler hele tiden nye redskaber i branchen. Ser du nogle nye og andre muligheder for de endelige resultater med værktøjer som VR og 3D-modeller?
Hele måden og arbejdsprocessen inden det endelige resultat, bliver ændret med de nye værktøjer. Det giver nogle helt nye muligheder for projekterne.
Vi er kommet meget tættere på virkeligheden med de muligheder de nye redskaber giver.
Alle mennesker, uanset faglighed, oplever bedst med kroppen. Studieture har derfor uden tvivl altid været den bedste måde at opleve et projekt, et byggeri og et sted på. Med 3D-modeller kan vi nu tage på studietur i vores egne uopførte byggerier i tide! Vi kan altså se og mærke det, vi arbejder med, på vores egen krop gennem hele processen og langt inden det er bygget.
Det er klart, at dette må have nogle konsekvenser for, hvordan vi tegner vores byggerier. – Måske ikke helt grundlæggende, men vi har nu mulighed for at se, opleve og blive opmærksomme på ting og stemninger, som vi før lettere kunne overse.
De fleste har nok oplevet, at et rum føltes anderledes end man helt havde tænkt det, eller at en søjles placering foran et vindue ikke var optimal i virkeligheden. Den slags kan man fange på en helt anden måde, når man tager på studietur i sin 3D-model.

Som arkitekter er vi jo skolet i at kunne tænke rum i 2D og forstå dem rumligt, så har vi overhovedet brug for alle disse redskaber til at designe og udtænke vores byggerier?
Der er da ikke nogen tvivl om, at vi med vores faglighed netop kan forstå og tænke rumligt på den anden måde end folk med en anden faglighed. Men ofte tror jeg, at vi slipper den sansede rumlige verden for hurtigt – det er jo den, projektet i sidste ende skal realiseres i. Med de nye muligheder tvinges vi til at forholde os til det fænomenologiske – det sansede – hele vejen igennem processen og kommer herved, vil jeg påstå, tættere på det bedste resultat, fordi vi oplever byggeriets kroge og hjørner bedre end før og tidligere end før og derfor i tide kan ændre tingene. Vi kan nu bevare den oplevede virkelighed i alle faser – holde den nært og give den opmærksomhed hele vejen igennem processen fra skitse til det færdige byggeri.

Du nævner andre fagligheder, og her er det jo nærliggende at tænke, at der med de nye muligheder må ligge nogle forståelsesfordele i forhold til kunder og samarbejdspartner?
Vi har jo altid skullet oversætte, formidle og forklare vores tanker omkring projekter, både for os selv og for andre. Alle de lag, prøver vi normalt at skrive og tegne os fra. Men med de muligheder, der ligger i de digitale værktøjer, kan vi tage på studietur i projektet sammen med bygherren og brugerne og få åbnet op for en dialog og sammen indgå i en helt anden projektforståelsesramme.
Den største fordel ser jeg faktisk i, at brugerne kan komme med deres viden og erfaring og præge projektet. Brugerne er jo dem, der ved mest om de aktiviteter, de vil udfolde i byggeriet. Vi er dem, der ved mest om, hvordan vi giver disse aktiviteter rum og organiserer rammerne for dem. Vi får stor glæde af det sanseapparat, et besøg i 3D-modellen sætter i gang hos brugerne. Og brugerne får sat ord på deres oplevelser, på en anden måde end hvis de skulle skrive alle deres ønsker ned efter at have set på nogle planer.
Den proces tror jeg, kan løse mange konflikter.
Vi kan altså bruge de nye redskaber i alt fra de store visioner i de tidlige faser, til når vi sidder i sidste fase af projektet og skal kvalitetssikre og se, om stikkontakterne sidder rigtig, ventilationen er for synlig, eller rengøringsrummet er for lille. Og så kan det skabe tryghed og medejerskab – f.eks. kan Jytte og Poul, der har boet et langt liv i de samme rammer bedre forstå og være med til at præge den forvandlingsproces, deres bolig skal igennem ifm. en renovering

> *Alle mennesker, uanset faglighed, oplever bedst med kroppen. Med 3D-modeller kan vi faktisk tage på studietur i vores egne uopførte byggerier i tide!*
>
> *Niels Toft Wendelboe, ass. partner JJW*

Boligorganisationerne skal tænke sig selv som BYUDVIKLERE fremfor boligudbydere.

