



Foto: Marianne Svolgaard, AKB



Nørrebrovænge

# ALMENE BOLIGER MED FREMTID

## FREMTIDSSIKRING AF ALMENE BOLIGER

# ALMENE BOLIGER MED FREMTID

FREMTIDSSIKRING AF ALMENE BOLIGER

*Udgivet af Landsbyggefonden, august 2006*

*Udarbejdet og redigeret af WITRAZ arkitekter.*

*Layout: WITRAZ arkitekter*

*Hvor andet ikke er angivet er fotografier og  
illustrationer af WITRAZ arkitekter*

*Tryk: Quickly Tryk A/S*

*Oplag: 2.500 stk.*

*ISBN 87-988339-2-8*

*Landsbyggefonden*

*Studiestræde 50*

*1554 København V*

# INDHOLD

## Indledende afsnit

Forord	S. 7
Almene boligers historie	S. 8
Almene boliger 2006	S. 12
Udfordringer for fremtiden	S. 16
Økonomisk perspektiv	S. 22

## Perioden frem til 1959

Introduktion til eksempler	S. 27
Frederikssundsvej	S. 30
Skovbakken	S. 34
Stilledal	S. 38
Ole Kirks Allé	S. 42
Postparken	S. 46

## Perioden fra 1960-1974

Introduktion til eksempler	S. 51
Tingbjerg	S. 54
Gyldenrisparken	S. 58
Kamhusene	S. 62
Varbergparken	S. 66
Skelagergårdene	S. 70

## Perioden fra 1975-2000

Introduktion til eksempler	S. 75
Løget by	S. 78
Gadekæret	S. 82
Kildemosen	S. 86
Håndværkerparken	S. 90
Akacieparken	S. 94

## Bilag

Økonomi – bilag	S. 99
Kilder og bidragydere	S. 108



## FORORD

En central del af Landsbyggefondens virksomhed er at yde støtte til investeringer i udbedringer af byggeskader, renoveringer, forbedringer samt afhjælpning og forebyggelse af social og etnisk segregering.

Det overordnede sigte med denne virksomhed er langsigtet at styrke de problemramte almene boligområders konkurrenceevne og bringe dem ind i en positiv udvikling, samt mindst lige så vigtigt at forebygge at en lang række af de øvrige almene boligområder udvikler sig til problemområder.

De langsigtede udfordringer med at sikre de almene boligers konkurrenceevne blev tilbage i 2000 belyst i rapporten 'Fysisk opretning og forbedring af de almene boligafdelinger', som blev udarbejdet for Landsbyggefonden.

Siden 2000 er der indhøstet yderligere erfaringer med renoveringer, og der er planlagt og igangsat helhedsplaner i en lang række større boligområder, og det blev besluttet i Landsbyggefondens bestyrelse, at analysen fra 2000 skulle opdateres.

Formålet med rapporten er at belyse, hvilke renoveringsmæssige tiltag m.v., der skal foretages i løbet af de næste 20 år i den almene sektor for at sikre den fornødne konkurrenceevne og afhjælpe og forebygge, at boligområder fanges i en negativ udvikling med fysisk forfald og stigende segregering og ghettosering. Kommunerne har en central rolle i denne proces.



Metodisk hviler denne analyse på samme grundlag som 2000-analysen, men der er i fremstillingen valgt at fokusere på en række konkrete bebyggelser og beskrive udfordringerne og de mulige løsninger. Dette skal også tjene som inspiration til de almene boligorganisationer og kommunerne.

LANDSBYGGEFONDEN





## ALMENE BOLIGERS HISTORIE

### Geografisk spredning af almene boliger :

#### Boliger opført frem til 1959 :

Kbh./Frb.		35.935
Fyn		9.788
Jylland		55.468
Sj./Øerne		54.406

#### Boliger opført 1960-1974 :

Kbh./Frb.		10.355
Fyn		9.955
Jylland		65.458
Sj./Øerne		71.367

#### Boliger opført 1975-2000 :

Kbh./Frb.		12.779
Fyn		15.365
Jylland		74.558
Sj./Øerne		61.099

### Fordeling af boligtyper i almene bebyggelser opført frem til 2000 :

Tæt-lav		26,3 %
Max. 3 etager		45,2 %
Min. 4 etager		27,2 %
Andre		1,3 %

Kilde: Landsbyggefonden

### Baggrunden

En folkeligt baseret boligbevægelse opstod i 1860'ernes København med byggeforeninger, som var en slags filantropiske sparekasser. Her kunne man, ved at betale en afgift gennem mange år, opnå at eje sin egen bolig, altså et principielt anderledes sigte end i den senere almennyttige boligbevægelse, hvis bygninger er fælleseje.

### Begyndelsen

Ejendommen Nylandsvej 53-61 på Frederiksberg blev opført 1913 af den nydannede Arbejdernes Boligforening (senere Arbejdernes Andels-Boligforening – AAB) og De Samvirkende Brugsforeninger. Dette første egentlige almennyttige boligbyggeri i Danmark er stadig så attraktivt, at ventetiden for at komme ind i alle dens 40 boliger p.t. er mere end 20 år!

Foto: BL's arkiv



Nylandsvej

I årene under og omkring 1. verdenskrig blev der stiftet adskillige boligforeninger efter samme organisatoriske model som på Nylandsvej, bl.a. Arbejdernes Kooperative Byggeforening (AKB), som fra 1913 var bygherre for de store boligkarréer i Københavns sydvestkvarter.

### Etage- og havebolig

Gennem de første årtier af 1900-tallet var dansk boligbyggeri domineret af den bymæssige karré. Hornbækhus ved Åboulevarden i København, opført 1922-23, er et markant eksempel i nyklassicismens formsprog. Men med dannelsen af Københavns Almindelige Boligselskab (KAB) i 1920 kom haveboligen på dagsordenen. KAB's stifter, den energiske sagfører F.C. Boldsen, var inspireret af den engelske haveboligbevægelse, som fik et særlig dansk og vellykket udtryk i KAB's første byggeri,

Foto: Michael Warming



Kartoffelrækkerne



Bakkehusene ved Bellahøj opført i 1921. Siden har de danske boligidealer bølget frem og tilbage mellem etageboligen og haveboligen.

### Ny balance

Depressionen i 1930'erne var baggrunden for det navnkundige Kanslergadeforlig, som i 1933 skabte en ny balance mellem den offentlige og den private sektor. Staten påtog sig et større socialt ansvar end hidtil, hvilket bl.a. i 1938 åbnede for offentlige tilskud til børnerige familiers bosætning. Funktionalismen, der ellers vendte op og ned på meget i samfundet, fandt ikke megen klangbund i det almennyttige boligbyggeri. Et eksempel på en undtagelse er dog Ryparken i Emdrup, der blev opført i 1935. Ryparken blev en model for efterkrigstidens mere moderate parkbebyggelser.

Trods et betydeligt behov lå boligbyggeriet delvist underdrejet under 2. verdenskrig. Men der blev gjort forberedelser til efterkrigstidens boligbehov. I 1945 forelå betænkningen 'Det fremtidige boligbyggeri', hvori de politiske partier tillagde den almennyttige boligsektor en vigtig rolle i afhjælpningen af den ophobede bolignød. Statens engagement i boligbyggeriet fremgik desuden af, at både Boligministeriet og Statens Byggeforskningsinstitut blev oprettet i 1947. Samme år fremlagde man Egnspan for Storkøbenhavn, kendt som 'Fingerplanen'.

### Industrialisering

En betydelig befolkningstilvækst i 1940'erne og en fortsat vandring fra land til by var baggrunden for, at boligbyggeriet i 1950'erne måtte gribe til utraditionelle midler for at dække behovet. Det industrialiserede

montagebyggeri var løsningen, idet der frem til 1980 blev opført talrige storbyggerier over hele landet. Etagetypehuset 'Sydjyllandsplanen' var karakteristisk for perioden som ramme om en snes tusinde boliger.

Denne periodes store bebyggelser blev således opført med en ny byggeteknik og med en række nye materialer, hvis langsigtede egenskaber man ikke havde erfaringer med. Desuden skete opførelsen med en hidtil ukendt høj hastighed. Derfor er renoveringsbehovet i disse bebyggelser af særlig alvorlig og omfattende karakter.

### Kriser

Efter oliekriserne i begyndelsen af 1970'erne kom en hård opbremsning i boligbyggeriet, hvor man desuden måtte konstatere begyndende byggeskader i de hurtigt opførte storbyggerier, ligesom en voksende

Foto: BL's arkiv



Haveboliger: Bakkehusene

Foto: BL's arkiv



Ryparken

Foto: BL's arkiv



Sydjyllandsplanen

miljøbevidsthed skabte nye udfordringer. 1980'erne kom derfor til at stå i renoveringens og sparsommelighedens tegn. De første store sager om byggeskader viste sig, bl.a. i de store montagebyggerier Brøndby Strand, Høje Gladsaxe, Farum Midtpunkt og ved 'Tagsagen' i Albertslund.

Samtidig kom postmodernismen ind i arkitekturen og satte pynt på tidens spartanske byggerier, der dog især var domineret af tæt-lave boligidealer. Men i al nøjsomheden blev der også skabt byggeri af høj kvalitet som f.eks. Fuglsang Park i Farum fra 1983.

### Nye dagsordner

Belært af fortiden har det almene boligbyggeri omkring årtusindskiftet rent fysisk prioriteret mindre enheder, fleksibilitet samt energi- og ressource-

bevidsthed. De eksperimenterende byggerier i Ørestaden og ved Københavns Sydhavn er tidstypiske eksempler.

De senere års bebyggelser er præget af store glasarealer. Det skyldes dels en almindelig interesse for glas som et enkelt og relativt billigt materiale, dels glassets evne til at generere passiv solvarme. For byggeriernes arkitektur medfører de store glasarealer et køligt udtryk, som afspejler en generel tendens til puritanisme i samfundet omkring årtusindskiftet.

Gennem de seneste ti år er en ny, stor udfordring opstået med den stigende tendens til ghettodannelser i visse boligområder. I disse områder er en stigende andel af beboerne af anden etnisk herkomst end dansk. Samtidig

er et stort antal af beboerne socialt dårligt stillede danskere.

Disse fysiske og sociale udfordringer understreger nødvendigheden af, at de almene boliger generelt renoveres til en fremtidssikret, konkurrencedygtig standard, og at de sociale strukturer i boligområderne styrkes og indrettes efter de nye vilkår.

Et eksempel på en sådan helhedsorienteret indsats er renoveringen af den store bebyggelse Vejleåparken i Ishøj, som foregår over årene 2003-08. Helheden af velfungerende fysiske og sociale rammer er grundlaget for, at den almene boligsektor kan varetage sin traditionelle opgave, som er at skabe boliger for alle – uanset deres sociale status, nationalitet, kultur og sprog.

Foto: Michael Warming



Albertslund Syd

Foto: Vandkunsten



Fuglsang Park

Foto: Jørgen Jørgensen



Fælledhaven



*Akacieparken*

### Befolkningsudviklingen i Danmark siden 1900:

1900		2,45 mio.
1930		3,53 mio.
1945		4,02 mio.
1959		4,53 mio.
1974		5,04 mio.
1999		5,31 mio.
2024		5,84 mio.

### Andel af den danske befolkning, der er over 60 år:

1900		9,9 %
1930		10,8 %
1945		12,4 %
1959		15,2 %
1974		18,4 %
1999		19,7 %
2024		25,6 %

Kilde: Danmarks Statistik

## ALMENE BOLIGER 2006

### Voksende problemer

Nødvendigheden af renoveringer og vedvarende fokus på udviklingen i de almene boligområder har siden 1980'erne især vist sig i en række større almene boligområder, som har været ramt af selvforstærkende, negativ udvikling: byggeskader – fraflytning af ressourcestærke beboere – social segregering – forslumning. Indsatsen i problemramte områder er sket i forbindelse med byudvalgsindsatsen, kvarterløft og via helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.

Særligt sårbare bebyggelser er som nævnt i det historiske afsnit de store montagebyggerier fra 1960'erne og 1970'erne, der som oftest ligger i

udkanten af byerne uden at have direkte fordel af de bymæssige tilbud. Genopretningen af disse boligområder har foruden den byggetekniske renovering også omfattet etablering af tidssvarende fælles faciliteter og sociale indsatser og aktiviteter i boligområderne. Erfaringerne viser, at renoveringerne skal omfatte et bredt spektrum af indsatser. Desuden er det væsentligt, at beboerne informeres grundigt om forløbet og inddrages aktivt i planlægningen.

### Ældre bebyggelser

De ældre almene bebyggelser afspejler de krav til en bolig, som var gældende, da de blev opført. For tres år siden var en toværelses bolig med centralvarme og beskedent badevæ-

Foto: BL's arkiv



Egedalsvænge, Kokkedal



relse en attraktiv familiebolig for den brede befolkning. Nu henvender disse tidstypiske boliger fra 1940'erne og 1950'erne sig til enlige, herunder personer udenfor arbejdsmarkedet.

De boliger, der førhen var attraktive, er nu i fare for at miste deres konkurrenceevne, og flere steder er det sket. For at ruste disse boliger til fremtiden er der flere steder foretaget ganske betydelige investeringer i sammenlægninger af boliger, så bebyggelserne også får børnefamilier som målgruppe. Desuden investeres der i tilgængelighed både i form af elevatorer og bedre indrettede badeværelser og køkkener. Dette er til stor gavn for de mange ældre, der bor i ejendomme af denne type.

### **Seniorer**

Seniorer (personer over 60 år) udgør omkring en tredjedel af beboerne i de almene boliger, og denne gruppe vil stige i de kommende årtier. Samtidig vil andelen af ældre over 80 år stige ganske markant. Dette stiller særlige krav til boligerne, for uanset den generelt forbedrede sundhedstilstand i samfundet, der er årsagen til den længere levealder, har ældre mennesker behov for en særlig indretning af deres bolig. Det spænder fra ældreegnede boliger med elevatoradgang til egentlige plejeboliger indrettet til fysisk handicappede.

Af hensyn til de handicappede og den stigende andel af ældre har

tilgængeligheden stadig højere prioritet i arbejdet med renoveringer. Det gælder både tilgængeligheden til og indenfor bebyggelsen, og tilgængeligheden i den enkelte bolig.

Som beskrevet ovenfor er der stor forskel på fortidens standard for boliger og nutidens krav. Aktuelt har kun godt 10 % af de almene boliger adgang via elevator, og mange køkkener og badeværelser opfylder ikke de grundlæggende krav til tilgængelighed.

### **Ghettoisering**

Begrebet ghettoisering er den barske, men populære, betegnelse for problemramte boligområder, hvor en stor andel af de voksne beboere står



*Ny elevator, Irlandsvej*

uden for arbejdsmarkedet. Ofte er en stor andel af beboerne også etniske minoriteter. Disse områder fanges i en negativ udvikling, hvor stadig færre beboere får tilknytning til arbejdsmarkedet, og børnene går i socialt belastede skoler, hvor eleverne næsten udelukkende er etniske minoriteter. Bygninger og friarealer præges i stigende grad af nedslidning og forfald. Hertil kommer, at vold og hærværk skaber utryghed i boligområdet. Dette får ressourcestærke beboere til at flytte, hvilket forskyder den sociale balance yderligere. I de sidste 30 år har der været en udvikling i retning af stadig større social og etnisk segregering, og dette stiller meget store krav til den almene sektor og kommunerne.

### Den regionale udvikling

Den regionale udvikling på boligmarkedet er blevet stadig mere skæv de sidste 10 år. I og omkring de større byer er bolig efterspørgslen høj, ventelisterne til de almene boliger er tit meget lange, og priserne på en ejerbolig kan være skyhøje. Situationen er helt omvendt i 'udkants-Danmark', hvor prisen på en ejerbolig kan være en femtedel af niveauet i storbyen, og ventelisterne til de almene boliger kan være helt forsvundet. Resultatet er tomme boliger: Aktuelt er der ca. 2.000 ledige almene boliger i disse områder.

Den svigtende efterspørgsel efter boliger i randområderne giver særlige udfordringer til sikring af konkurren-

ceevnen for de almene boliger. Resultatet kan nemlig blive, at økonomisk og socialt svage familier koncentrerer sig i almene boligområder, mens de mere ressourcestærke familier søger væk. I ganske mange provinsbyer findes der et alment boligområde med markante problemer, ofte med tomme boliger.

### Velstand

I samfundet er der en løbende velstandsstigning på i gennemsnit et par procent om året. Dette skærper kravene til boligstandarden, idet der efterspørges højere boligkvalitet i takt med den stigende velstandsudvikling. Konsekvensen er, at boligmassen gradvist bliver forældet eller nedslidt i økonomisk forstand, hvis der ikke sker



*Børn i Aldersrogade.*

kvalitetsmæssige opgraderinger i takt med den stigende velstand. Dette udgør en særlig udfordring for den almene sektor, som generelt set er vældig god til at vedligeholde sin boligmasse, men ofte mangler den økonomiske styrke til at løfte boligernes kvalitet til nutidige standarder.

### **Boligstandard**

Det er ikke muligt at opstille et enkelt målbart kriterium for boligstandard. Begrebet har mange dimensioner, men de væsentligste er boligstørrelse, kvalitet af køkkener, toilet og bad. Hertil kommer boligområdets kvaliteter, dels fysisk i form af arkitektur, fællesfaciliteter, tilgængelighed og udearealer, dels socialt i form af godt og velfungerende naboskab.

Endelig har beliggenheden en stor betydning. Disse vinkler på boligstandard fremtræder med forskellig tydelighed i de forskellige årgange af alment byggeri.

Nogle af de ældste boliger har en attraktiv beliggenhed nær bymidten, mens boligstørrelse, køkken og toilet, tilgængeligheden m.v. har en lav standard set med nutidens øjne. I mange af montagebyggerierne fra 1960'erne er boligerne ganske store og mulighederne for at forbedre tilgængeligheden gode, hvorimod beliggenheden kan være afsondret fra det øvrige byliv, og det sociale liv kan have dårlige kår. Boligstandard i de forskellige dele af det almene byggeri er således meget varierende,

og dette vil også fremgå af de udvalgte eksempler fra de forskellige tidsperioder. Eksemplerne viser også, at det er afgørende, at sikringen af boligernes fremtidige konkurrenceevne tager udgangspunkt i de særlige kvaliteter og udfordringer, der er i hvert enkelt boligområde.