Niels Bjørn, Urbanist

Foto/ Anders Graver

Illustration fra "Trygt og skønt boligområde - en designguide til social bæredygtighed" udarbejdet af. KBH kommune/Niels Bjørn/ ill. Eva Schønnemann

TENDENSER/ ALMENE POTENTIALER

Samtale med urbanist Niels Bjørn om hvordan den almene sektor fortsat kan bidrage og gøre en forskel i samfundet. Interview ved Sara Ettrup.

Du har i mange år beskæftiget dig med den almene sektor som rådgiver og urbanist. Hvilke potentialer mener du det almene har i fremtiden og i hvilken retning tror du boligforeningerne skal arbejde for at kunne udvikle sig?

Lad mig starte med at sige, at sektoren er i rivende udvikling – i de ti år jeg har beskæftiget mig med den, er der sket rigtig meget. Allermest afgørende er det, at boligforeningerne begynder at se deres boligområder som en del af en kontekst, et kvarter og et område. Det er vigtigt for at kunne blive ved med at være et attraktivt tilbud som bosted for mennesker og blive et attraktivt tilvalg. Boligorganisationerne begynder at tænke ud fra beboerperspektiv; hvordan de gør de deres boligområder til attraktive steder at bo. Vi ved, at mennesker vælger bolig ud fra to kriterier: selve boligen (kvalitet, pris, størrelse) og kvarteret boligen ligger i. Hidtil har boligorganisationerne især været dygtige til at sikre det første. Nu skal de lære også at blive dygtige til at arbejde med det andet.

Samfundet flytter sig hele tiden, og resten af boligmarkedet som ejer- og andelsboligforeninger har forstået at flytte sig med. Der er i det private en langt hurtigere turnover og omstilling, end der er i det almene.

Som jeg ser det, er boligforeningerne nødt til at se sig selv i en sammenhæng og ikke kun at skifte indmaden ud til noget tidssvarende, når der skal renoveres, men også arbejde med området som helhed. Det handler ikke kun om boligerne, men også om uderummene og deres tilknytning til konteksten og den omkringliggende verden.

Sagt med andre ord; den forandring jeg mener, der skal til, er, at boligorganisationerne skal tænke sig selv som byudviklere, fremfor som boligudbydere.

Den almene sektor har et efterslæb ift. at få løftet alle de boligbebyggelser, de lavede i 1960-70érne, op til nutidens standard og kontekst. Det kan boligforeningerne kun gøre ved at holde op med at tænke sig selv som nogen, der kun skal udbyde en bolig. De skal tænke sig selv som nogen, der også skal udvikle et område.

Boligforeningerne er så store, at de er nødt til at se sig selv i en sammenhæng med byen og samarbejde mere overordnet med kommunerne og de andre interessenter. der måtte være.

Som det er i dag, er der meget stor forskel på boligorganisationerne. Mens nogle er oppe i gear og tænker kreativt og innovativt indenfor byggeri og byudvikling, er andre desværre ikke fulgt med tiden. Her kunne jeg ønske mig, at BL tog ansvar for at igangsætte den nødvendige dialog om udvikling af sektorens selvforståelse