Foto: John Eley



*Nyt badeværelse.*



*Nyt køkken.*

## Almene boliger fordelt på værelser :

### Boliger opført før 1945 :

1 v.		7,1 %
2 v.		51,7 %
3 v.		27,7 %
4 v.		11,3 %
5 v.		1,8 %
6 v. +		0,4 %

### Boliger opført 1945-1959 :

1 v.		5,8 %
2 v.		20,6 %
3 v.		46,2 %
4 v.		24,9 %
5 v.		2,3 %
6 v. +		0,2 %

### Boliger opført 1960-1974 :

1 v.		9,8 %
2 v.		21,3 %
3 v.		33,7 %
4 v.		30,2 %
5 v.		5,0 %
6 v. +		0,1 %

### Boliger opført 1975-2000 :

1 v.		10,9 %
2 v.		41,1 %
3 v.		34,3 %
4 v.		12,8 %
5 v.		0,9 %
6 v. +		0,1 %

Kilde: Landsbyggefonden

## UDFORDRINGER FOR FREMTIDEN

De almene boliger skal også i fremtiden være en attraktiv bomulighed for et bredt udsnit af befolkningen. Hvis de almene boliger skal være konkurrencedygtige, er der en række udfordringer, der må tages op. Dels skal der ske en fysisk genopretning af bebyggelser med byggeskader, nedslidning og lignende. Dels skal der ske en modernisering af boligerne, som fremtidssikrer dem i forhold til øgede krav til boligstandard og ændringer i befolknings sammensætning og livsmønstre.

Det skal understreges, at vurderingen af det fremtidige nødvendige renoveringsbehov i denne rapport alene omfatter de typer af forbedringer, som bringer boligerne op til en standard, der kan forventes i alminde-

ligt og ikke-luksusbetonet nybyggeri.

Målet er således at sikre boligområder med god arkitektur, attraktive friarealer og fælles faciliteter. Bygningerne skal have velholdt og tæt klimaskærm, velfungerende installationer og et sundt indeklima. Den enkelte bolig skal have god tilgængelighed, både ved adgang og i indretning, være af en rimelig størrelse og have tidssvarende køkken og bad.

### Konkurrenceevne

En boligs attraktionsværdi afgøres som tidligere nævnt af forhold som beliggenhed, pris, størrelse, teknisk stand og udstyr. Hertil kommer identiteten forstået som boligens/ bebyggelsens arkitektur og status i

Foto: Kurt Johansen



Ringparken, Slagelse



lokalsamfundet. I en række almene bebyggelser er disse krav opfyldt, men både for disse bebyggelser og de mange, hvor kravene ikke opfyldes, gælder det, at der ud over den almindelige vedligeholdelse også skal ske en reovering og opgradering i bredere forstand. Dette må ske for at sikre, at almene boliger kan være et ligeværdigt og attraktivt tilbud på boligmarkedet fremover.

Det er imidlertid også væsentligt at have fokus på de almene boligers styrke i denne proces. En særlig fordel for almene boliger frem for andre boligtyper er, at der ofte i udstrakt grad rådes over fælles anlæg og funktioner, hvis udformning beboerne selv har en betydelig indflydelse på.

### **Bymæssig integration**

En bebyggelses placering i lokalsamfundet er et givet vilkår, men i samarbejde med kommunerne kan niveauet af den offentlige service omkring bebyggelsen ændres. Det gælder bl.a. den offentlige transport, placering af og adgang til offentlige institutioner samt forbindelser til offentlige stinet m.m. Disse bestræbelser ligger desuden i forlængelse af indsatsen, der omtales nedenfor, for at skabe tilgængelighed for fysisk handicappede og ældre i de almene bebyggelser.

Bebyggelsens integration i det lokale bysamfund omfatter også udviklingen af offentlige, sociale og kulturelle tilbud samt tætte forbindelser til det lokale erhvervsliv, hvilket også kan ses i sammenhæng med en aktivering af

beboere, som står uden for arbejdsmarkedet.

### **Nye bomønstre**

Fortsatte ændringer i livs- og husstandsmønstre, herunder den stigende andel af seniorer, stiller også krav til størrelse og indretning af boligerne. Sammenlægning og omdisponering af lejligheder, tilbygninger samt udnyttelse af tagrum er beskrevet i Landsbyggfondens publikation fra 2005: 'At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne'. Dertil skal der udvikles byggemetoder, som gør det muligt at ændre størrelse og indretning af en bolig uden store indgreb.

I samme publikation præsenteres en række metoder til forbedring af tilgængeligheden i bebyggelserne,

Foto: Nils Rosenvold



Skovparken, Kolding



Præfabrikeret tagbolig.

som skal opfylde behovene hos den voksende andel af ældre beboere samt hos beboere med fysiske handicap.

Som følge af udviklingen på arbejdsmarkedet skal mulighederne for hjemmearbejdspladser også tænkes ind i indretningen af boligerne, ligesom de stigende krav til elektronisk kommunikation også bør imødekommes i renoveringer.

### Fællesanlæg

Fællesskab er fundamentet i almene boligbebyggelser. Anlæg og lokaler til fælles brug har derfor altid været til stede, men omfanget og kvaliteten af disse faciliteter kan udbygges og forbedres. Derved kan den almene bolig indeholde tilbud, der ikke findes på det øvrige boligmarked.

Arealet omkring bebyggelsen kan fx indeholde både fælles haveanlæg og mindre haver til den enkelte beboers brug. Den traditionelle legeplads for børn kan udvides med plads til spil, som voksne kan deltage i. Ligeledes kan fælleslokalet suppleres med grupperum og værksteder. Endelig kan fælles gæsteværelser give mulighed for lejlighedsvis udvidelse af den enkelte bolig.

Boliger og fællesanlæg kan suppleres med lokaler til institutioner og mindre erhvervsvirksomheder, der skaber aktivitet i dagtimerne og eventuelt beskæftigelse for beboere, der ellers står uden for arbejdsmarkedet. Kontakten til det lokale erhvervsliv kan desuden styrke bebyggelsens lokale omdømme.

### Tilgængelighed

I de almene bebyggelser bør der være uhindret adgang til fællesanlæg og boliger for alle uanset deres eventuelle fysiske handicap. Tilgængeligheden skal derfor være en integreret del af renoveringer i den enkelte bolig og i forbindelse med sammenlægninger. De skærpede krav til tilgængelighed udspringer dels af, at nutidens forventninger til boligen er væsentligt højere end tidligere generationers, dels af, at andelen af seniorer i befolkningen er voksende. I dag er ca. 10 % af de almene etageboliger elevatorbetjente, og målet er på sigt at nå op på ca. 30 %.

Tilgængeligheden i nogle særligt krævende boligområder er behandlet i Landsbyggefondens ovennævnte

Foto: Nils Rosenvold



Fælleshus i Teglgårdsparken

publikation fra 2005, hvori der bl.a. er anvist metoder til etablering af ramper samt ind- og udvendige elevatorer. For yderligere at belyse metoderne til forbedring af tilgængeligheden i de almene bebyggelser er der iværksat demonstrationsprojekter.

Endvidere har Landsbyggefonden iværksat et registreringsprojekt, hvor tilgængeligheden for især kørestolsbrugere og gangbesværede skal registreres for samtlige almene boliger, således at både kommuner og de enkelte brugere kan søge i en database over de enkelte boligers tilgængelighed. Denne registrering kan også blive et vigtigt værktøj i prioriteringen af investeringer i forbedret tilgængelighed i den bestående boligmasse.

### **Fleksibilitet**

Ved renoveringer kan fleksibilitet mellem boliger bl.a. opnås ved gennembrydning og let udfyldning af hovedskillerum og etageadskillelser, og inden for den enkelte bolig kan anvendelse af lette skillevægge skabe mulighed for enkle ombygninger af boligen. Installationer for vvs, elektricitet og kommunikation (internet, telefon, radio mv.) skal tilrettelægges med henblik på fremtidige ændringer af boligsammensætning og -indretning. Flexibiliteten kan således medvirke til at gøre renoveringer mere robuste i forhold til ændringer i bolig efterspørgslen, og i nogle situationer kan flexibiliteten måske med fordel kombineres med udvidelser af råderet og muligheder for tilvalg.

### **Identitet**

Bebyggelsens samlede udtryk og arkitektur, dvs. tag, facader, friarealer, belysning, opgange og parkeringsforhold har stor betydning for konkurrenceevnen. Helheden af fællesarealer og bygninger er afgørende for den status, som bebyggelsen har generelt og i lokalsamfundet og for beboernes ansvarlighed over for bebyggelsen. Derfor skal livet mellem husene samt have- og bygningsarkitektur prioriteres højt ved renovering. I ældre, bevaringsværdige bebyggelser er udfordringerne særligt store. For at fastholde det karakteristiske ved en bebyggelse skal det sikres, at arkitektonisk kvalitet og bevaringen af kulturhistoriske værdier i bebyggelserne prioriteres højt ved renoveringer. Bebyggelsens omdømme i lokalsam-

Foto: Jørgen Jørgensen



Flintemarken, Vedbæk

Foto: Nils Rosenvold



Skovgården, Middelfart

fundet og beboernes fornemmelse af fælles identitet og ansvarsfølelse for deres område og bolig kan styrkes ved at udbrede oplysning om bebyggelsens særlige karakter og kvaliteter. Dette kan fx ske i form af en publikation om lokal bygningshistorie, der fortæller om hvorfor, hvornår, hvordan og af hvem bebyggelsen blev opført.

### Miljø

I takt med at det bliver mere rentabelt at anvende vedvarende energi, kan eksisterende og nye bebyggelser med fordel udstyres med solvarme- og solcelleanlæg. Endvidere skal bebyggelserne selvfølgelig opfylde aktuelle energikrav, og generelt skal installationer være ressourcebesparende. Gennem renoveringer og

nybyggeri har det almene boligbyggeri bidraget til udvikling af bæredygtige løsninger, og erfaringer herfra skal aktivt bruges i den fremtidige renoveringsindsats.

### Ghettoisering

Den sociale segregering og stigende ghettoisering er som tidligere omtalt en af de største udfordringer for den almene sektor og velfærdssamfundet generelt set. Forebyggelse og bekæmpelse af ghettoisering er derfor et centralt omdrejningspunkt i de helhedsplaner, der er udarbejdet for mange problemramte boligområder. Det er således helt afgørende for den fremtidige renoveringsindsats, at der er et integreret samspil mellem de fysiske og de mere sociale tiltag. Dette gælder både de belastede

boligområder og i de mange boligområder, der er i risiko for at blive fanget i en negativ udvikling. Dette er også beskrevet i den strategi, som regeringens Programbestyrelse til bekæmpelse af ghettoisering har fremlagt. Programbestyrelsen fungerer som regeringens rådgivende udvalg på dette område, og det er nedsat for perioden 2004-08.

Udvalgets strategi omfatter en række initiativer, som kan styrke udviklingen i boligområderne. Det gælder fx sammenlægning og opdeling af almene boliger, etablering af private erhvervsvirksomheder i almene boligområder, idékonkurrencer til omdannelse af ghettoområder og placering af kultur- og uddannelsesinstitutioner i boligområderne.



*Bo90, København*



*Lundtoftegade, København.*

### Sociale indsatser

De fysiske indsatser kan som nævnt ikke betragtes isoleret fra de sociale indsatser. I de almene boliger er der en markant overrepræsentation af socialt vanskeligt stillede familier, og sammenlignet med andre boligformer står en stor andel af de voksne beboere i den arbejdsdygtige alder udenfor arbejdsmarkedet. Samtidig er mange almene boligområder karakteriseret ved, at en stor del af beboerne er indvandrere og efterkommere af disse.

Den sociale og etniske segregering er ikke alene et vilkår for store og landskendte boligområder som Vollsmose og Gjellerupparken, men også for et meget stort antal boligområder, som ligger i de mindre

provinsbyer. Hvis disse områder skal bringes ind i en positiv udvikling, kræver det en massiv indsats i form af både fysiske og sociale tiltag.

Som eksempler på sociale tiltag kan nævnes etablering af bedre fritids- og klubfaciliteter for børn og unge, så de kan fastholdes i en positiv udvikling. Samtidig kan fritidsaktiviteter kombineres med frivillige ordninger for lektiehjælp. Der kan etableres lokale jobcentre for at styrke en direkte beskæftigelsesindsats. Dette kan også kombineres med en uddannelsesrådgivning. For at styrke den sociale sammenhængskraft og integration med det omgivende samfund kan det også overvejes at etablere kulturinstitutioner i de større, monotone boligområder. Herudover

kan der på det sociale område iværksættes en lang række initiativer, som det fx er beskrevet af regeringens Programbestyrelse.

Det skal præciseres, at der i vurderingen af de kommende års renoveringsbehov i den almene sektor fokuseres på investeringer i de fysiske rammer. I denne sammenhæng kunne det være ressourcer til etablering af fritids- og klubfaciliteter eller erhvervsarealer til job- og uddannelsesformidling. Derimod indgår ikke udgifter til drift af de sociale foranstaltninger eller større investeringsbeløb til etablering af kultur eller større uddannelsesinstitutioner i boligområderne.

Foto: Kim Haugbølle




Taastrupgård-renovering



Tingbjerg

## Antal almene boliger og de skønnede renoveringsomkostninger:

### Boliger opført før 1959 :

Antal boliger		156.320
Pris		77,5 mia.

### Opført 1960 - 1974 :

Antal boliger		157.135
Pris		63,0 mia.

### Boliger opført 1975 - 2000 :

Antal boliger		163.801
Pris		22,5 mia.

### Boliger opført frem til 2000 i alt :

Antal boliger		477.256
Pris		163,0 mia.

Gennemsnitlig pris pr. bolig: 342.000

Kilder: Landsbyggefonden  
WITRAZ arkitekter

## ØKONOMISK PERSPEKTIV

### Formål

Formålet med denne analyse er, som beskrevet indledningsvist, at belyse det fremtidige renoverings- og moderniseringsbehov i den almene sektor over de næste 20 år, idet der arbejdes bevidst med at øge sektorens konkurrenceevne på boligmarkedet og bryde de negative virkninger af en ensidig beboersammensætning.

### Baggrund

Analysen skal ses som en fortsættelse af Landsbyggefondens rapport 'Fysisk opretning og forbedring af almene boligafdelinger' fra 2001. Prisstigninger, ikke mindst i byggeriet, har siden vurderingen i 2000 gjort renoveringerne dyrere. Herudover har indsatsen for at forbedre konkurrenceevnen de sidste 5 år ikke kunnet modvirke en stigende social opsplitning (segregering) på boligmarkedet, og den svækkede konkurrenceevne er slået igennem i form af flere ledige boliger. Disse faktorer trækker i retning af et højere renoveringsbehov.

I rapporten fra 2001 blev der opstillet tre scenarier for renoveringerne de kommende 20 år, nemlig scenarierne A, B og C. I scenarium A foretages ikke egentlige moderniseringer, og det kan derfor betegnes som en udvidet vedligeholdelsesindsats. I scenarium B løftes kvaliteten af mange boliger til nutidig standard, hvorimod scenarium C er en stor, sammenhængende indsats, der er helhedsorienteret og fremadrettet.

### Nye erfaringer

I løbet af de seneste 5 år er der foretaget en række renoveringer, som har givet nyttige erfaringer, der også indgår i denne vurdering af det fremtidige renoveringsbehov. Erfaringerne med renoveringsindsatsen siden 2000 peger entydigt i retning af, at det ikke kan betale sig at lave renoveringer uden at der anlægges en bredspektret vurdering af boligområdets udvikling og uden fuldt gennearbejdede, helhedsorienterede løsninger. Resultatet af en ufuldstændig indsats er, at de ønskede virkninger ikke opnås, og at det efter en kort årrække kan blive nødvendigt med en supplerende indsats. Dette har erfaringsmæssigt vist sig at være både besværligt og kostbart.

Erfaringer fra de senere år viser, udover højere krav til boligens kvalitet, også et større ønske om identitet eller image til boligområdet, samt krav til fællesfaciliteter i form af værksteder, aktivitets- og mødelokaler, spiseklubber mv. Bebyggelsens samlede udtryk og arkitektur, dvs. tag, facader, friarealer, belysning, opgange og parkeringsforhold er af stor betydning for konkurrenceevnen.

Tilgængelighed er i højere grad end tidligere kommet på dagsordenen. Ønsket om at forblive aktiv og blive boende i eget hjem længst muligt må i højere grad imødekommes, også i de almene boliger. Derfor er ambitionen for, hvor mange boliger, der skal have forbedret tilgængelig-



heden for ældre og handicappede m.fl. blevet større.

Ved vurderingen af behovet for øget tilgængelighed, er der lagt vægt på potentialet af egnede boliger i de 3 tidsperioder. Der er også taget hensyn til bygnigernes egnethed for indbygning/tilbygning af elevatorer, konstruktionsforhold, gode lejlighedsplaner, bevaringshensyn mv. For det traditionelle etagebyggeri 1945-60 kan tilgængeligheden ofte med fordel kombineres med lejlighedssammenlægninger.

Hertil kommer nye krav til energibesparende foranstaltninger ved renovering og nybyggeri. Kravene bliver implementeret gennem tillæg til bygningsreglementet. Selv om disse krav er totaløkonomisk rentable, så betyder de isoleret set øgede omkostninger til renoveringerne. Dette er indregnet i de skønnede udgifter.

Af disse grunde arbejdes der kun med ét scenarium for renoveringsindsatsen i denne rapport, nemlig en vurdering svarende til scenarium C i rapporten fra 2001, som er den mest omfattende indsats med et investeringsomfang på 135 mia.kr. i 2000-priser. Omregnet til investering pr. år pr. bolig er det ca. 14.500 kr., hvilket svarer til den gennemsnitlige årlige investering i en ejerbolig i år 2000.