Niels Bjørn, Urbanist

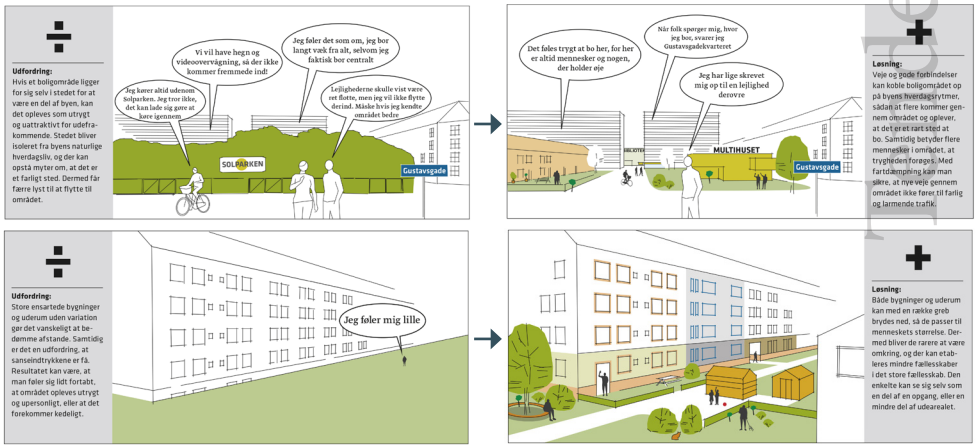


Illustration fra "Trygt og skønt boligområde - en designguide til social bæredygtighed" udarbejdet af. KBH kommune/Niels Bjørn/ ill. Eva Schønnemann

Du nævner især betonblokkene fra 1960-70´erne. De almene boliger har jo mange tidsaldre og typologier som sektor, er denne bebyggelsestype særlig problematik?
Problemet med mange af den tids bebyggelser er, at de er opført i en tid, hvor dagligdagslivet var meget anderledes end i dag. Kvinderne gik hjemme, og der var derfor en helt anden opfattelse af, hvad børneliv var, og også en helt anden opfattelse af, hvad mobilitet og trafik var. Det var fortællingen om det skærmede hjemmeliv, hvor børnene kunne lege og gå i skole uden at møde en bil. Områderne var fuldstændig opdelt mellem blød og hård trafik. Typologien er kransporsarkitektur i 3 etager, der blev pløret ud over landet, ofte med sin egen logik, som ikke passer ind i byens logik. Det gælder næsten alle disse boligområder; man træder ud af byens normalområde og ind i et boligområde, der har en særlig struktur og en anden arkitektur end resten af byen. Den adskillelse tror jeg ikke, er sund. Generelt ønsker vi at leve på an anden måde i dag. Hvis gerne vil leve i byen, vil vi gerne have let adgang til alle mulige funktioner, hvilket de monofunktionelle boligområder ikke inviterer til. Det tror jeg, man er nødt til at gøre op med.

Det er vigtigt, at man forstår den historiske kontekst; folk var jo lykkelige for at rykke derud og derind! Da boligblokkene blev opført, var de et rigtig godt bud på en løsning af den boligmangel, der var i arbejderklassen og i den middelklasse, som voksede frem efter 2. verdenskrig. De udgjorde et kæmpe løft i boligkvaliteten dengang. Problemet er, at de ikke har flyttet sig med tiden.

"Arkitektur der forandrer" er titlen på en bog, du udgav for 11 år siden. Bogen handlede om udsatte områder og bragte udenlandske cases til Danmark som inspiration for den almene sektor. Tror du, at man kan ændre denne lidt stive typologi. Kan man forandre med arkitektur?
Det tror jeg bestemt, og den vigtigste konklusion for mig er, at der skal arbejdes med konteksten og tilpasningen mellem disse områder og resten af byen, hvis de skal være et attraktivt tilvalg. Det er også afgørende at lytte til dem, der er ude og vælge bolig, og ikke kun dem, der har boet der altid og måske ikke ønsker en forandring.
Vi er nødt til at kigge på områderne bystrategisk og bystrukturelt. Hvordan ligger boligblokkene ift. der kontekst? Har vi brug for mere infrastruktur og flere stiforbindelser eller for at skære i eller lægge til blokkene for at gøre dem mere attraktive? Vi skal også kigge på dem enkeltvis og spørge, hvordan de bliver mere, som folk ønsker sig?

Jeg har lige været rundt og snakke arkitektonisk kvalitet med alle stadsarkitekterne i landet. Det interessante ved at snakke med dem på tværs var, at de alle sammen efterspørger et opgør med blokken og den modernistiske tankegang. De ønsker, at bygningerne skal have en fod, en torso og et hoved – at vi skal tilbage til den måde at forstå byen på, hvor den nederste etage, er den vigtigste. Det er den, der indgår i en sammenhæng og indgår i livet i byen. Det er det, de boligområder mangler - en forståelse af menneskets oplevelse af, hvordan det er at være, bo og bevæge sig omkring de her blokke. De fleste boligorganisationer er åbne overfor dette, og med Jan Gehl i baglommen, skal vi fortsætte dialogen.

Men jeg kunne godt ønske mig, at brancheorganisationen BL Danmarks Almene Boliger i højere grad gik forrest og viste vejen. Det er jo boligorganisationernes samlede organ. Og hvis BL viste vejen frem og formulerede behovet for, at boligorgani-sationerne udvikler sig til byudviklere for at kunne levere de attraktive kvarterer, der efterspørges af borgere i Danmark i dag, ville der kunne komme helt anderledes skub i boligorganisationerne.
Som det er i dag, er der meget stor forskel på boligorganisationerne. Nogle er oppe i gear og tænker kreativt og innovativt indenfor byggeri og byudvikling, mens er andre desværre ikke fulgt med tiden. Her kunne jeg ønske mig, at BL tog ansvar for at igangsætte den nødvendige dialog om udvikling af sektorens selvforståelse.

BEVARING/ PERSPEKTIVER

Urbanplanen er et eksempel på modulbyggeri opført i beton fra 1960érne. En udskældt typologi der ofte associerets med boligsociale problemer mm. Vi har talt med Anna Mette Exner, der kæmper for typologiens værdier og genfortælling af historien og de gode tanker, der ligger bag.
Interview ved Camilla Hedegaard Møller.

Du er blevet en vigtig stemme i debatten om det almene boligområde Gellerup i Århus og betonens betydning. Du har ligefrem flyttet din tegnestue ud i Gellerup. Hvorfor det?
Jeg flyttede min lille tegnestue derud, fordi jeg synes at arkitekturen blev uretfærdigt og stedmoderligt omtalt og behandlet. Der var så mange negative historier om Gellerup og arkitekturen. Jeg ville se det med mine egne øjne og opleve det på min egen krop. Jeg bor tæt på Gellerup og har altid haft et blødt hjerte for området. Jeg føler en social indignation, når nogle mennesker i samfundet bliver holdt udenfor og talt dårligt om. Jeg besluttede at flytte tegnestuen derud, da helhedsplanen og konkurrencen kom. Boligforeningen og kommunen sendte et signal om, at nu skulle der virkelig gøres noget. Det blev jeg glad over, og jeg ville derud og støtte dem.
Det er som om, at vi har et kæmpestort lokomotiv, der står og ikke kommer ud af flækken. Jeg kan ikke selv få det i gang, men hvis vi er mange nok, der skubber, så ender det med at vi får det ud at køre. Jeg viste, at jeg kunne påvirke meningsdannerne og få flere med. Jeg er personligt interesseret og får ikke en krone for det, så det er aktivisten og ildsjælen i mig, der driver det. Det er min måde at bidrage til samfundet på.

Du virker særligt optaget af, hvordan betonen i Gellerup bliver opfattet og omtalt. Hvorfor er det vigtigt?
Betonen har stor betydning i forhold til Gellerup, fordi der er så mange associationer forbundet med både ordet beton og synes af beton. I Gellerup bliver betonen forbundet med parallelsamfund, kriminalitet, slum, bander, nød og andre etniske grupper. Det handler dybest set ikke om betonen. Det handler om vores holdning til andre slags mennesker. Det interesserer mig meget, for det har indflydelse på, hvordan vi varetager arkitekturen, og hvad vi vil med arkitektur. Beton er jo bare et materiale, der kan en masse og i udgangspunktet hverken er godt eller skidt. Betonen er spændende i Gellerup, fordi det er rigtig betonarkitektur og betonen er brugt med stolthed.