### **Nye skøn**

I rapporten fra 2001 blev renoveringsbehovet opgjort i 2000-priser, og i

denne rapport opgøres det i 2006-priser. I denne periode er byggepriserne steget med 19 pct. eller i gennemsnit 3 % pr. år. Dermed svarer investeringsbehovet på 135 mia.kr. i 2000-priser til 161 mia.kr. i 2006-priser.

I de nye skøn over renoveringsbehovet indgår, som nævnt ovenfor, også en ny vægtning af de forskellige indsats typer og valg af nye metoder på baggrund af de erfaringer, der er indhøstet de senere år. Det samlede skøn over den nødvendige renoveringsindsats er på 163 mia.kr. over de næste 20 år, hvilket svarer til i gennemsnit 15.000 kr. pr. almen bolig pr. år. Dette kan sammenholdes med, at investeringsbehovet i 2001-rapporten svarer til 14.600 kr. pr. almen bolig pr. år, når der opregnes til 2006-priser. Realiteten er således, at investeringsskønnet kun er blevet meget beskedent opjusteret, og sammenlignet med renoveringsaktiviteten i ejerboligerne er der formentlig tale om beskedne beløb.

### **Perioderne**

Opdelt på de forskellige årgange af det almene byggeri er der sket ændringer i vurderingerne af renoveringsbehovet. Der skelnes således mellem tre tidsepoker for det almene byggeri i denne analyse, nemlig det ældre byggeri fra perioden op til 1959, mellemprioriteten med det nyere byggeri og montagebyggeriet fra 1960 til 1974 og det nyeste byggeri fra perioden efter 1975.

I perioden med det ældre byggeri

opført frem til 1959 vurderes investeringsbehovet at være større end i 2001-rapporten, bl.a. fordi kravene til tilgængelighed er blevet højere. Derfor er målet for, hvor mange boliger, der skal være elevatorbetjente, blevet forøget væsentligt.

Til gengæld er investeringsbehovet i mellemprioriteten nedjusteret siden 2001-rapporten. Dels fordi der i den mellemliggende periode er afsat midler til renoveringer i nogle af de større montagebyggerier, dels fordi strategien for renoveringerne er ændret lidt. Færre boliger end tidligere er forudsat sammenlagt, idet erfaringerne fra de senere år har vist, at montagebyggeriets rummelige boliger med adgang til store friarealer, altan, mulighed for spisekøkken og ekstra værelse, badeværelse med plads til skabe, vaskemaskine mv. prioriteres højt i mange familiers boligvalg.

Byggerier opført efter 1975 har derimod mindre boliger og en meget kompakt indretning, hvilket gør det vanskeligere at imødekomme ovenstående behov. Dette stiller særlige krav til fremtidssikringen af disse boligtyper.

Analysen af de 3 tidsperioder viser således, at der i forhold til rapporten 2001 er sket en større differentiering af de nødvendige tiltag indenfor de enkelte tidsperioder. De nærmere forudsætninger for skønnene over de nødvendige investeringer i de forskellige årgange og typer af alment

byggeri er beskrevet detaljeret i bilagene bagerst i denne rapport. På trods af detaljeringsgraden skal det dog understreges, at der er usikkerhed forbundet med at skønne over de fremtidige renoveringsbehov, og i hvert enkelt tilfælde skal indsatsen tilrettelægges med udgangspunkt i de særlige problemstillinger, styrker og svagheder, der er i de enkelte boligområder. Dette fremgår også af de 15 konkrete eksempler, der behandles i de følgende afsnit.

#### **Perioden frem til 1959**

Bygningsmassen fra perioden frem til 1959 er først og fremmest placeret i byerne med begrænsede friarealer og parkering, med mange små boliger på ca. 40-50 m<sup>2</sup> og en bærende konstruktion af murede vægge, små toiletter/badeværelser og køkkener samt 2 trapperum. De almene boliger fra perioden er generelt udført som traditionelt godt håndværk. Boliger, der blev bygget under krigen, kræver

dog en ekstra indsats på grund af de anvendte byggematerialer, som var af ringe standard.

For at kunne være konkurrencedygtig i 2025 skal denne bygningsmasse indrettes med større familieboliger ved sammenlægning, øget boligareal til større badeværelser og køkkener samt etablering af altaner. Forbedring af indeklima i form af isolering og mekanisk ventilation er nødvendig i flere boliger. Der findes desuden en del boliger, som kræver en indsats med støjdæmpende foranstaltninger pga. deres placering ved byernes indfaldsveje. Opholds- og legearealer i gårde og mellem boligblokke skal forbedres, så de rekreative tilbud svarer til nutidige behov.

Endvidere skønnes det nødvendigt at etablere elevatorer og andre tilgængelighedsforanstaltninger i et væsentligt omfang, og antallet af boliger med elevatorbetjening øges fra ca. 10.000

til ca. 40.000, hvilket svarer til ca.30 % af periodens etageboliger.

Opgradering af boliger fra denne periode viser sig at være den mest investeringstunge med en gennemsnitlig pris på 496.000 kr. pr. bolig.

#### **Perioden 1960-1974**

Bygningsmassen fra perioden 1960-1974 viser sig at indeholde et volumen og potentiale, som har et mindre investeringsbehov end anslået i rapporten fra 2001. Det karakteristiske for denne periode er bl.a. store boliger med store badeværelser, køkkener og altaner. Bebyggelserne er i højere grad placeret i udkanten af byerne med store friarealer og parkeringsarealer.

Flebe bebyggelser er allerede blevet delvist renoveret, men for nogle af disse har renoveringen ikke været tilstrækkeligt gennemgribende, så de skal renoveres igen. Udbedring af byggeskader på beton, lette facade-



*Postparken, opført 1948-54*



*Skelagergårdene, opført 1974-78*



*Håndværkerparken, opført 1981-82*

*Foto: Johnny Kristensen*



partier og installationer vejer tungt i det samlede, hertil kommer opgradering af bad /køkkener og, i begrænset omfang, boligombygninger.

Selvom friarealerne typisk er store, er det ofte nødvendigt at forny karakteren af udearealer og nærmiljø. Grønne arealer, belægninger, legepladser og parkeringspladser omdefineres til fremtidigt brug.

Også i denne periodes byggeri er der behov for en forbedring af tilgængelighed, og antallet af boliger med elevatorbetjening øges fra ca. 20.000 til ca. 45.000, hvilket svarer til ca. 33 % af periodens etageboliger.

Byggerierne fra perioden er, med en gennemsnitlig pris per bolig på 401.000 kr. for en gennemgribende renovering, investeringstunge.

#### **Perioden 1974-2000**

Bygningsmassen fra perioden 1975-2000 er præget af mange ens størrelse boliger på 75-80 m<sup>2</sup>. Det karakteristiske for denne periode er derfor et stort behov for boligombygning, således at boligudbudet i bebyggelserne bliver mere varieret. Desuden trænger udeområder og nærmiljø ofte til et løft pga. de sparsomme midler der er blevet anvendt ved etableringen af disse.

Investeringerne fordeler sig herudover på udbedring af byggeskader samt etablering af elevatorer og forbedring af tilgængelighed. Antallet af boliger med elevatorbetjening

øges fra ca. 10.000 til ca. 25.000 hvilket udgør ca. 31 % af periodens etageboliger.

Beregningerne viser, at der skal investeres 137.000 kr. pr. bolig.

#### **Valg af eksempler**

Det er vanskeligt at beskrive behovene for ca. 500.000 almene boliger med placering over hele landet i storby og provins. De valgte eksempler for de enkelte tidsperioder er derfor i høj grad et forsøg på at finde og beskrive/belyse eksempler, som indeholder de elementer af tiltag, som vil være aktuelle for den øvrige bygningsmasse.

Eksemplerne er valgt, så de spænder fra mindre tiltag og til store og gennemgribende indsatser. Dermed skal eksemplerne kunne tjene som inspiration, men som det er understreget ovenfor, så kan kun konkrete og grundige analyser i det enkelte boligområde vise, hvilke tiltag der er nødvendige.

Nogle af de valgte eksempler er tidstypiske, men er ikke nødvendigvis gennemsnitlige mht. investeringsbehovet for byggeri fra hele perioden. Eksemplet Ole Kirks Alle i Nakskov viser fx, hvor stort behovet for investering bliver, når en bevaringsværdig efterkrigstids bebyggelse med betydelige problemer skal gøres konkurrencedygtig efter mange års nedslidning. Flere af eksemplerne er demonstrationsprojekter i Landsbyggefondens regi med støtte fra Fonden Realdania.

#### **Perspektiv**

Eksemplerne fra de 3 tidsperioder viser, at det samlede investeringsbehov frem til 2025 er på linie med eller højere end det investeringsbehov, der blev anslået i 2001. I den mellemliggende periode på 5 år viser erfaringerne og kravene til fremtiden, at behovet for en indsats på flere områder er steget. Behovet for midler til en gennemgribende og differentieret indsats er således blevet skærpet i de udsatte bebyggelser, og det gælder både fysiske og sociale tiltag.

Erfaringer viser, at processen for at realisere de ønskede tiltag er lang. Gennemførelse af de seneste års helhedsplaner og større renoveringsopgaver viser, at, hvis der skal opnås gode resultater, er det vigtigt, at der udføres grundige analyser af beboersammensætning, stedets identitet og fremtidsmuligheder, før der laves forslag til bygningsfysiske ændringer. Derudover er det væsentligt, at beslutningsprocesser fastlagt før ombygninger og renoveringer går i gang.

Derfor er det afgørende, at renoveringsindsatsen planlægges nu, hvis de almene boliger skal fremtidssikres, som det eftervises i eksemplerne. Udskydes processen i 5 -10 år, vil der opstå bebyggelser og områder, som efterfølgende vil kræve en endnu større indsats med omfattende ombygninger og, i værste fald, nedrivninger til følge.

Foto: Landsbyggefonden



Stilledal

## PERIODEN FREM TIL 1959

### Introduktion til eksempler

I årene før, under og efter 1. verdenskrig foregik det almene boligbyggeri i byernes indre forstæder. Man indrettede sig efter det traditionelle bymønster med karréer, der i nyklassicismens stramme former blev store og regulære med velordnede gårdarealer. Bebyggelserne er opført i 3-6 etager og indeholder fortrinsvis små lejligheder med to opholdsrum.

I 1930'erne rykkede byggeriet længere uden for byerne og blev i

enkelte tilfælde præget af funktionalismen, som dikterede et radikalt brud med fortidens bybygning. Funktionalismens typiske boliger ligger i parallelle, solvendte blokke adskilt af store friarealer. Lejlighederne er større og lysere end fortidens, og de er udstyret med datidens tekniske landvindinger som centralvarme, affaldsskakt og store baderum.

Tiden under og efter 2. verdenskrig var præget af mangel på materialer og en generel nøjsomhed. Det

kommer til udtryk i arkitekturens beskedne og enkle udtryk og i den omhyggelige planlægning af de overvejende små boliger. I slutningen af perioden opførtes med inspiration fra funktionalismen de store parkbebyggelser, som lagde grunden til velfærdsstatens almene bolignormer.

Renoveringsbehovet i periodens bebyggelser angår især isolering af ydermure, udskiftning af vinduer og installationer samt etablering af tilgængelighed med elevatorer.



### Geografisk spredning af almene boliger opført frem til 1959 :

Kbh./Frb.		35.935
Fyn		9.788
Jylland		55.468
Sj./Øerne		54.406

### Antal almene boliger og de skønnede renoveringsomkostninger:

#### Boliger opført før 1945 :

Samlet antal		45.679
Pris		22,1 mia.

#### Boliger opført 1945 - 1959 :

Tæt-lav		19.606
Pris		7,6 mia.

Etageboliger		91.035
Pris		47,8 mia.

#### Boliger opført før 1959 i alt :

Samlet antal		156.320
Pris		77,5 mia.

Gennemsnitlig pris pr. bolig: 496.000

Kilder: Landsbyggefonden  
WITRAZ arkitekter

## FREDERIKSSUNDSVEJ

2400 København NV.  
AAB, København  
afdeling 8  
Opførelsesår:1917  
Antal boliger: 62

I forhold til mange af de øvrige almene bebyggelser fra denne tid er lejlighederne på Frederikssundsvej forholdsvis store. Den centrale beliggenhed i et københavnsk brokvarter er en attraktion, ligesom den fine arkitektur. Karréhuset er bygget af røde og gule tegl, og er grundlæggende opført i en god håndværksmæssig kvalitet af holdbare materialer.

Lejlighederne er bygget til de boligbehov, der eksisterede i tiden omkring 1. verdenskrig, derfor er der behov for en generel forbedring af standarden i boligen. Dette gælder især de forældede og nedslidte badeværelser og køkkener. Udover at gøre disse tidssvarende er det nødvendigt at forbedre tilgængeligheden for gangbesværede i bebyggelsen og opgradere det fælles gårdmiljø.



## SKOVBAKKEN

3300 Frederiksværk.  
Boligselskabet af 1940 i Frederiksværk,  
afdeling A-N  
Opførelsesår:1940 - 1958  
Antal boliger: 336

Skovbakken ligger smukt placeret i skellet mellem byen og landskabet. Skovbakken består af småhuse og etagehuse og bærer præg af at være bygget i tiden under og efter 2. verdenskrig. Boligerne er beskedent udført, både i indretning og arkitektonisk udtryk. Byggeriet afspejler, at midlerne var små, og at adgangen til ordentlige byggematerialer var begrænset. Skovbakken adskiller sig fra andre typer af almene boliger bygget på denne tid ved at være bygget i etaper, og er derfor sammensat af forskellige typer af boliger.

Skovbakken viser det store behov, der er for denne periodes byggeri for at forbedre boligkvaliteten og udbudet af boligtyper. Hertil kommer de dårlige byggematerialer, der betyder, at behovet for genopretning er stort. Desuden bør bebyggelsens image forbedres, bl.a. kan en opgradering af friarealerne medvirke til at styrke identiteten og det sociale liv i området.

Foto: Landsbyggefonden





## STILLEDAL

2720 Vanløse.  
SAB,  
afdeling 3012  
Opførelsesår: 1943.  
Antal boliger: 78

Stilledal er en typisk bebyggelse fra 2. verdenskrig, der er bygget til at afhjælpe den store boligmangel, der prægede landet på det tidspunkt. Bebyggelsen er meget beskeden og nøjsom i udformning og indretning. Stilledal er placeret i et forstads kvarter med gode grønne omgivelser.

En stor andel af små lejligheder er karakteristisk for byggerier fra denne periode, men i Stilledal er andelen særlig høj. Derfor er den altoverskygende udfordring at skaffe større bredde i boligudbuddet, da de mange små lejligheder ikke matcher nutidens boligbehov. Ydermere ligger der en udfordring i at gøre boligerne tilgængelige for gangbesværede og forbedre den generelle kvalitet af boliger og friarealer.

## OLE KIRKS ALLÉ

4900 Nakskov.  
Boligselskabet af 1944 i Nakskov,  
afdeling 1  
Opførelsesår: 1945 - 1948.  
Antal boliger: 36

Ole Kirks Allé i Nakskov er særlig bevaringsværdig i kraft af sin fine arkitektur og godt bearbejdede bebyggelsesplan. Bebyggelsen, der består af rækkehuse og dobbelthuse, har forbillende i de engelske havebyer.

Ole Kirks Allé skiller sig ud fra den gennemsnitlige bebyggelse fra denne periode, da der er et meget stort vedligeholdelsesefterslæb. Som eksempel illustrerer bebyggelsen vigtigheden af, at de almene boliger i yderområderne gøres konkurrencedygtige. Når ejerboligerne i nærværende område er billige, er det afgørende at imødekomme nutidige krav til boligkvalitet og sikre et bredere boligudbud i bebyggelsen.

## POSTPARKEN

2770 Kastrup.  
Postfunktionærenes Andelsboligforening,  
afdeling 1  
Opførelsesår: 1948 - 1954.  
Antal boliger: 401

Rundt omkring i landet ligger der mange byggerier af Postparkens karakter: En typisk stokbebyggelse opført i gule tegl. Postparken i Kastrup er valgt som eksempel, fordi bebyggelsen har et relativt stort omfang, og som andre efterkrigsbebyggelser er den opført i en nøjsom byggeskik med mange ens boligblokke, der ligger side om side.

Bebyggelsen illustrerer, at boligudbuddet i denne periodes byggeri er alt for snævert i forhold til nutidige krav om en afbalanceret beboersammensætning. Desuden er der behov for en generel forbedring af boligernes kvalitet, ligesom en større variation i friarealerne og bygningernes arkitektoniske udtryk vil styrke bebyggelsens samlede identitet.

Foto: Landsbyggefonden





**Placering:** 2400 København NV

AABs afd. 8, Frederikssundsvej, ligger i Københavns Nordvestkvarter, ca. 500 m fra Nørrebro Station.

**Boligselskab:** Arbejdernes Andelsbolig Forening

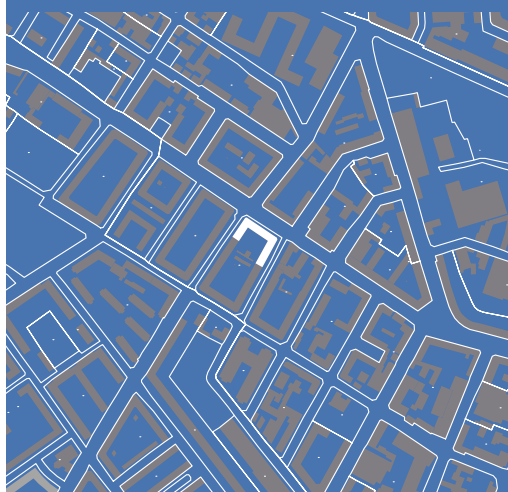
**Opførelsesår:** 1917

**Antal boliger:** 62 stk.

#### Boligtyper:

2 v.	■	5 stk.
3 v.	■	44 stk.
4 v.	■	13 stk.