Du fortæller positive historier om Gellerup i mange sammenhænge og har brugt termen fortællingens kraft. Hvordan fandt du ud af, at fortællinger om arkitektur og steder har en kraft?
Det har udviklet sig. I begyndelsen reagerede jeg på alle de historier, jeg hørte om Gellerup. Jeg tænkte spontant, at det ikke kunne passe. Jeg oplevede engang, hvordan medierne fortalte dramatiske historier om brændende containere, uden at jeg selv kunne få øje på andet på noget som helst i Gellerup. Jeg oplevede en hel normal og rolig søndag i Gellerup. Den oplevelse sagde mig, at fortællinger virkelig har magt.
Det er meget interessant, at betonen er noget dårligt i fortællingerne om Gellerup, men opfattes som attraktiv i fortællinger om f.eks. Vestervang, som er dyre ejerlejligheder. Arkitekturen er dybest set den samme. Det er pudsigt, at betonen i den ene sammenhæng opfattes som forfærdelig, mens den i en anden opfattes som en kvalitet.

Du skelner mellem fortællinger udefra og indefra Gellerup. Hvad mener du?
Ja, det er en vigtig pointe. Der ligger en slags jernring omkring Gellerup. Der er nogle mennesker indenfor jernringen, og der er nogle mennesker udenfor. En stor del af dem udenfor jernringen sætter aldrig deres fødder indenfor. De mener, at det er et farligt og væmmeligt sted. Den historie er meget meget fasttømret hos rigtig mange mennesker. Jeg snakker med mange, som bliver ved med at holde fast i, hvor dårligt og farligt det er i Gellerup. Det er vitterligt folk som overhovedet ikke har været der, og dem vil jeg gerne invitere ind. Jeg synes, at alle skal se Gellerup med deres egne øjne.

Dine fortællinger er en slags modfortællinger om Gellerup. Kan vi sige, at de åbner grænsen til Gellerup op?
Det er meget vigtigt for mig at slå hul i jernringen og åbne den. Jeg benytter enhver lejlighed til at tale den her sag, så vi får et mere nuanceret billede. Jeg har været der i 2,5 år nu, og jeg elsker at være der. Den måde, vi taler om mennesker i Gellerup på, er stigmatiserende. Mennesker i Gellerup er lige så forskellige som folk i ethvert villakvarter. Vi skal passe på, at vi ikke bliver slaver af tidsånden og taler stigmatiserende om andre. Vi skal være opmærksomme på fortællingernes magt.

> *Der udspiller sig en kamp om betonbyggeriets fortælling -hvis vi er mange nok der skubber, så kommer lokomotivet ud at køre og vi kan få vendt stigmatiseringen af den boligtypologi "*
>
> *Anna Marie Exner, AME arkitekter*

Foto/ Thomas Mølvig

Vi kan lide at gå hernede ved havnen, fordi folk i alle aldre er her. Hvad giver liv? Hvad giver trivsel? Det er at forskelligheder mødes. Det eneste rigtige er at blande. Det er de almene boliger, der giver blandet byggeri. Det er høj og lav, rig og fattig sammen. Der har været nogle områder i Danmark, hvor man er rykket langt fra hinanden. Det kan man se problemerne i nu."

Ole Nielsen, Direktør Himmerlands Boligforening

Foto/ Camilla Hedegaard Møller, Unge med havudsigt i Aalborg

TENDENSER/ DEN BLANDEDE BY

"Det eneste rigtige er at blande" af Camilla Hedegaard Møller, Ph.d og erhvervs-postdoc JJW/ KADK

Unge i almene boliger med havudsigt

"Vi kan lide at gå hernede ved havnen, fordi folk i alle aldre er her. Hvad giver liv? Hvad giver trivsel? Det er at forskelligheder mødes. Det eneste rigtige er at blande. Det er de almene boliger, der giver blandet byggeri. Det er høj og lav, rig og fattig sammen. Der har været nogle områder i Danmark, hvor man er rykket langt fra hinanden. Det kan man se problemerne i nu."