#### Situationsplan:



## FREDERIKSSUNDSVEJ – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

AABs afdeling 8 er opført i 1917. Den trefløjede bygning omgives af Frederikssundsvej, Musvågevej og Mågevej i Københavns nordvestkvarter. Bygningen er på fem etager. De 62 boliger, hovedsageligt 3-værelses lejligheder, fordeler sig på alle etager. Mod Frederikssundsvej er stueetagen indrettet til erhvervslejemål med niveaufri adgang.

Ejendommen er opført i murværk af høj kvalitet med smukke detaljer omkring dørpartier, vinduer og altaner. Der er et markant tag og

frontispicer. Bygningen falder fint ind i gadebilledet og er karakteristisk for perioden før 1930'erne med sin karréform, håndværksmæssige høje kvalitet og gode byggematerialer. Tag og facader er generelt i god stand, dog er det en æstetisk forringelse, at man har skiftet det oprindelige tegltag ud med cementtagsten, og at de oprindelige murede skorstene er blevet sløjfet. Bygningen skæmmes også af en forskelligartet og uæstetisk butiksskiltning. Lejlighederne er forholdsvis store og derfor velegnede som familieboliger. Med den attraktive beliggenhed tæt på brokvarterer-



*Bebyggelsen set fra Frederikssundsvej.*

nes mangfoldighed vil en opgradering af ejendommen gøre boligerne konkurrencedygtige.

### **Boligkvalitet**

For at bebyggelsen på Frederikssundsvej kan leve op til moderne boligønsker, ligger den primære udfordring i at højne kvaliteten i den enkelte bolig. Boligstandarden er i store træk, som da byggeriet stod færdigt i 1917. Badeværelserne kræver renovering, og de er meget smalle og upraktiske. VVS-anlæggene er nedslidte, og badeværelsesgulvene er revnede og utætte med risiko for

råd og svamp. Køkkenerne er i de fleste lejligheder de oprindelige, og de må betegnes som utidssvarende.

### **Tilgængelighed**

Tilgængelighed for gangbesværede er ikke tilgodeset i bygningen i dag. Hvis der etableres bedre adgangsforhold, fx med elevatorer, kan man sikre en varieret alderssammensætning af beboerne. Derudover må lejlighederne i højere grad indrettes og udstyres, så de tilgodeser ældre beboeres mulighed for at være selvhjulpne.

### **Friarealer**

Et smukt og brugbart gårdrum kan styrke den fælles identitet og sammenholdet i bebyggelsen. AAB afd. 8 udgør sammen med AAB afd. 24 en lukket karré. Gårdrummet på Frederikssundsvej er i dag domineret af sammenhængende cykelskure, meget store asfalterealer og sparsom beplantning. Mere funktionelle forhold for dagrenovation, cykelparkering og lignende er tiltrængt. En frodig og varieret beplantning kombineret med bedre opholds- og legemuligheder vil højne kvaliteten af gårdrummet markant.

*Foto: Nova 5 arkitekter*



*Badeværelserne er små og nedslidte.*



*Gårdanlægget er domineret af skure og asfalt.*

## FREDERIKSSUNDSVEJ – TILTAG

### Boligkvalitet

Hvis Frederikssundsvej fremover skal være en attraktiv bebyggelse, som formår at tiltrække og fastholde beboere, er det nødvendigt at højne boligkvaliteten. Samtidig er behovet for fysisk genopretning presserende. Der foreslås en helhedsløsning, hvor der etableres nye køkkener og baderum. Udformningen tager udgangspunkt i, at boligarealet ikke gøres mindre. Der lægges vægt på rummelighed, gode og holdbare materialer samt rengørings- og driftsvenlighed. Konkret foreslås følgende:

- Køkkentrapperne nedlægges, og hvor de lå, etableres der

baderum. På denne måde undgår man at reducere boligarealet.

- Den eksisterende hovedtrappe, som er af træ, brandskyttes af sprinklere. Dette er et lovkrav, eftersom køkkentrappen nedlægges. Der etableres adgang til kælder og loft fra hovedtrappen.
- Baderummene bliver rummelige med plads til vaskesøjle.
- Nye køkkener etableres.
- Installationer for køkken og bad samles i fælles skakte med let adgang for inspektion og servicering.

### Tilgængelighed

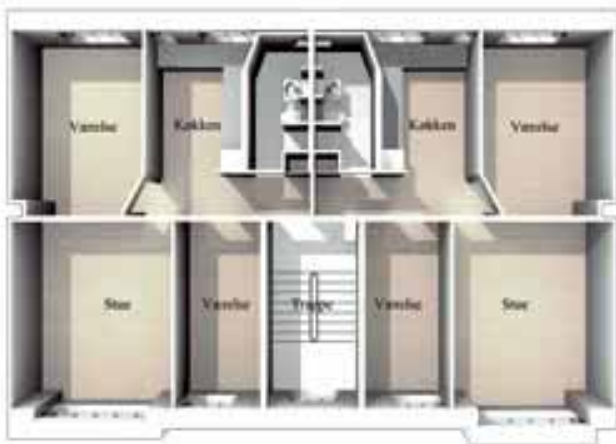
Behovet for tilgængelighed for gangbesværede kan indfries ved, at der som et minimum anlægges to elevatortårne ud til baggården.

- Elevatorer etableres ud for de tidligere bagtrapper. Adgangen til boligerne sker via altangang.
- Altaner mod gården vil forøge boligernes brugsværdi. Solorienteringen er rigtig her og altanerne vil give liv i gårdrummet.
- Det sikres, at alle løbende renoveringer, også individuelle forbedringer, medvirker til at gøre boligerne seniorvenlige.

### Friarealer

Gårdrummet skal være et attraktivt omdrejningspunkt for livet i karreen. Derfor foreslås det, at der skabes et sammenhængende, alsidigt anlæg til ophold og leg. I den fælles gård giver terrænforskel og beplantning variation og frodighed. Samtidig kan

Illustrationer: Nova 5



Der etableres badeværelser i de tidligere køkkentrapperum.



Nye rummelige badeværelser.



man med disse elementer inddele

gården i mindre og mere intime rum.

- Nye stier anlægges.

- Bakker og skrånninger, der giver mulighed for leg og ophold, etableres.

- Beplantningen suppleres.

- I gårdens skyggefulde ende indrettes lukkede skure til dagrenovation mm. Åbne cykelskure i begge ender af gården indrammer gårdanlægget.

Der plantes græs på taget af bygningerne i gården så udsigten fra lejlighederne bliver endnu grønnere.

- Langs facaderne skabes en mere privat zone med mindre haver, der er fælles for hver opgang. Disse adskilles fra hinanden af bede og kan indrettes med borde og bænke, sandkasser, tørrestativer mm.

### Resumé

Denne bebyggelse er karakteristisk for perioden ved sin attraktive, centrale beliggenhed i byen, men adskiller sig ved at have mange store 3-rums boliger og derfor ingen behov for sammenlægning.

Ejendommen ombygges med nye, større køkkener, og der indrettes badeværelser i eksisterende køkkentrappelum. Tilgængelighed for gangbesværede kan forbedres med etablering af nye elevatorer og brede døre mv. Lejlighedernes herlighedsværdi kan forbedres med altaner / franske døre mod gården. Gårdrummets potentiale udnyttes ved at forbedre arealer til leg/ophold og fællesaktiviteter.

Illustration: Thing & Wainø



*Det fælles gårdanlæg gøres mere grønt og åbent.*

### Renoveringstiltag for Frederikssundsvej.

**Skønnet investeringsbehov i kroner:**

Butiksfacader	0,5 mio.
Udearealer	2,2 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	186.000
Elevatorbetjening	3,0 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	1,2 mio.
Sammenlægn./udvidelser	9,3 mio.
Altaner	4,2 mio.
Badeværelser	9,3 mio.
Køkkener	6,2 mio.
Indeklima, ventilation	1,9 mio.
Installationer VVS og EL	4,7 mio.
Byggeskader	1,2 mio.

**Samlet investeringsbehov: 43,9 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 708.000**



**Placering:** 3300 Frederiksværk

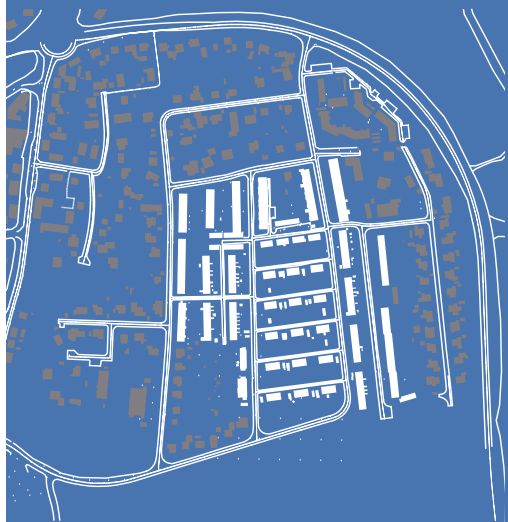
Skovbakken ligger i Frederiksværk i Nordsjælland tæt på skoven.

**Boligselskab:** Boligselskabet af 1940  
**Opførelsesår:** 1940-58  
**Antal boliger:** 336 stk.

**Boligtyper:**

1 v.	16 stk.
2 v.	80 stk.
3 v.	136 stk.
4 v.	104 stk.

**Situationsplan:**



## SKOVBAKKEN – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Skovbakken ligger i Frederiksværk, som er omgivet af et karakterfuldt landskab med bløde bakker og store skove. Skovbakken ligger på en af disse skovomkransede bakker. Bevæger man sig rundt i bebyggelsen, fornemmes skoven hele tiden. Beliggenheden er i sig selv en attraktion, men behovet for opgradering er udtalt.

Skovbakken består af 12 boligafdelinger under Boligselskabet af 1940. De er opført som stokbebyggelser, rækkehuse og dobbelthuse med beskedne murstens- eller pudsede facader. Området opleves som lidt sammenhængende. Det skyldes dels forskelle i vedligeholdelse og

materialevalg, og dels at der ikke er noget samspil mellem de enkelte bygningstyper.

### Boligkvalitet

Bebyggelsens nøjsomme udtryk og de spartanske boliger er typisk for byggerier fra 1940'erne, der var præget af ressourceknaphed. Skovbakken blev opført til byens industriarbejdere i en tid, hvor det var vanskeligt at skaffe gode byggematerialer. Den generelle velstandsfremgang har nu øget kravene til boliger, og disse krav imødekommer Skovbakken ikke. Udover almindelig genopretning efter års slid er der en række udfordringer, der kalder på tiltag for at øge boligernes kvalitet og attraktionsværdi. For flertallet af

Foto: Landsbygefonden



Skovbakken er præget af forskellige bebyggelsestyper.

afdelingens boliger gælder det, at køkkener og badeværelser er de oprindelige. Udover at være nedslidte lever de ikke op til nutidige krav til indretning og udstyr.

### **Individualitet**

At imødekomme individuelle behov og ønsker er en væsentlig faktor i konkurrencen på boligmarkedet. Renoveringsløsninger bør udarbejdes i tæt dialog med beboerne, så de tilgodeser deres ønsker og økonomiske formåen. Samtidig skal løsningerne være fleksible i forhold til fremtidige boligændringer, og de skal tage højde for helheden og den arkitektoniske kvalitet.

### **Boligudbud**

Boligtyperne i Skovbakken er meget ens. Fx mangler der boliger, der er indrettet og udstyret, så de tilgodeser gangbesværede. Et bredere boligudbud vil gøre området attraktivt for flere aldersgrupper og sikre en social spredning. På de forholdsvis store friarealer kan der bygges nye boliger, som lever op til kravene. Nybyggeri kan, udover at sikre en større bredde i boligudbuddet, bringe nyt liv i området og styrke bebyggelsen arkitektonisk.

### **Identitet**

Hvis Skovbakken også i fremtiden skal være socialt velfungerende, er en

stærk, fælles identitet afgørende. En behandling af underommene skal på en gang sikre lokalt særkende i nærområderne og give hele området en fælles identitet. Desuden er det afgørende for det sociale liv i bebyggelsen, at der skabes gode rammer for, at man kan mødes i kvarteret og lave forskellige aktiviteter. Der kan fx laves varierede lege- og opholdsmuligheder for børn og unge. Generelt er veje og parkeringspladser nedslidte og trænger til en opgradering. Behandlingen af friarealerne skal desuden bidrage til at skabe tryghed og forebygge kriminalitet.



*Friarealerne mangler varierede lege- og opholdsmuligheder.*



*Vej og parkeringspladser er nedslidte.*

## SKOVBAKKEN – TILTAG

### Boligkvalitet

Udover udbedring af byggeskader og af den generelle slitage på bygnin-  
gerne foreslås en række nødvendige  
forbedringer af boligkvaliteten. Disse  
forbedringer er:

- Der etableres 38 nye køkkener og badeværelser i afdeling A. Det er i denne afdeling særligt tiltrængt, da der ikke oprindeligt har været køkken og badeværelse. Mange beboere har selv til- eller ombygget disse rum, og kvaliteten er svingende.
- I de øvrige afdelinger får beboerne mulighed for med individuelle tilvalg at opgradere køkkenet og badeværelset.
- Altaner og terrasser i bestemte udformninger tilbydes som individuelt tilvalg.

### Boligudbud

For at sikre en større bredde i boligudbuddet bygges der yderligere 74 nye boliger i Skovbakken:

- I forbindelse med tagrenovering etableres 54 tagboliger på de to-etagers stokbebyggelser. Beboerne skal have høj grad af indflydelse på indretning og udstyr.
- Altaner vil øge attraktionsværdien i de boliger, der ikke har egen have. Ved tagboligerne etableres fælles tagterrace for alle husets beboere.
- Der opføres 20 nye seniorvenlige gårdhavehuse på hhv. 65 og 85 m<sup>2</sup> langs de tværgående veje i bebyggelsens midte.

### Identitet

Skovbakken får en stærkere identitet med en karakterfuld bearbejdning af landskabet og gode fysiske rammer for det fælles liv i bebyggelsen:

- Der etableres en torveplads med pladser og fælles beboerlokaler. Pladsen kan blive omdrejningspunkt for aktiviteter, der styrker fællesskabet blandt beboerne, men også udadvendte aktiviteter, der åbner bebyggelsen mod resten af byen, fx markeder, fester og lignende.
- I bebyggelsens centrale knudepunkter udpeges små pladser, der kan blive lokale mødesteder.
- Pladserne udformes i tæt samarbejde med beboerne i de enkelte afdelinger, så det lokale særkende og tilhørsforhold kan blive stærkere.



*Der opføres seniorvenlige gårdhavehuse centralt i bebyggelsen.*

- Beplantningen varierer fra plads til plads og adskiller sig fra den gennemgående beplantning i vejarealet, fx ved en særlig blomstring, frugtsætning eller duft.
- I de private haver begrænses antallet af småbygninger, fx udhuse, skure og carporte, til én pr. have. De nye ensartede småbygninger placeres parvist i skel.
- Vejarealerne udformes, så der tages hensyn til fodgængere. Der bliver trafikdæmpende foranstaltninger, såsom indsnævrede kørearealer, sideskift i p-arealer mm. Strukturen i vej- og stiforløb understøttes af belysning.
- Der etableres et passende antal p-pladser i bebyggelsen.

#### Resumé

Skovbakken er opført af dårlige materialer under og lige efter 2. verdenskrig. Bebyggelsen skal have forbedrede klimaskærme, indeklima, nye køkkener og badeværelser. Friarealer skal forbedres trafikalt og mulighederne for ophold/leg samt fællesaktiviteter skal udvides. Fællesskabet kan styrkes ved etablering af et fælleshus, som kan bruges af alle afdelinger. Bebyggelsens attraktionsværdi forbedres yderligere ved etablering af tagboliger og flere et-plans boliger, som opføres med god tilgængelighed for gangbesværede.



Vejarealer udformes under hensyn til fodgængerne.

#### Renoveringstiltag for Skovbakken. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Udearealer	8,2 mio.
Trafikregulering	31,2 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	1,0 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	1,3 mio.
Sammenlægn./udvidelser	10,4 mio.
Altaner	4,2 mio.
Badeværelser	5,7 mio.
Køkkener	3,8 mio.
Indeklima, ventilation	1,1 mio.
Installationer VVS og EL	0,9 mio.
Energiforbedringer	6,8 mio.
Byggeskader	8,5 mio.

**Samlet investeringsbehov: 83,1 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 246.000**

#### Andre tiltag:

Tagboliger	48,5 mio.
Nybyggeri	30,0 mio.





**Placering:** 2720 Vanløse

Stilledal ligger i Vanløse ved København tæt ved Damhussøen og Damhusengen.

**Boligselskab:** Samvirkende Boligselskaber

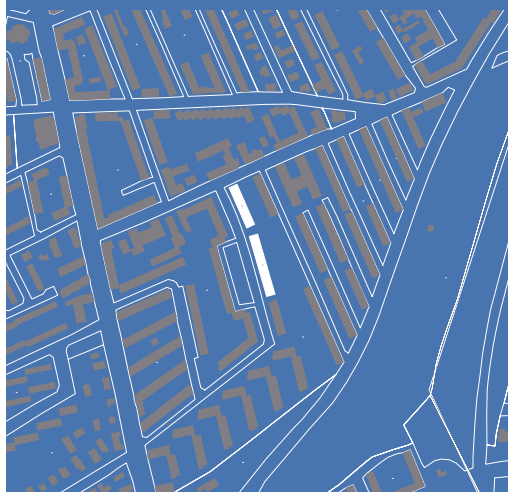
**Opførelsesår:** 1943

**Antal boliger:** 99 stk.

**Boligtyper:**

1 v.	█	15 stk.
2 v.	████████████████████	70 stk.
3 v.	█	11 stk.
4 v.	█	3 stk.

**Situationsplan:**



## STILLEDAL - UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Stilledal er bygget i 1943 og er en del af Grøndals Haveby i Vanløse ved København. Stilledal er tegnet af arkitekten Thorvald Dreyer og består af to stokhuse med 99 lejligheder fordelt på 4 etager. De gule teglstensbygninger er placeret på en lang, smal grund nær ved Damhussøen. Det rolige kvarter med mange grønne arealer er en attraktion i sig selv. Området har gode potentialer, boligmæssigt og arkitektonisk, men det kræver en fælles indsats at løfte boligernes kvalitet og gøre kvarteret attraktivt.

### Boligudbud

De 99 lejligheder er langt overvejende små, den mest almindelige type er på 53 m<sup>2</sup>. Dette er den største udfordring i forhold til en fremtidssikring af boligafdelingen, da en stor overvægt af små lejligheder tiltrækker samme type af beboere, nemlig unge og enlige. Det giver en ensidig beboersammensætning. Ved ombygning og sammenlægning af boligerne kan man få varierede lejlighedstyper med gode planløsninger.

### Tilgængelighed

Som det også gælder for mange andre bebyggelser bygget i 1940'erne



*Ensformige facader.*

har boligerne i Stilledal en ringe tilgængelighed for gangbesværede. Det er en nødvendighed at rette op på dette, når man skal dække behovene hos den voksende gruppe seniorer, der ønsker at forblive selvhjulpne. Desuden er der brug for boliger til familier med handicappede familiemedlemmer. Det kræver boliger, der, udover at være let tilgængelige, har en passende størrelse og indretning.

### **Boligkvalitet**

Også ved fremtidssikringen af Stilledal er det nødvendigt at have nutidige øgede krav til plads og kvalitet i

boligerne for øje. I Stilledal er det, på grund af ensartetheden i boligudbuddet, særlig vigtigt at gennemføre fornyelser, der tilgodeser såvel boligkvalitet som et varieret boligudbud.

### **Identitet**

For at en bebyggelse opfattes som attraktiv, skal den have en stærk identitet. I dag er facadeudtrykket i Stilledal ensformigt. Renoveringstiltag skal ikke alene tilføre bebyggelsen praktiske og arealmæssige forbedringer, men også bidrage til et mere varieret arkitektonisk udtryk. Stilledals friarealer indbyder i dag ikke til

ophold, aktivitet og leg. Til trods for begrænset plads er det muligt at skabe uderum, der er indbydende og anvendelige. Små, intime haver og større, åbne zoner til leg og fælles aktiviteter vil kunne imødekomme behovene for udeophold og skabe basis for samhørighed og fælles identitet i bebyggelsen.



*Dårlig tilgængelighed for gangbesværede..*

*Foto: Landsbyggefonden*



*Små køkkener*

## STILLEDAL – TILTAG

### Genopretning

Hvis Stilledal fremover skal være en bebyggelse, der kan tiltrække og fastholde beboere, skal kvaliteten højnes. Desuden skal der foretages en helt nødvendig genopretning.

- Renovering af nedbrudte bygningsdele.
- Fornylse af varme- og el-installationer.
- Udskiftning af eksisterende vinduer til træ/aluminiums vinduer med energi-ruder.
- Efterisolering af ydervægge og tag for at udbedre indeklimaproblemer.

### Boligudbud

I Stilledal skal der udarbejdes frem-

tidssikrede løsninger, der sikrer en bedre lejlighedsfordeling med lejlighedstyper og -størrelser til hele livet:

- Der indrettes familieboliger på hver ca. 106 m<sup>2</sup> ved sammenlægning af små lejligheder. Familieboligerne får mulighed for enten et stort køkken/alrum eller et mindre spisekøkken og et ekstra værelse.
- Der indrettes 4 handicapvenlige boliger (heraf 3 familieboliger) i stueetagen i de 4 gavle, med adgang via ramper.
- I forbindelse med efterisolering af taget udvides taglejlighederne med hems og loft til kip.
- 12 2-rumslejligheder udvides med

en tårntilbygning, så de i højere grad tilfredsstillende moderne pladskrav.

### Boligkvalitet

I forbindelse med tårntilbygningen kan der etableres altaner, som vil højne attraktionsværdien yderligere. Desuden vil det forbedre boligkvaliteten betragteligt hvis:

- Alle 2-rumslejligheder får karnapper med nye kompakte, men funktionelle køkkener og badeværelser. Karnappen rummer en lodret installations-skakt, der sikrer let tilgængelighed i forbindelse med servicering af installationerne.
- I de øvrige lejlighedstyper arbejdes der med tilsvarende helheds løsninger.

Illustrationer: Lading arkitekter og konsulenter



2 små lejligheder sammenlægges til en stor familiebolig.

Foto: Lading arkitekter og konsulenter



Nyt funktionelt køkken i prøvebolig.



• I forbindelse med vinduesudskiftningen erstattes vinduespartier på solsiden med franske altaner.

#### Identitet

Beboerne deltager i udviklingen af friarealerne, der i højere grad kommer til at rumme rekreative tilbud. Opgradering af friarealerne kan omfatte:

- Små intime haver på solsiden.
- Fælles opholdsområde med grillplads.
- Ny legeplads.
- Forbedrede forhold for dagrenovation mm.
- De franske altaner og tårntilbygningerne tilfører facaderne liv og

variation. Facadernes ensformighed brydes, og bebyggelsen får et arkitektonisk løft.

#### Resumé

Stilledal er en bebyggelse med mange små 2-rums boliger, som sammenlægges til nye større familieboliger med nye køkkener og badeværelser. Monotonien i facaderne brydes ved tilbygninger og franske altaner. Boligerne i stueetagen ombygges, så de bliver tilgængelige for handicappede og seniorer. Friarealer opgraderes og omdefinieres med private haver, lege- og opholdszoner samt mulighed for fællesaktiviteter.

Illustration: Lading arkitekter og konsulenter



Karnaptilbygninger og altaner skaber større variation i facaderne.

#### Renoveringstiltag for Stilledal. Skønnet investeringsbehov i kroner

Udearealer	2,5 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	0,2 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	0,4 mio.
Klimaskærm, tag, facade	7,7 mio.
Sammenlægn./udvidelser	3,0 mio.
Altaner	3,2 mio.
Badeværelser	11,6 mio.
Køkkener	7,7 mio.
Installationer VVS og EL	8,5 mio.
Indeklima, ventilation	1,9 mio.
Energiforbedringer	1,5 mio.
Byggeskader	1,9 mio.

Samlet investeringsbehov: 50,1 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 506.000

#### Andre tiltag:

Tagboligudvidelse	3,6 mio.
-------------------	----------



**Placering:** 4900 Nakskov

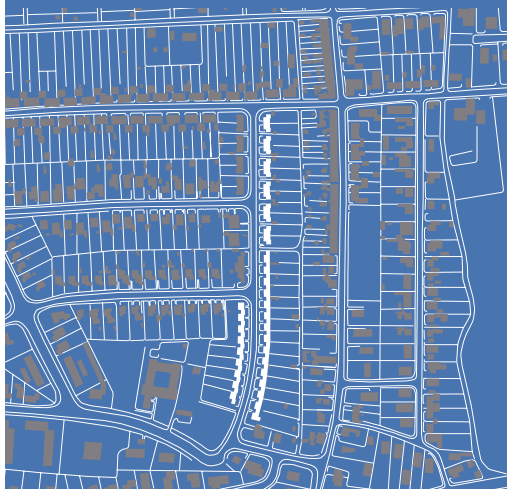
Ole Kirks Allé ligger centralt placeret i Nakskov.

**Boligselskab:** Boligselskabet af 1944  
**Opførelsesår:** 1944  
**Antal boliger:** 36 stk.

**Boligtyper:**

2 v.	0 stk.
3 v.	36 stk.
4 v.	0 stk.

**Situationsplan:**



## OLE KIRKS ALLÉ – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Det er en sjældenhed, at de danske provinsbyer byder på boligområder, der er så helstøbte og karakterfulde som boligafdelingen på Ole Kirks Allé i Nakskov.

Bebyggelsen er den første afdeling, der blev opført af Boligselskabet af 1944 i Nakskov. Bebyggelsen er inspireret af de engelske havebyer. Den består af 24 rækkehuse og 6 dobbelthuse med god beliggenhed tæt på byens centrum. Nakskov ligger i et regionalt udkantsområde, hvor antallet af industriarbejdspladser i de seneste årtier er faldet drastisk. Det har været svært for boligafdelingen at

forny og udvikle sig i takt med skiftende behov. I de seneste år er den erhvervsmæssige udvikling vendt i en lidt mere positiv retning, og det giver nye udfordringer for afdelingen. Selvom husene er stærkt nedslidte og trænger til modernisering, er der tale om en harmonisk bebyggelse, der er arkitektonisk bevaringsværdig og kulturhistorisk vigtig.

### Boligkvalitet

En så omfattende renovering, som Ole Kirks Allé kræver, åbner mulighed for at gentænke boligernes funktioner og indretning. Behovet for fornyelse er udtalt i alle afdelingens boliger. Samtlige køkkener og



*Bebyggelsen set fra vejen.*

badeværelser bør udskiftes, så indretning og udstyr gøres tidssvarende. Mulighed for at indrette sig individuelt er et vigtigt konkurrenceparameter. Derfor skal fremtidssikring af Ole Kirks Allé ske i tæt samarbejde med beboerne. Alle boliger skal som et minimum føres frem til et forbedret fælles niveau. Herudover kan indvendig renovering ske, så beboerne kan indrette sig efter egne ønsker og behov, uden at man går på kompromis med den tekniske og arkitektoniske kvalitet.

Konkurrencen på boligmarkedet er stærk i området, hvor prisen på en ejerbolig er lav. Derfor må afdelingen

fokuserer på de særlige kvaliteter, der er ved at bo til leje. Det ville højne bebyggelsens attraktionsværdi, hvis der fx etableres særlige servicetilbud til beboerne.

#### **Boligudbud**

For at opnå en afbalanceret beboersammensætning skal der tilbydes boliger til både børnefamilier, enlige, seniorer og handicappede. Derfor skal der være boliger af forskellig størrelse, udstyr og indretning, bl.a. seniorvenlige boliger. Desuden bør friarealerne og boligområdet generelt rumme faciliteter og aktiviteter for seniorer.

#### **Identitet**

I dag er de private haver præget af tilfældige tilbygninger af svingende kvalitet, der skæmmer helhedsindtrykket og stedets oprindelige fine karakter. En opgradering skal tage afsæt i stedets identitet og den oprindelige arkitektur. Strategien for de grønne områder skal give den samlede bebyggelse friarealer, der lever op til nutidige behov og samtidig bidrager til at skabe tilknytning og tryghed.

Foto: Dan-Projects



*Køkkenerne er tidssvarende.*



*De private haver er nedslidte.*

## OLE KIRKS ALLÉ – TILTAG

### Genopretning

En fremtidssikring af Ole Kirks Allé kræver en række – ganske omfattende – tiltag:

- Murværket sættes gennemgribende i stand.
- Alle tagdækninger udskiftes, taget isoleres, og der etableres ny ventilation.
- Alle vinduer og udvendige døre udskiftes.
- Alle gulve skiftes og isoleres.
- Vandinstallationerne udskiftes.
- Fjernvarme tilsluttes.
- El-installationer renoveres.
- Kloakledninger repareres og udskiftes.

### Boligkvalitet

I forbindelse med den presserende genopretning er det oplagt at tilføre boligerne de ekstra kvaliteter, der kan fremtidssikre dem. Fremtidssikringen af Ole Kirks Allé skal ske i tæt samarbejde med beboerne. Beboerne skal have indflydelse på indretning af egen bolig. Der udarbejdes et katalog over forbedringsmuligheder dels med et antal 'bolig-grundtyper', og dels med en række individuelle tilvalgsmuligheder. Grundtyperne kan være:

- Bolig med god tilgængelighed for gangbesværede. I denne type sløjfes boligarealet i overetagen, og hvor der før var trappe til første sal indrettes et rummeligt badeværelse.
- Familiebolig kan indrettes med flere,

mindre rum på begge etager.

- Single/parbolig kan indrettes med få, store rum på begge etager.
- Flergenerations- eller fællesbolig kan indrettes som to lejligheder i et dobbelthus med fælles faciliteter.

Et katalog over ekstra tilvalgsmuligheder kan fx omfatte:

- Elementer til individuel indretning af badeværelser og køkkener, fx specielle materialer.
- Mulighed for individuel udformning af have.

Kvaliteten ved at bo i afdelingen kan yderligere forbedres ved at etablere ekstra servicetilbud til fx travle børnefamilier eller ældre der har behov for en hjælpende hånd. Dette

Illustrationer: Dan-Projects



Plan: Eksisterende forhold i halvt dobbelthus



Plan: dobbelthuse indrettes seniorvenlige boliger med god tilgængelighed for gangbesværede

kunne fx være en gartnerservice, vinduespudsning, vareudbringning eller lignende der kunne betales over huslejen.

### Identitet

Friarealer opgraderes, så bebyggelsen danner en smuk og harmonisk helhed:

- Et fælles, grønt anlæg kan fungere som mødested og ramme om forskellige aktiviteter.
- Beplantning genoprettes eller udskiftes, så den understøtter den oprindelige helhedsplan.
- Alle skure fjernes og erstattes af nye, ens pulterrumsskure.
- Der skabes lige parkeringsmuligheder for alle boliger, og tilgængelighed for gangbesværede vægtes højt.

### Resumé

Bebyggelsen i Nakskov har arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og bør bevares, selv om der skal ske en omfattende renovering af klimaskærme, nye køkkener og bad/toilet, installationer samt nye gulve. Boligerne ombygges, så de bliver til familieboliger samt boliger til seniorer og singler.

Tilgængeligheden forbedres for gangbesværede, og ekstra service-tilbud kan forbedre attraktionsværdien. Friarealer forbedres med et grønt fællesareal og parkeringsmulighed for alle.



Opgraderingen af friarealerne skal understøtte den fine arkitektur.

### Renoveringstiltag for Ole Kirks Allé. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Arkitektonisk identitet	0,7 mio.
Udearealer	3,0 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	2,8 mio.
Klimaskærm, tag, facade	3,6 mio.
Sammenlægn./udvidelser	4,0 mio.
Badeværelser	5,4 mio.
Køkkener	3,6 mio.
Indeklima, ventilation	0,9 mio.
Installationer VVS og EL	4,0 mio.
Energiforbedringer	1,8 mio.
Byggeskader	10,8 mio.

**Samlet investeringsbehov: 40,6 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 1,1 mio.**



**Placering:** 2770 Kastrup

Postparken ligger i Kastrup på Amager, ca. 500 m. fra den planlagte metrostation Femøren.

**Boligselskab:** Postfunktionærenes Andelsboligforening

**Opførelsesår:** 1948-54

**Antal boliger:** 401 stk.

**Boligtyper:**

1 v.		1 stk.
2 v.	■	55 stk.
3 v.	■	275 stk.
4 v.	■	70 stk.

**Situationsplan:**



## POSTPARKEN – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Postparken i Kastrup indeholder på godt og ondt træk, der er typiske for byggerier fra 1950'erne i form af meget monotone boligblokke i modsætning til fx parkbebyggelserne. Bebyggelsen er relativt stor, situationsplanen er funktionel og lever formelt set op til normer for gode friarealer, lys- og adgangsforhold. Bygningerne er enkle og anonyme. Teglstensfacaderne er gedigne, men noget ensformige i udtrykket. Lejlighedsplanerne er kompakte med små badeværelser og køkkener uden spiseplads. Desuden er boligerne overvejende små og uegnede til større familier.

Postparkens beliggenhed i Kastrup, tæt på det centrale København og vandet, i et område med en god infrastruktur, er i sig selv attraktiv. Ikke desto mindre er det vigtigt at rette op på en række forhold i Postparken, hvis bebyggelsen i fremtiden skal være et velfungerende og tiltrækkende boligtilbud.

### Boligkvalitet

Udover de arkitektoniske og bygningsmæssige forhold må man også tage højde for de forandringer, samfundet har gennemgået, siden Postparken blev bygget. Postparken er et beskedent byggeri udført i en



*Postparken er beskeden i sit udtryk*



tid præget af knaphed. I takt med den generelle velstandsstigning er bebyggelsen blevet utidssvarende. Særligt må nutidige krav til plads, boligernes indretning og udstyr imødekommes. Desuden er der et generelt behov for genopretning, bl.a. er husenes isolering utilstrækkelig, og de eksisterende altaner er nedbrudte

### Boligudbud

Boligudbuddet i Postparken er forholdsvis ensidigt. Der mangler især store og moderne familieboliger samt boliger, der er indrettet og udstyret til bevægelseshæmmede. Postparkens boliger lever ikke op til krav om

ældrevenlighed, og derfor bør der også her ske en forbedring af tilgængeligheden for gangbesværede og af boligernes indretning og udstyr.

### Identitet

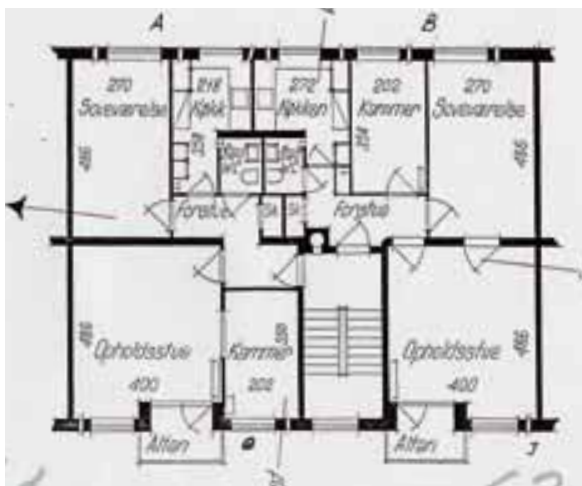
For at undgå at Postparken bliver en ghetto for udsatte grupper, er det nødvendigt at styrke bebyggelsens identitet. Arkitektonisk fremstår bygningerne ringere end oprindeligt, bl.a. med triste sprosseløse pvc-vinduer. En større variation i rumforløb og facadeudtryk er tiltrængt. Postparken kan evt. forbedres ved en fortætning af bebyggelsen. Samtidig

vil nye bygninger kunne give mere variation i boligtyperne og arkitektonisk mangfoldighed.