Ole Nielsen, direktør i Himmerland Boligforening, der ejer og administrerer over 1000 almene boliger, taler ikke om ghettoer og parallelsamfund. Han tror på den blandede by. Det handler ikke om at undgå koncentrationer af indvandrere, arbejdsløse og mennesker med lav indkomst, men om at blande mennesker på tværs af lag, indkomst og alder. Han tror på, at almene boliger er et afgørende virkemiddel for netop at etablere møder mellem forskellige mennesker.

Himmerland Boligforening har ikke alene modtaget et imponerende antal arkitekturpriser, det er også lykkedes dem at gøre nyskabende ideer til realiteter. I et af Aalborg Havns mest attraktive kvarterer ligger deres egne lokaler i stueetagen under et tårn med 254 ungdomsboliger. Boliger er tilgængelige for unge, der sandsynligvis næppe ellers havde haft en chance for at bo på de attraktive arealer på havnen.

Ungdomsboliger, familieboliger og ejerlejligheder i samme bygning

Aalborg Havn har siden slutningen af 1980´erne undergået en kæmpe forvandling, og igennem 2000´erne er en ny højvandssikret havepromenade blevet realiseret. Der, hvor den gigantiske DLG-silo engang lå, står Siloen, en ny bygning med lignende dimensioner, klar.

Ole Nielsen udlægger husets organisering: "Vi bygger 5 etager med almene ungdomsboliger, 3 etager med familieboliger og resten, fronten og toppen, det er ejerboliger. I ét byggeri. Den øverste ejerbolig koster 32 mio. kr. Det er meget i Aalborg. Det er det, vi mener med blandede bebyggelser. Der er nogen, der siger: Men vi kan jo ikke gå ind i ejerens opgang. Nej, det er ikke der, du skal møde dem. Du skal møde dem ude i området. Du skal møde dem, når du går her i kvarteret. Så på den måde tror vi på, at det giver ekstrem god mening at blande boligformer i samme hus."

I Siloen er 62 ungdomsboliger, 18 familieboliger og 34 ejerlejligheder flettet sammen. Det betyder, at forskellige aldre, livsfaser og indkomstgrupper blandes på bygningsniveau, og at bygningen ikke per definition kan defineres som ´blokken´ eller ´rigmandsghettoen.´

Også Kildeparken har været under udvikling i mange år, bl.a. med private penge på tidligere almene P-arealer.

Ole Nielsen forklarer, hvordan en stærk vision og historie om området har hjulpet dem til at vende området fra at være slidt og have et dårligt ry til nu at være attraktivt for private investorer: "Vi lavede en film, Kildeparken 2020, med vores vision for området. Vi havde ikke belæg for noget som helst, men vi ville have, at det skulle blive sådan. Det har vi været tro imod. Det ser ikke præcis sådan ud, men FORANDRINGERNE er de rigtige. Vi har gang på gang stået på en ølkasse og sagt: Det her vil vi, det her gør vi, og sådan bliver det. Beboere undskyldte for deres adresse, men ville ikke derfra. Derfor betyder arkitektur noget, og vi udbød renoveringen i tre projekter, så vi kunne få forskellige arkitekter på. Det er nu lykkedes at få private til at opføre ejerboliger inde på vores parkeringspladser i Kildeparken. En af parkeringspladserne er lige så stor som Rådhuspladsen i København. Hvad mening giver det? Bare til biler! Vi har solgt parkeringsarealer fra, og fire lokale private investorer bygger 178 boliger derude. Helt inde. Lige MIDT i et udsat boligområde."