### Fælles faciliteter

Postparken mangler faciliteter til samvær og pladskrævende aktiviteter, fx et fælleshus. Uderummene er ensformige og nedslidte og danner ikke ramme for aktiv brug. Der er ikke taget nok hensyn til de 'bløde' trafikanter. Friarealerne virker utrygge og indbyder ikke til ophold. For at få en bredere beboersammensætning skal man tilgodese mange forskellige behov og tilføre den nødvendige variation i muligheder og funktionalitet.

Tegning: PAB's arkiv



Lejlighederne er kompakte i indretningen.



De eksisterende altaner er nedbrudte.

## POSTPARKEN – TILTAG

### Genopretning

Der skal gennemføres en række presserende tiltag til fysisk genopretning af bebyggelsen:

- Bygningerne efterisoleres, da ringe isolering og dårlig ventilation bidrager til skimmelsvamp i mange af boligerne.
- Kloakker renoveres.
- Varmeanlæg udskiftes med et 2-strengt anlæg. Radiatorer placeres mere hensigtsmæssigt i boligerne.
- El-installationer i alle lejligheder bringes op på et niveau, hvor de lever op til gældende krav til sikkerhed og funktion.
- Vinduer udskiftes til en midteropdelt type, fx et træ/alu-vindue, som er billig i vedligeholdelse.

### Boligudbud

Postparken kan fremtidssikres gennem en række fornyelser. Lejlighedsfordelingen forbedres ved omlægninger, så der er lejligheder til hele livsforløbet. Det bliver på den måde muligt at bo i bebyggelsen, både når man er ung, single, par, børnefamilie eller senior:

- Det foreslås, at 50 boliger på 2. sal udvides ved at inddrage uudnyttede arealer i tagetagen. Med udvidelsen opnås familieegnedede lejligheder på over 80 m<sup>2</sup>, uden at det samlede antal boliger i bebyggelsen reduceres.
- Ved hjælp af elevatorer forbedres tilgængeligheden til 28 boliger. De indrettes og udstyres desuden seniorvenligt.
- Der nyopføres 14 boliger til ældre og

handicappede omkring en fælles have i bebyggelsens vestlige ende.

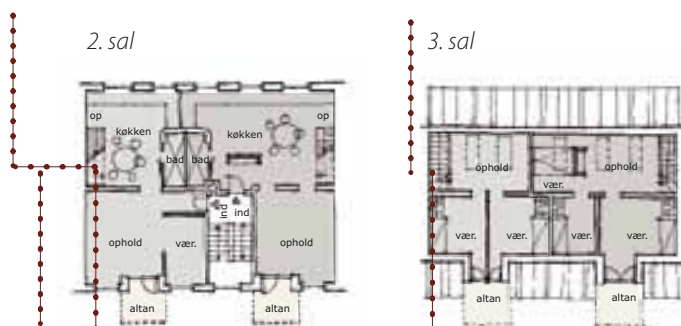
### Boligkvalitet

Kvaliteten af den enkelte bolig højnes, så den kommer på niveau med nutidige krav til boligkvalitet.

- Samtlige lejligheder får renoveret køkken og badeværelse, så indretning og udstyr bliver tidssvarende.
- Eksisterende altaner erstattes af nye udvidede og inddækkede altaner. Efter udvidelsen vil altanerne kunne møbleres og derfor blive mere brugbare.

### Identitet

Postparkens identitet styrkes ved, at de fælles rammer gøres smukke og trygge, så de indbyder til ophold og



Lejligheder på 2. sal udvides med ekstra areal i tagetagen.



Der opføres et fælleshus centralt i bebyggelsen.

fælles aktiviteter:

- Et fælleshus på ca. 300 m<sup>2</sup> placeres centralt og synligt ved fordelingsvejen midt i bebyggelsen.
- Sammen med beboerne udarbejdes et katalog over ideer til forbedringer af friarealer. Forbedringerne kan sætte nye muligheder for aktiviteter i gang, ligesom de kan sikre et ensartet arkitektonisk udtryk og forbedre bebyggelsens miljø.
- Der anlægges pladser langs fordelingsvejen og de udformes med henblik på fartdæmpning af trafikken.
- Der opføres carporte langs den centrale adgangsvej, og der anlægges nye parkeringspladser langs Hedegårdsvej.
- Der indrettes overdækket cykelparkering.



Der etableres nye altaner og friarealerne opgraderes.

### Resumé

Bebyggelsen repræsenterer som type et stort antal boliger i hele landet. Nøjsomme materialer og arkitektur, stor ensformighed i udtryk og boligudbud. Klimaskærm, altaner, køkkener og bad/toilet skal renoveres. Der etableres flere familieboliger ved at inddrage arealer i tagetage, og tilgængelighed forbedres i en række boliger ved etablering af elevatorer. Friarealerne opgraderes med trafiksikring, bedre opdeling af leg og ophold, carporte og overdækket cykelparkering. Fællesskabet styrkes ved opførelsen af et nyt fælleshus.

### Renoveringstiltag for Postparken. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Udearealer	2,9 mio.
Trafikregulering	4,4 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	1,2 mio.
Elevatorbetjening	6,0 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	1,4 mio.
Beboerfaciliteter	5,0 mio.
Klimaskærm, tag, facade	24,3 mio.
Sammenlægn./udvidelser	15,0 mio.
Altaner	26,9 mio.
Badeværelser	60,1 mio.
Køkkener	40,1 mio.
Indeklima, ventilation	10,0 mio.
Installationer VVS og EL	44,1 mio.
Energiforbedringer	10,0 mio.
Byggeskader	7,7 mio.

Samlet investeringsbehov: 259,1 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 646.000

### Andre tiltag:

Tagboliger	12,4 mio.
Nybyggeri	41,8 mio.



*Tingbjerg*

## PERIODEN FRA 1960-1974

### Introduktion til eksempler

Stigende velstand og store, boligsøgende årgange skabte fra 1960 et voldsomt behov for nye boliger. I den private sektor var det baggrunden for en eksplosiv udvikling af parcelhusbyggeriet, mens den almene sektor for alvor anvendte industrialiseret opførelse af store bebyggelser med etageboliger placeret i byernes udkanter. Montagebyggeriets boliger er generelt store og teknisk veludstyrede, hvorimod deres fællesarealer og

-anlæg er mindre bearbejdet. Periodens bebyggelser er derfor ofte karakteriseret af monotoni og manglende holdbarhed. De hurtige og utraditionelle byggemetoder medførte efter relativ kort tid byggeskader på flade tage, betonfacader og -konstruktioner og ved installationer. Som følge af montageprincippet mange repetitioner har byggeskaderne i de store bebyggelser et betydeligt omfang, som betyder, at renoveringsbehovet er særligt stort i

denne periodes bebyggelser.

Efter oliekriserne i begyndelsen af 1970'erne voksede interessen for tæt-lavt byggeri, men produktionsapparatet for montagebyggeri måtte afvikles langsomt gennem årtiet. I tæt-lavbyggeriet afprøvede man også nye metoder både byggeteknisk og boligsocialt, men på grund af byggeriernes mindre skala er deres byggeskader som regel mindre omfattende.



### Geografisk spredning af almene boliger opført 1960 - 1974 :

Kbh./Frb.	10.355
Fyn	9.955
Jylland	65.458
Sj./Øerne	71.367

### Antal almene boliger og de skønnede renoveringsomkostninger:

#### Boliger opført 1960 - 1974 :

Tæt-lav	22.365
Pris	6,6 mia.

Etageboliger	134.770
Pris	56,4 mia.

#### Boliger opført 1960 - 1974 i alt :

Boliger	157.135
Samlet pris	63,0 mia.

Gennemsnitlig pris pr. bolig: 401.000

Kilder: Landsbyggefonden  
WITRAZ arkitekter

## TINGBJERG

2700 Brønshøj  
KAB/FSB,  
afdeling I-V  
Opførelsesår:1957-1971.  
Antal boliger: 2.229

Tingbjerg er et godt eksempel på et meget stort alment boligområde, der er opført som en 'by i byen'. Tingbjerg ligger tæt på København i gode grønne omgivelser. Der er generelt et godt fysisk potentiale i bygningerne, og den overordnede plan og landskabsbehandling er karakteristisk og fin.

Udfordringer for Tingbjerg er især koncentreret om bebyggelsens store omfang og de massive sociale problemer. Tingbjerg karakteriseres som en ghetto, hvilket belaster boligområdets omdømme og gør det svært at tiltrække ressourcestærke beboere. For at ændre situationen må bebyggelsens identitet styrkes gennem en opgradering af friarealerne og et forbedret boligtilbud.



## GYLDENRISPARKEN

2300 København.  
Lejerbo,  
afdeling 128-0  
Opførelsesår:1965.  
Antal boliger: 469

Gyldenrisparken ligger på Amager ikke så langt fra hovedstadens centrum. Gyldenrisparken er et typisk byggeri fra 1960'erne, opført af betonelementer, med altaner og forholdsvis gode grønne friarealer. Bebyggelsen er i mindre skala tænkt som en 'by i byen' ved at der er institutioner og butikker i tilknytning til boligerne. Gyldenrisparken er valgt som eksemplet på grund af beliggenheden i nærheden af byens tilbud, de gode friarealer og lejlighedernes varierende størrelse.

Udfordringerne for en bebyggelse som Gyldenrisparken består især i at rette op på den nedslidte tilstand. Boligkvaliteten er generel for lav, og de små boliger er ikke tilstrækkeligt attraktive. Endvidere er institutionerne forældede og friarealerne trænger til opgradering.





## KAMHUSENE

2500 Valby.  
Lejerbo,  
afdeling 072-0  
Opførelsesår: 1965.  
Antal boliger: 156

Kamhusene har et andet af 1960'ernes stilmæssige typiske udtryk. Bebyggelsen er opført af røde mursten i en meget beskeden og enkel byggestil med franske altaner som eneste luksus. Kamhusenes gode friarealer og beliggenheden tæt ved byen er en attraktion.

Den meget beskedne fremtoning og de små lejligheder tilskynder til, at Kamhusene renoveres så boligerne lever op til levevis i det nye årtusinde. Genopretning af bygningerne, opgradering af friarealerne og en forbedret tilgængelighed for gangbesværede vil være udfordringerne for at gøre boligerne i Kamhusene tidssvarende, ligesom en udvidelse af boligudbudet er nødvendig.



## VARBERGPARKEN

6100 Haderslev.  
Haderslev AndelsBoligforening,  
afdeling 24-29  
Opførelsesår: 1972 -1978.  
Antal boliger: 548

Varbergparken har en række elementer, der er karakteristiske for mange af 1970'ernes boligbebyggelser; bebyggelsens store omfang, det rationelle elementbyggeri, de blandende bygningstyper i form af højhus, boligblokke og rækkehuse, og den gode variation af boligtyper og -størrelser. De udstrakte grønne områder mellem boligblokkene er en stor kvalitet.

For bebyggelser som Varbergparken er udfordringerne af både arkitektonisk og social karakter. Bebyggelsen er isoleret i forhold til det omgivende samfund og har et dårligt image pga. store sociale problemer. De største udfordringer ligger i at give bebyggelsen en stærk og fornyet identitet samt en bedre sammenhæng med den omgivende by. Desuden er en fysisk genopretning af boligerne, der er nedslidte og utidssvarende, nødvendig. En forbedring af aktivitetsmulighederne samt et tryggere og mere indbydende miljø er påkrævet.



## SKELAGERGÅRDENE

9000 Aalborg.  
Hasseri Boligselskab,  
afdeling 6  
Opførelsesår: 1974 – 1978.  
Antal boliger: 462

Skelagergårdene er karakteristisk for perioden, da bebyggelsen har et relativt stort omfang og er opført som betonelementbyggeri. Bebyggelsen består af treetages huse omkring lukkede gårdmiljøer, hvilket er atypisk for periodens byggerier. De store åbne friarealer rundt om gårdene og beliggenheden i Aalborg bys udkant, med udsigt og nærhed til naturen, er en attraktion. Boligerne er i det store hele velindrettede og kan betegnes som tidssvarende

Udfordringerne for en bebyggelse som Skelagergårdene er i særlig grad den stærke nedslidning, der sammen med ghettoiseringen er med til at give bebyggelsen et dårligt omdømme. Bebyggelsen rummer et stort antal 1-værelses lejligheder, der ikke er attraktive og medvirker til, at afdelingen har ringe søgning. Dertil kommer et stort behov for at forbedre tilgængeligheden for gangbesværede.





**Placering:** 2700 Brønshøj.

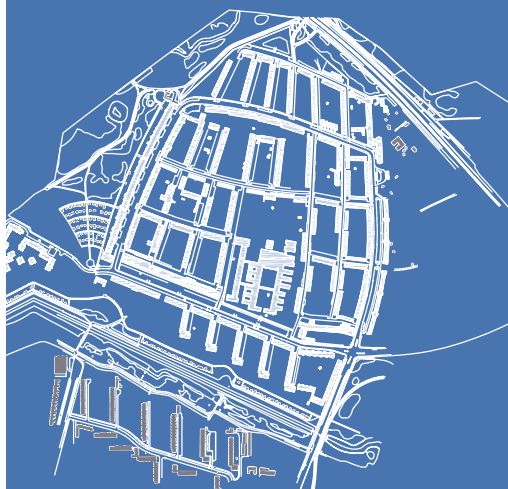
Tingbjerg ligger i Brønshøj nord for København, tæt på Utterslev Mose og Vestvolden.

**Boligselskab:** KAB / FSB  
**Opførelsesår:** 1957-71  
**Antal boliger:** 2.229 stk.

**Boligtyper:**

1 v.	█	228 stk.
2 v.	█	417 stk.
3 v.	█	1.130 stk.
4 v.	█	452 stk.
5 v.	█	1 stk.
6 v.	█	1 stk.

**Situationsplan:**



## TINGBJERG I-V – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Langs de krumme gadeforløb følger de gedigne bygninger sig smukt ind i det kuperede terræn, og imellem husene er der masser af lys og luft i de store grønne haverum. Man tror det ikke: Dette er hovedstadens største ghetto.

Tingbjerg I-V ligger som en isoleret og sluttet enhed i den nordvestlige del af Københavns Kommune, i smukke naturomgivelser ved Utterslev Mose. Området er planlagt af arkitekt Steen Eiler Rasmussen og havearkitekt C. Th. Sørensen, og det er udformet som en helstøbt 'by i byen' med egen kirke, skole, butiksstrøg og et stort udbud af institutioner. Bebyggelsen omfatter 2.229 boliger og er opført fra slutningen af 1950'erne til begyndelsen af

1970'erne. Bebyggelsen består hovedsageligt af 3 etagers huse, der alle er bygget af gule mursten, men også en række institutionsbygninger i en etage og et enkelt højhus.

På trods af Tingbjergs store kvaliteter, står bebyggelsen overfor en række udfordringer, der må tages hånd om, hvis området skal udvikle sig til et velfungerende og attraktivt boligområde. I dag har bebyggelsen et dårligt omdømme, der skyldes massive sociale problemer; der er en høj koncentration af ressourcetsvage beboere og desuden en stor andel af beboere af anden etnisk herkomst. Derfor er der iværksat en helhedsorienteret indsats i Tingbjerg, som omfatter en lang række sociale tiltag og forbedringer af de fysiske rammer. Målet er at bryde bydelens relative



*Tingbjergs bygninger og udearealer har store potentialer.*

isolation og gøre den så attraktiv at slå sig ned i, at beboersammensætningen kan blive mere bæredygtig, så området kan komme ud af sin ghettotilstand og undgå forslumning.

### Identitet

Opbygningen og synliggørelsen af en stærk, overordnet identitet er afgørende, hvis områdets omdømme skal forbedres. 'Ruten' som strækker sig fra Lille torv ved højhuset til Tingbjerg Kirke er indgangen til bydelen og det dominerende bymæssige træk i området. I dag er 'Ruten' præget af det nedslidte miljø omkring butikscenteret. Det er oplagt at styrke dens karakter som det samlende, identitetsskabende rum, og på den måde synliggøre Tingbjergs kvaliteter – for omverdenen og for bydelens egne beboere.

### Friarealer

Samtidig er der behov for, at der skabes rum for mindre, lokale identiteter: overskuelige enheder, hvor beboerne kan samles i lokale fællesskaber, der kan skabe grobund for et stærkt tilhørsforhold og engagement. Tingbjergs udstrækning er stor, og variationen i bygningernes udformning og udtryk er begrænset. Mens det er bygningerne, der giver bydelen den genkendelige karakter, er det i rummene mellem husene, der kan skabes variation og plads til forskellighed i bydelen. Uderummene bør tilføres nye naturoplevelser, aktivitetsmuligheder og mødesteder for alle områdets beboere. Gennemgående skal bydelen være smukkere og tryggere at færdes i.

### Boligudbud

Det er en udfordring at skabe nye attraktive boligtilbud i området. I dag er lejlighederne alt for ens i størrelse og indretning, set i forhold til den mangfoldighed af kulturer og familiemønstre der er i bydelen. Størstedelen af boligerne er således på 60-99 m<sup>2</sup>, og kan måske nok tiltrække unge børnefamilier, men vil have svært ved at fastholde dem, efterhånden som deres pladsbehov vokser. Desuden må Tingbjerg imødekomme det voksende behov for boliger til aktive seniorer. I dag er det især behovet for en forbedring af højhusets boliger, der er påtrængende. Hertil kommer 'Arkaderne', der udelukkende rummer utidssvarende 1 værelses boliger, der har særlig svært ved at tiltrække ressourcestærke beboere.



Området ved butikscenteret er nedslidt.



Boligerne i Arkaderne er små og utidssvarende.

## TINGBJERG I-V – TILTAG

### Identitet

For at styrke Tingbjergs identitet opgraderes 'Ruten', så den bliver en smukkere og mere imødekommende adgang til bydelen. 'Ruten' underdeles i tre mindre byrum der får hver deres karakter:

- 'Lille Torv' ved højhuset bliver opgraderet med forbedrede parkeringsforhold og nye belægninger.
- På torvet foran skolen og idrætsanlægget indarbejdes der aktivitetsplads for børn og unge.
- Pladsen ved centeret opgraderes med nye belægninger og opholdsarealer, så området bliver smukkere og mere imødekommende at gå og opholde sig på.
- Fornylelsen af 'Ruten' omfatter anlæggelse af cykelsti i begge

retninger, fartdæmpende foranstaltninger og fodgængerovergange.

### Friarealer

Det foreslås, at friarealerne generelt opgraderes ved at:

- Vejene flere steder i bebyggelsen gøres mere sikre for de bløde trafikanter.
- Skilte og oversigtstavler gøres ensartede for at styrke det fælles arkitektoniske udtryk.
- Områdets gavl- og opholdspladser gøres hyggeligere, så de indbyder til ophold og giver bedre oversigtsforhold for gående, cyklister og bilister.
- Haverummene mellem husene forbedres med udgangspunkt i beboernes ønsker og de bevaringsværdige træk fra den oprindelige

haveplan. Der skabes nye, forskelligartede muligheder for ophold og leg, som fx mindre nyttehaver, grillpladser, legepladser for større børn og pergolaer med duftende blomster.

- Der etableres bemandede legepladser til de mange børn, som står uden for de etablerede fritidstilbud.
- Belysning på gader, pladser og stier forbedres, så der bliver mere trygt at færdes efter mørkets frembrud.

### Boligudbud

En bydel af Tingbjergs størrelse må kunne tilbyde boliger til familier, unge, barnløse og seniorer, der kan løfte Tingbjerg til en stærk og levende bydel.

- De små og utidssvarende boliger i Arkaderne lægges sammen til større

Illustrationer: SLA og Arkitema



Ideer til nye haverum.

Illustration: WITRAZ arkitekter



Højhusets altaner inddækkes.

lejligheder på mellem 40 og 114 m<sup>2</sup>. I forbindelse med sammenlægningen forbedres lejlighedernes kvalitet med åbne køkkener/alrum, nye badeværelser og fransk altan mod haverne i alle lejligheder og trapper ned til terræn, hvor det er muligt.

- Højhusets lejligheder får forbedret ventilation, og de eksisterende altaner ombygges til uopvarmede, glasinddækkede udestuer, der giver en markant forbedring af brugsværdien.

- Højhuset får et nyt og smukkere indgangsparti og belysningen i svalegangene forbedres.

- Højhuset udstyres med trappeanlæg med lift og nye elevatorer, der imødekommer moderne tilgængelighedskrav.

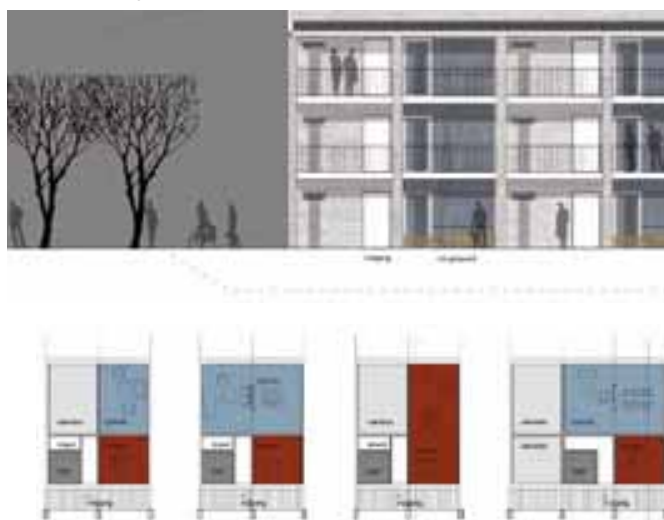
- Der skabes mulighed for at etablere seniorbofællesskaber i udvalgte opgange. Boligerne indrettes og udstyres, så de passer til målgruppens behov.

#### Resumé

Tingbjerg rummer store potentialer med sin gode placering ved by og nær grønne områder.

Bebyggelsens varierede boligudbud forstærkes ved at ombygge en række små boliger til nye, større familieboliger. Indeklimaet forbedres med øget ventilation af boliger og forbedring. Højhusets altaner og elevatorer forbedres. Friarealer opgraderes med nye belægninger og belysning og individuelle tiltag i de enkelte gårdrum.

Illustration: SLA og Arkitema



De små lejligheder i Arkaderne sammenlægges og moderniseres.

#### Renoveringstiltag for Tingbjerg I-V. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Arkitektonisk identitet	22,3 mio.
Udearealer	55,7 mio.
Trafikregulering	11,1 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	11,1 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	22,3 mio.
Beboerfaciliteter	66,9 mio.
Klimaskærm, tag, facade	228,6 mio.
Sammenlægn./udvidelser	66,9 mio.
Indeklima, ventilation	44,6 mio.
Installationer VVS og EL	111,5 mio.
Energiforbedringer	94,6 mio.
Byggeskader	111,5 mio.

**Samlet investeringsbehov: 847,1 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 380.000**





**Placering:** 2300 København S

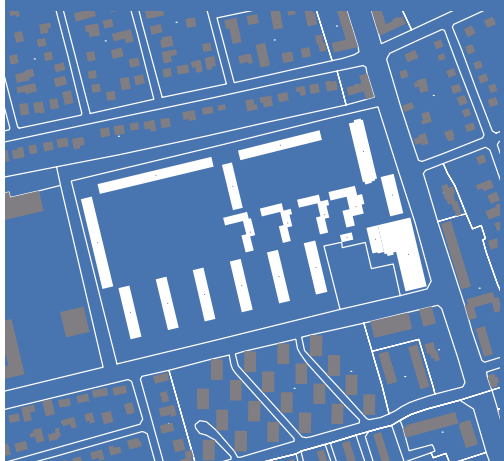
Gyldenrisparken ligger midt på Amager.

**Boligselskab:** Lejerbo  
**Opførelsesår:** 1965  
**Antal boliger:** 522 stk.

**Boligtyper:**

1 v.		171 stk.
2 v.		102 stk.
3 v.		124 stk.
4 v.		124 stk.
5 v.		1 stk.

**Situationsplan:**



## GYLDENRISPARKEN – UDFORDRINGER

**Beskrivelse**

Gyldenrisparken ligger mellem Amagerbrogade, Store Krog og Gyldenrisvej i Sundby Syd, tæt ved Københavns centrum. Gyldenrisparken har en god beliggenhed tæt på indkøbsmuligheder, institutioner, grønne områder og transportforbindelser. Bebyggelsen består af 468 boliger fordelt på 10 etageboliger med flade tage og et højhus ud mod Amagerbrogade. Blokkene består af dels familieboliger på ca. 90 m<sup>2</sup> og dels af små 1- og 1 ½-værelses lejligheder. Lejlighederne er forholdsvis rummelige, har store altaner og adgang til grønne uderum. Desuden huser boligområdet plejehjem,

institutioner og dagcenter.

Gyldenrisparken er et tidstypisk montagebyggeri fra 1960'erne, opført i betonelementer og med store, grønne friarealer. I højhuset og i Store Krog, hvor de små lejligheder ligger, er der elevatorer.

Gyldenrisparken er i sin helhed meget nedslidt og institutionerne utidssvarende. Men trods sine skavanker har bebyggelsen rumlige, funktionelle og arkitektoniske kvaliteter, der bør bevares. Der er i de senere år gennemført flere store renoveringer i afdelingen, der ikke alle har vist sig at være lige holdbare.



*Bebyggelsen fremstår monoton.*



### **Boligudbud**

Boligerne i Gyldenrisparken er af varierende størrelse, men der er en del små 1-værelses lejligheder. Små lejligheder tiltrækker ofte samme type beboere; unge på overførselsindkomst, socialt udsatte etc. Mange af de små lejligheder kunne med fordel lægges sammen til større familieboliger.

### **Boligkvalitet**

Generelt trænger boligerne til en forbedring af kvaliteten for også at kunne tiltrække mere ressourcesterke beboere. Det gælder især forbedring af lysforholdene samt en opgradering af køkkener og badevæ-

relser, så de svarer til nutidige behov.

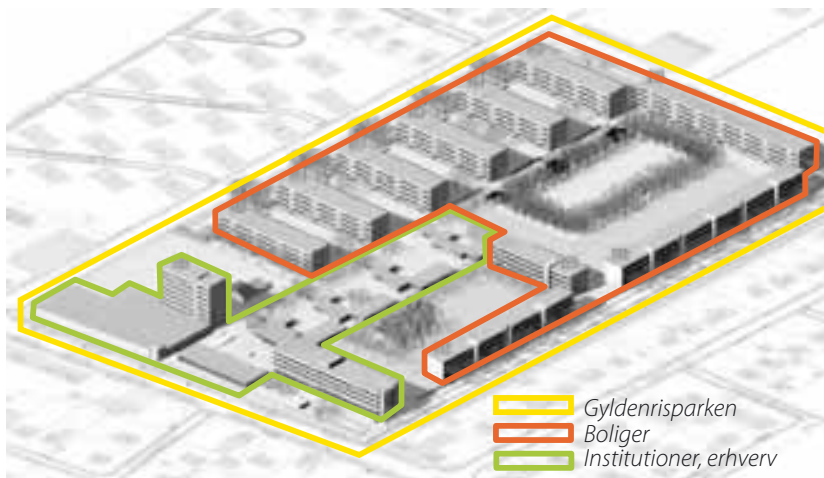
### **Friarealer**

Gyldenrisparken byder på gode, vide udearealer. Fra boligerne er der fint udsyn til det grønne område. Boliger i stueetagen har desuden direkte haveadgang. Friarealerne brydes og skæmmes dog noget af institutionerne, der i dag er placeret i træbarakker midt i området. Med de enestående friarealer er det oplagt med forholdsvis enkle midler at skabe en stærk grøn identitet og endnu bedre uderum. På den måde kan de danne ramme om fornyet aktivitet og styrke fællesskab og identitetsfølelse blandt beboerne.

### **Identitet**

En stærk identitet kræver, at tilbudene svarer til nutidige krav til bolig og aktivitetsmuligheder. Med virkeligt gode friarealer, der kan bidrage positivt til fællesskab blandt beboerne, og en forbedring af boligerne kan bebyggelsens identitet blive styrket og forbedret.

Illustration: Tegnestuen Vandkunsten og WITRAZ arkitekter



Facaderne er nedslidte.

## GYLDENRISPARKEN – TILTAG

### Boligkvalitet

Følgende kvalitetsløft vil højne boligkvaliteten for nuværende og fremtidige beboere:

- På altansiden bliver der åbnet for hjørnerne, og der bliver på den måde mulighed for at se ud over den øvrige bebyggelse. Alle altanbrystninger udskiftes med tonet glas, der giver lethed i facadernes udtryk og mere lys til boligerne.
- I familieboligerne tilføres vinduespartier mod øst større variation, fx i form af små karnapper og tilbagespring. På den måde opnås også mere lys til de bagvedliggende værelser og i særdeleshed til køkkenerne.
- Køkkener og badeværelser moderniseres i alle lejligheder.

• I Store Krog, der består af 1- og 1 ½-værelses lejligheder, sammenlægges boliger, så der opstår større variation i boligudbuddet.

• Det tidligere plejehjem kan fx omdannes til ungdomsboliger eller 2-plans familieboliger med fritidshjem og ungdomsklub i stueetagen.

### Nybyggeri

Nye bygninger skal bl.a. udgøre et identitetsskabende element for hele boligområdet. Et varieret udbud af boliger med både familieboliger og plejecenter vil øge bredden i beboersammensætningen. Andre forbedringer kan være:

- Tagboliger i bebyggelsen kunne give nye, spændende boligvarianter.
- Det nye plejecenter skal indeholde

en serie grønne, intime og beskyttede gårdrum, hvor hele bebyggelsens beboere kan mødes på tværs af alder og tilknytningsforhold.

• En ny daginstitution erstatter den gamle institution, der har til huse i en baraklignende bygning. Der sørges for kig og gennemsigtighed i hele nybyggeriet og der etableres portåbninger som giver visuel og konkret kontakt mellem de forskellige dele af bebyggelsen.

### Friarealer

Med enkle greb kan bebyggelsen få en helt ny og grønnere identitet. Den lidt stive opdeling mellem haver, græsplæner, skrænter og hårde belægnings, der i dag præger rummene mellem boligblokkene,

Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten og WITRAZ arkitekter



Nye vinduespartier giver mere lys i boligerne.



Nye plejeboliger og opgraderede friarealer

opløses:

- Der skabes et mere organisk forløb af fliser, grus og lave græsskråninger. Der bliver på denne måde nye muligheder for ophold og forskellige aktiviteter, og alle uderum bindes sammen fra syd til nord.

### Identitet

Til at forstærke Gyldenrisparkens nye identitet foreslås følgende:

- Pladsen foran centerbygningen ved højhuset får en langt mere central rolle som mødested og til aktivitet. Den bliver dermed en naturlig forbindelse mellem Gyldenrisparken og de omkringliggende bykvarterer. Inde i bebyggelsen skabes der sammenhæng mellem plads, boliger, institutioner og friarealer.

- Med etablering af et nyt plejecenter kan Gyldenrisparkens identitet i hele lokalområdet styrkes.

### Resumé

Bebyggelsen er tidstypisk og har stærke arkitektoniske og planmæssige træk, som bør bevares. Der er behov for en omfattende renovering af klimaskærme, betonkonstruktion. Hertil kommer nye og større altaner. En del af 1 og 1 ½ rums boligerne sammenlægges til familieboliger. Friarealerne opgraderes og behandles, så der skabes et bedre mulighed for ophold, leg og andre aktiviteter. Bebyggelsens identitet forstærkes samtidig med nye plejeboliger, institutioner og en fælles ankomstplads mod Amagerbrogade.

Illustration: Tegnestuen Vandkunsten og WITRAZ arkitekter



Pladsen ved højhuset bliver et mødested i byen.

### Renoveringstiltag for Gyldenrisparken.

#### Skønnet investeringsbehov i kroner:

Arkitektonisk identitet	4,8 mio.
Udearealer	16,7 mio.
Trafikregulering	2,4 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	2,4 mio.
Klimaskærm, tag, facade	21,6 mio.
Sammenlægn./udvidelser	30,0 mio.
Altaner	7,4 mio.
Badeværelser	23,9 mio.
Indeklima, ventilation	9,5 mio.
Installationer VVS og EL	38,2 mio.
Energiforbedringer	23,8 mio.
Byggeskader	103,8 mio.

**Samlet investeringsbehov: 284,5 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 596.000**

#### Andre tiltag:

Nybyggeri: 120,0 mio.



**Placering:** 2500 Valby

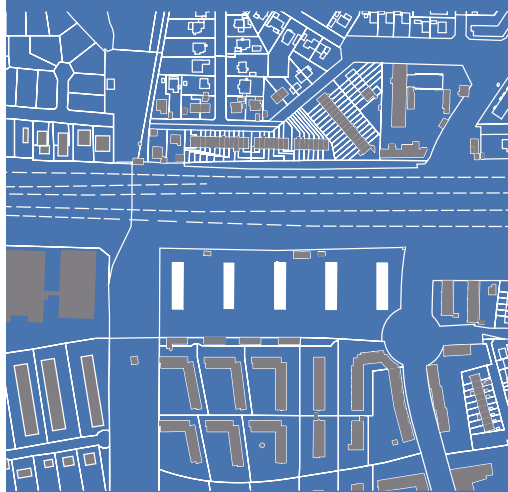
Kamhusene ligger i Valby, nær Hvidovre Station.

**Boligselskab:** Lejerbo  
**Opførelsesår:** 1965  
**Antal boliger:** 156 stk.

**Boligtyper:**

1 v.		36 stk.
2 v.		60 stk.
3 v.		60 stk.

**Situationsplan:**



## KAMHUSENE – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Kamhusene i Valby er opført i 1966, og har en god beliggenhed nær Vigerslevvej, Hvidovre Stationscenter og Hvidovre Station. Bebyggelsesplanen er funktionel, og de grønne arealer imellem blokkene er af en rimelig størrelse. De 156 forholdsvis små lejligheder fordeler sig på 5 blokke i 4 etager. Husene er opført i røde tegl med et enkelt facadeudtryk, og den eneste luksus er de vestvendte franske altaner, hvor der er udsigt over de grønne områder. Der er tale om et beskedent byggeri, der trænger til en opdatering til nutidig levevis og en bedre udnyttelse af udearealerne.

### Boligudbud

Bebyggelsen består af overvejende små boliger, og der savnes større boliger til børnefamilier. Desuden lever indretningen af boligerne ikke op til nutidige krav. Kamhusene har i dag dårlige tilgængelighedsforhold for gangbesværede. En forbedring til moderne standarder er absolut nødvendig, hvis Kamhusene skal kunne tilbyde boliger til fx seniorer.

### Boligkvalitet

Boligerne i Kamhusene er små og kompakte med utidssvarende køkkener og badeværelser, der ligger isoleret i forhold til resten af boligen. Hertil kommer, at lejlighederne ikke



Ankomstvej og parkering.

er gennemlyste.

Som helhed fremstår bebyggelsen karakterløs med manglende variation i facader og uderum.

Hvis bebyggelsen fremover skal være attraktiv, er det nødvendigt at bringe boligerne frem til nutidige standarder, med bedre dagslys, åbenhed og moderniserede køkkener og badeværelser. Det arkitektoniske udtryk og kvaliteten af uderummene bør højnes, så bebyggelsen som helhed fremstår mere attraktiv udadtil.

### Genopretning

Udover en forbedret boligkvalitet har Kamhusene også et stort behov for fysisk genopretning. Taget er nedslidt,

og efterisolering samt ny tagbelægning er påkrævet. Desuden bør facademurværket omfuges, og tagnedløb og sålbænke bør renoveres. Samtlige faldstammer skal udskiftes, og terrazzogulvene i badeværelserne har revner og er utætte, og de må fornyes som et led i forbedringen af badeværelserne.