Punkthusene, der bliver 6-7 etager høje, er under opførelse mellem lave stokke af renoverede 2-etagers almene boliger. Punkthusene ligger spredt ud i området og bliver på den måde helt integreret i bebyggelsen.

Beboerne vedtog selv fortætningsstrategien som en del af planen for Kildeparken, og i dag har renoverings-og udviklingsindsatsen gjort området så attraktivt, at private vil investere. De fortætter for private midler, fordi de tror på området og dets fremtid.

Hvad vil det sige at blande?

Ideen om den blandede by er efterhånden et imperativ. Hvem ønsker ghettoer og enklaver? Troen på den blandede bys evne til at skabe social sammenhængskraft i samfundet ligger også bag den politisk vedtagne 'Ghettoplan', hvor et stort omfang boligblokke rives ned. Det er menneskers hjem, der destrueres. Kan Den Blandede By spændes for enhver vogn? Termen er ved at blive udvandet og blive for overordnet og uforpligtigende. Omvendt er spørgsmålet, hvad fordelene ved et udelukkende alment boligområde egentlig er? Der ligger i det hele taget en fare i at diskutere almene boliger og den blandede by for generelt. Variationerne i de forskellige boligafdelinger og områder er enorme.

Eksemplerne fra Aalborg viser forskellige bud på den blandede by, og almene boliger spiller en væsentlig rolle i alle tilfælde. Der kan blandes på bygningsniveau og på bebyggelsesniveau - der kan lagdeles og indsættes punktvis. Fremgangsmåden er ikke nødvendigvis nedrivning, men kan også være fortætning. Beboerdemokratiet behøver ikke at stå i modsætning til private investeringer, og almene områder kan deltage i konkurrencen om private investeringer, hvis de vil. Investeringen går også den anden vej, som når det lykkes at tilbyde unge almene boliger i byens eksklusive områder.

I Aalborg er man meget langt med at realisere et blandet område i Kildeparkens omfang. Det står ikke alene; f.eks. er der lignende projekter i gang i Gellerup i Aarhus og Tingbjerg i København. Projekterne er større, mere omfattende og strategisk funderede end den enkle model med at bygge penthouselejligheder ovenpå almene boliger. Tiden vil vise, hvordan områderne udvikler sig og, hvordan beboerdemokratiet fungerer, når boligformer flettes sammen.

Foto/ Anders Hviid

EPILOG/ OPSUMMERING

Fremtiden er socialt bæredygtig - det er vores grundlæggende tanke når vi forsøger at kigge ind i tiden foran os. Vi er sporet ind på at indkredse den sociale bæredygtighed gennem vores arbejde med at skabe et stærkt og konsistent vidensgrundlag. Vi deler Brundtlandrapportens grundpræmis - at de tre bæredygtighedsparametre hænger uløseligt sammen, så den sociale bæredygtighed skal nås gennem et arbejde, som også rummer den miljømæssige og den økonomiske bæredygtighed.

Det er mange gange mere rationelt og dermed bæredygtigt at renovere end at bygge nyt. På verdensplan står byggeriet og brugen af bygninger for ca. 40% af den samlede co2-udledning. Halvdelen kommer fra materialefremstilling, byggeprocesser og vedligeholdelse. Derfor skal vi transformere og renovere mere og bygge mindre, så vi kan medvirke til den grønne omstilling
Vi opfatter arkitekturen som værende dynamisk og under konstant forandring, hvilket i virkeligheden gør det naturligt, at den indgår i den cirkulære tankegang/ økonomi. Arkitekturen forandres, fordi brugernes adfærd, ønsker og behov ændres. For at kunne indfri de forventninger, er det nødvendigt at arkitekturen følger med og genopfinder sig selv med nye former og funktioner.

Med FN's verdensmål har vi fået en retningsgiver, et pejlemærke, som kan støtte os i vores stræben. Det almene boligsystem er enestående - det er en boligform, der tilgodeser mange af FN's verdensmål. Med øje for sundhed, trivsel, lighed, demokrati, inddragelse, lokalsamfund, klimaindsats og meget mere.

Vi skal stå på fortiden for at kigge ind i fremtiden. Derfor har vi her i bogen sammenbragt en række analytikere, der sammen med os har kigget på renoveringsopgaverne som helhed. Håbet er, at vi samlet har tegnet et fremtidsbillede af renoveringsområdet - for der er brug for det som aldrig før.
Vi har kigget på bygningernes bevaringsværdier. "For at kunne bevare, må man kunne forandre" siger Sidse Martens Gudmann-Høyer - et væsentligt udsagn, når vi skal kigge fremad. Vi skal forstå, hvad det er vi står på, for at kunne fastholde kulturarven, når vi skal skabe en vej videre frem.

Camilla Hedegaard Møller har belyst renoveringsprocessernes kompleksitet og betydningen af det narrative. Det er vigtigt at man kan glædes over stedet man bor - og fortælle om det! Den værdi, der bor i fortællingen, synes svær at kapitalisere - men den har en enorm betydning. Det er ikke kun den enkelte beboer, der her oplever en værdi - det er faktisk hele bebyggelsen, som værdiopskrives og i sidste ende har det en samfundsøkonomisk betydning.

Anna Mette Exner søger med sin historiefortælling at gøre op med stigmatiseringen af de almene boligområder og i stedet tale epoken og betonbyggeriet op, så vi kan komme til at elske den vi har.

Niels Bjørn slutter af med at opfordre boligorganisationerne til at være med til at præge byerne i en visionær og dynamisk retning ved at se sig selv som byudviklere fremfor som boligudbydere.

I fremtiden vil det at renovere få større betydning og blive langt mere omfattende, end vi hidtil har set. Vi har lært, at ressourcerne er knappe, og dem, der kan genanvendes, er ofte af højere kvalitet end dem, vi kan betale i dag. Vi har lært, at det er svært at forudsige alt, men at det alligevel er muligt at forebygge og tage erfaringer med os.

Vi kender af gode grunde ikke de fremtidige samlivsformer, men vi kan bygge noget, som er omformeligt, holdbart, robust, smukt, og inddragende. Behovet for at bo i nær kontakt med andre vil blive udfordret på boligstørrelser og disponeringer, men ikke på behovet for nærhed, som altid vil eksistere.

Fremtiden må være bæredygtig for at være fremtid. Når vi bygger og renoverer, skal vi derfor indtænke det i et perspektiv, som strækker sig over mange årtier. Bæredygtighed er, at der plads til alle, hvilket betyder at vi skal styrke en kultur med lighed og integration. Målet må være den blandede by, hvor mennesker bor og møder hinanden på tværs af sociale skel. Det beriger hverdagen og styrker sammenhængskraften. Blandede byer og bydele skabes af forskellige menneskетyper i forskellige bolig- og ejerformer. Derfor skal vi have en boligpolitik, hvor der er strategier for bosætning og plads til visionære boligselskaber og deres rådgivere.

Fremtiden står åben, lad os stå sammen om den!

Ole Hornbek, Partner JJW, november 2019

> *Fremtiden må være bæredygtig for at være fremtid.*
> *Når vi bygger og renoverer skal vi derfor indtænke det i et perspektiv, som strækker sig over mange årtier.*
> *Bæredygtighed er, at der plads til alle, hvilket betyder at vi skal styrke en kultur med lighed og integration.*
> *Målet må være den blandede by, hvor mennesker bor og møder hinanden på tværs af sociale skel. ”*
>
> *Ole Hornbek, Partner JJW*

Udgivet af JJW Arkitekter/ November 2019
Redaktion:
Sara Ettrup/
Camilla Hedegaard Møller/
Ole Hornbek/

JJW ARKITEKTER/
FINSENSVEJ 78//2000 FREDERIKSBERG/
TEL (+45) 3324 0909
ARKITEKTER@JJW.DK
WWW.JJW.DK