### Friarealer

For mange er det en stor ekstra kvalitet til boligen, at kunne komme ud i det fri, enten ved altaner, grønne friarealer eller gårdrum. I byområder er dette særlig vigtigt, når man foretager sit boligvalg. Kamhusene har et godt potentiale for frodige og

rekreative uderum, men de forholds-mæssigt rigelige friarealer udnyttes ikke optimalt. I bebyggelsens nordlige ende er der indrettet legeplads og boldbur, men der savnes aktivitetsmuligheder for de voksne beboere, og en større variation i beplantninger og indretning kunne gøre uderummene mere indbydende og attraktive at opholde sig i.



*Facademe mangler variation.*



*Friarealerne udnyttes ikke optimalt.*



## KAMHUSENE – TILTAG

### Boligudbud

Kamhusenes friarealer er store nok til at rumme supplerende byggeri – og bebyggelsen vil have gavn af en større bredde i boligudbuddet, og nybyggeri kan blive et arkitektonisk tilskud til bebyggelsen:

- I forbindelse med en forestående tagudskiftning opføres 4 store gennemlyste tagboliger på hver boligblok (i alt 20 stk.). Lejlighederne indrettes så de er egnede til familier.
- I forbindelse med opførelsen af tagboligerne etableres elevatorer. Elevatorerne kan både betjene de eksisterende boliger og de nye tagboliger, så behovet for bedre tilgængelighed for gangbesværede imødekommes.
- Sammenlægning og ombygning af

de små boliger i gavlene skaber yderligere variation i boligudbuddet.

- Syd for adgangsvejen foreslås at der opføres 7 nye gårdhavehuse i 2 etager. Nyt byggeri på dette sted vil skabe liv i denne del af området og kunne være et arkitektonisk tilskud til bebyggelsen.

### Boligkvalitet

For at forbedre boligkvaliteten i de eksisterende boliger foreslås det, at lejlighedernes indretning gentænkes:

- Køkkenerne åbnes mod boligens opholdsrum så lejlighederne opleves som mere rummelige.
- I badeværelserne udskiftes faldstammerne og de revnede terrazzogulve erstattes med klinker. I forbindelse med den nødvendige renovering

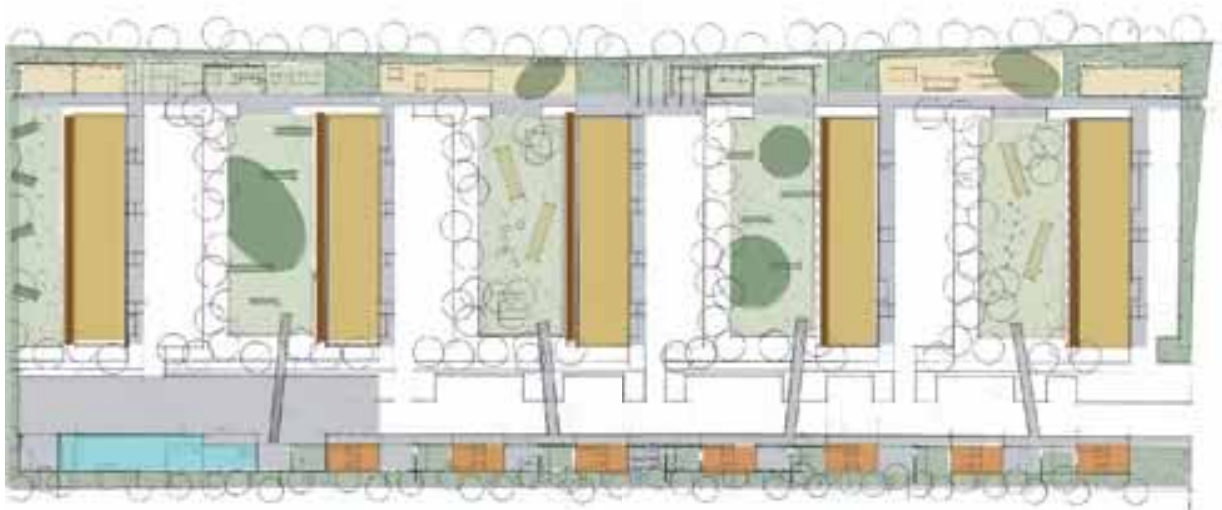
gøres indretningen mere tidssvarende og der skiftes til vandbesparende installationer.

- Nye altaner rettet mod vest mod de grønne rum mellem husene øger boligernes herlighedsværdi og medvirker til at give liv i de fælles uderum. Altanerne skaber en større variation i facadernes udtryk og udføres af materialer (træ og stål), der skaber sammenhæng til de nye gårdhavehuse og tagboliger.
- Indgangspartierne overdækkes og markeres med ny belægning og forbedret belysning.

### Friarealer

Det foreslås, at de grønne rum mellem husene nyindrettes:

- Aktivitetsriben, der er placeret



*Situationsplan: mod syd kan der opføres et fælleshus og 7 gårdhavehuse.*



mod nord, opgraderes med ny beplantning, belægninger, belysning og udvidede aktivitetsmuligheder.

- I de grønne mellemrum skabes der mindre, intime oaser til ophold og aktiviteter med varierende beplantning og indretning.
- Som supplement til de fælles uderum, foreslås det, at der etableres et fælleshus med faciliteter til beboere, afdelingsbestyrelse og ejendoms personale. Dette placeres på det uudnyttede areal mod syd, i forlængelse af de nye gårdhavehuse.
- Det foreslås at lave fartregulerende foranstaltninger på adgangsvejen i form af belægningskift, der danner 'broer' mellem de ny gårdhavehuse og de grønne arealer. I forbindelse med det ny fælleshus indrettes en

plads, hvor færdsel foregår på fodgængerens præmisser.

#### Resumé

Bebyggelsen har i forhold til sit opførelsestidspunkt mange små boliger. Dette giver behov for sammenlægning af de mindste lejligheder. Etablering af nye, større familieboliger som elevatorbetjente tagboliger og gårdhavehuse kan yderligere udvide boligudbudet. Der er behov for renovering af klimaskærm og badeværelser. På arealet mellem blokkene forbedres mulighederne for ophold og leg. Aktivitetsstriben mod nord opgraderes ligeledes.



Tagboliger og nybyggeri er et tilskud til det samlede arkitektoniske udtryk.

#### Renoveringstiltag for Kamhusene. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Miljøforbedringer, uderum	2,7 mio.
Støjdæmpende foranstaltn.	1,5 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	0,2 mio.
Elevatorbetjening	7,0 mio.
Beboerfaciliteter	4,8 mio.
Klimaskærm, tag, facade	7,2 mio.
Sammenlægn./udvidelser	2,0 mio.
Altaner	12,5 mio.
Badeværelser	7,8 mio.
Installationer VVS og EL	4,7 mio.
Energiforbedringer	3,1 mio.
Byggeskader	1,5 mio.

**Samlet investeringsbehov: 55,0 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 353.000**

#### Andre tiltag:

Tagboliger	30,0 mio.
Nybyggeri	14,0 mio.



**Placering:** 6100 Haderslev

Varbergparken ligger højt med udsigt over fjorden og Haderslev.

**Boligselskab:** Haderslev  
Andels Boligforening  
**Opførelsesår:** 1972 - 1978  
**Antal boliger:** 543 stk.

**Boligtyper:**

1 v.	█	24 stk.
2 v.	██████████	213 stk.
3 v.	██████████	182 stk.
4 v.	██████	105 stk.
5 v.	█	19 stk.

**Situationsplan:**



## VARBERGPARKEN – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Varbergparken ligger smukt placeret på et højdedrag med udsigt over Haderslev og fjorden. Boligområdet afgrænses af Christian d. X's Vej, Aastrupvej, Kongevej og Varbergvej og ligger på én gang tæt på bykernen, havnen og landskabet ved byens kant. Bebyggelsen rummer 543 boliger og ca. 1.200 beboere, hvilket er et relativt stort antal i en middelstor by som Haderslev. Bebyggelsen består af ungdomsboliger og lejligheder i forskellige størrelser fordelt i blokke på 3–4 etager samt et højhus på 11 etager. Hertil kommer rækkehuse i den nordlige ende af bebyggelsen.

Varbergparken har en række elementer, der er karakteristiske for mange af samtidens boligbebyggelser: bebyggelsens store omfang, det rationelle

elementbyggeri, højhuset og de udstrakte grønne områder mellem boligblokkene. De lange, dybe huskropper skaber en markant opdeling i en for- og bagside: Områderne i forbindelse med parkeringsarealerne er mindre attraktive med triste indgangspartier og 'tilknappede' facader, hvorimod siden mod de grønne rum er let og åben med store vinduesarealer og altaner orienteret mod solen og den smukke udsigt.

### Identitet

Desværre er Varbergparken i dag præget af store sociale problemer, der har givet den et dårligt omdømme. En socialt skæv beboersammensætning har vanskeliggjort integrationen af de mange indvandrere og flygtninge der bor i området. Den



Varbergparken

negative, selvforstærkende udvikling har resulteret i social udstødning, kriminalitet, utryghed og fraflytning af ressourcestærke beboere. Udlejningsvanskeligheder undergraver afdelingernes økonomi og forhindrer de nødvendige, langsigtede forbedringer af boliger og uderum. Hvis udviklingen skal vendes, er det nødvendigt at genoprette den sociale balance. Derfor er der igangsat en helhedsorienteret indsats, der skal rette op på problemerne. Indsatsen omfatter både boligsociale og kriminalpræventive tiltag og en styrkelse af bebyggelsens image. Forbedringer af de fysiske rammer skal understøtte de mange tiltag.

### **Boligkvalitet**

Boligudbudet i Varbergparken er forholdsvis bredt, hvad angår

lejlighedsstørrelser. Derfor er det i særlig grad en forbedring af boligernes kvalitet, man må fokusere på, hvis Varbergparken skal blive konkurrencedygtig på boligmarkedet. I dag er der vanskeligheder med at udleje en del af lejlighederne, fordi der er et misforhold mellem huslejeniveau og boligkvalitet. Boligerne i Varbergparken fremstår i dag som slidte og umoderne. En renovering af både køkkener og badeværelser, samt udskiftning af VVS- og el-installationer er stærkt tiltrængt. Lejlighederne er gennemlyste, men på grund af den store husdybde på 17,5 m. forekommer rummene i den inderste del af boligen meget mørke. Tilgængeligheden for gangbesværede bør forbedres i hele bebyggelsen. På nuværende tidspunkt er det kun højhuset, der har elevator.

### **Friarealer**

Friarealerne domineres af udstrakte plæner og store træer. Bebyggelsens parklignende karakter og de store terrænforskellev er kvaliteter der bør styrkes. I dag er der legepladser til de mindre børn fordelt i bebyggelsen, men aktivitetsmulighederne bør udvides så de i højere grad også omfatter tilbud til unge og ældre. Friarealernes størrelse giver mulighed for at etablere faciliteter, der ikke blot er til gavn for parkens beboere, men kan være en attraktion for hele området.

Endelig er forbindelsen til resten af byen dårlig, idet Varbergvej er den eneste tilkørselsvej. Bebyggelsen vil kunne nyde godt af at blive knyttet bedre sammen med resten af byen via bedre tilkørselsforhold og et udbygget stisystem.



*Triste indgangspartier og slidte facader.*



*Området mangler aktivitetstilbud.*



*Friarealernes potentiale bør udnyttes.*

## VARBERGPARKEN – TILTAG

### Identitet

Det foreslås at der skabes nye, gode faciliteter, som kan styrke fællesskabet og identiteten i bebyggelsen. Samtidig åbnes bebyggelsen mod omverdenen og dens image forbedres:

- Centralt i bebyggelsen opføres et nyt bydelshus med et stærkt arkitektonisk udtryk. Et multianvendeligt og aktivt hus for alle aldersgrupper, der kan blive et godt omdrejningspunkt for det sociale liv i bebyggelsen. Det kan desuden tiltrække besøgende udefra, så huset også bliver et forbindelsesled til den omkringliggende by.
- Højhuset kan blive et vartegn for Varbergparken. Fx kan der fremvises billeder eller lysavis på gavlen som markering af særlige aktiviteter i

bebyggelsen.

- For at tilføje området yderligere liv åbnes mulighed for at opføre nye butiksarealer i tilknytning til den eksisterende centerbygning. Endvidere kan tomme lejligheder ommærkes til erhvervslejemål til serviceerhverv, kontorfaciliteter eller lignende.

### Boligkvalitet

For at forbedre boligkvaliteten bør der foretages en række forbedringer:

- De eksisterende lejligheder renoveres med nye installationer, nyt køkken og bad i en del af boligerne.
- Facaderne får ny beklædning af en højere teknisk og arkitektonisk kvalitet.
- Der etableres elevatorer i forbindelse med trappeopgange.
- En del af den eksisterende boligbe-

byggelse omdannes til dagcenter og 70 boliger for senildemente. Dels kan man imødekomme det behov der er i kommunen for boliger af denne type, dels kan centeret skabe tiltrængte arbejdspladser i området.

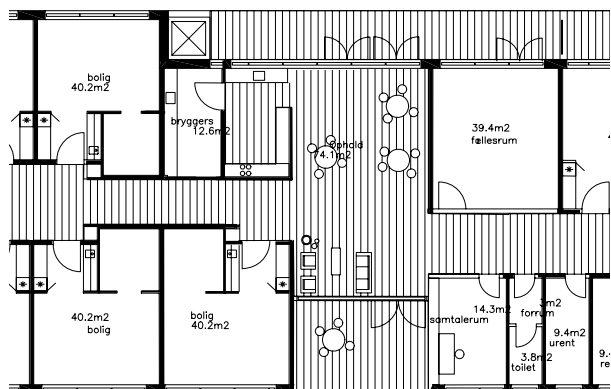
- Hvis der på længere sigt bliver basis for flere boliger, er der mulighed for at etablere tagboliger på den eksisterende bebyggelse.

• Eventuelt kan der bygges byhuse i 1½ plan langs Kongevej. Herved forbindes Varbergparken bedre til de omkringliggende byområder, og Kongevej vil få karakter af bygade med bebyggelse på begge sider. Boligerne vil give mulighed for at kunne tiltrække andre typer af beboere, så beboersammensætningen bliver bredere og socialt bedre afbalanceret.

Illustrationer: C.F. Møller



Facaderne renoveres gennemgribende.



Der indrettes 70 plejeboliger til senildemente.

### Friarealer

Det sammenhængende parkområde med karakterfulde træer og dramatiske skift i terrænet bør udnyttes. Ved en opgradering af friarealerne lægges der vægt på at skabe trygge og indbydende uderum:

- Der skabes større åbenhed i uderummene, ved at tæt bevoksning ryddes så plænerne friholdes og der gives mulighed for udsyn. De store, karakterfulde træer bevares.
- Der skabes nye muligheder for ophold og aktiviteter for alle aldersgrupper, bl.a. ved etablering af torve, dyrkningshaver, en idrætslegeplads, sansehaver og et væksthuse med cafe.
- Der anlægges stier der både giver en god sammenhæng internt i bebyggelsen og skaber bedre forbindelser til den omgivende by.

Stinettet understøttes af belysning så der bliver trygt at færdes om aftenen.

### Resumé

Varbergparken er kendetegnet ved at sit store omfang, de nedslidte bygninger og de omfattende sociale problemer i området. En helhedsorienteret indsats skal højne kvaliteten af boliger og bygninger med opgradering af køkkener og badeværelser og nye facader. Boligudbudet udvides, bl.a. med plejeboliger. Bebyggelsens sociale rammer og identitet forbedres med nye tilbud på friarealerne og et bydelshus. Derved får Varbergparken mulighed for at blive et godt og konkurrencedygtigt boligtilbud.



Plan: der skabes nye tilbud i uderummene.



Udsnit: væksthuse og plantebede.

Illustrationer: C.F. Møller

### Renoveringstiltag for Varbergparken. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Arkitektonisk identitet	5,4 mio.
Udearealer	19,0 mio.
Trafikbelastninger	2,7 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	2,7 mio.
Elevatorbetjening	21,6 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	1,4 mio.
Beboerfaciliteter	8,2 mio.
Klimaskærm, tag, facade	81,5 mio.
Sammenlægn./udvidelser	15,4 mio.
Badeværelser	5,9 mio.
Køkkener	4,0 mio.
Indeklima, ventilation	10,9 mio.
Installationer VVS og EL	21,7 mio.
Energiforbedringer	10,9 mio.
Byggeskader	5,4 mio.

**Samlet investeringsbehov: 216,7 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 399.000**

### Andre tiltag:

Tagboliger	28,8 mio
Erhverv	30,0 mio





**Placering:** 9000 Aalborg

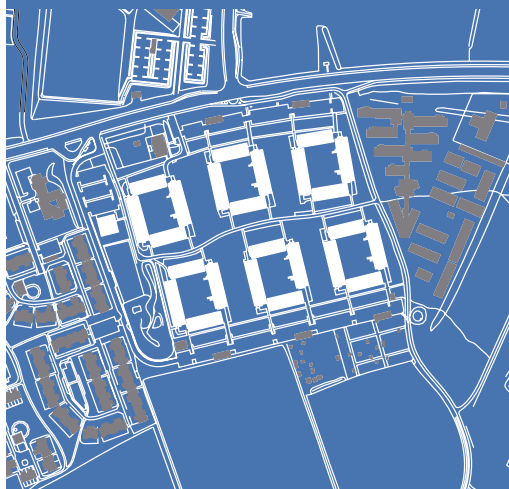
Skelagergårdene ligger i det attraktive område Hasseris i den nordlige del af Aalborg.

**Boligselskab:** Hasseris Boligselskab  
**Opførelsesår:** 1974 - 1978  
**Antal boliger:** 463 stk.

#### Boligtyper:

1 v.		138 stk.
2 v.		55 stk.
3 v.		79 stk.
4 v.		150 stk.
5 v.		19 stk.
6 v.		22 stk.

#### Situationsplan:



## SKELAGERGÅRDENE – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Hasseris Boligselskabs afdeling 6 er opført i starten af 1970'erne. Bebyggelsen er i sin lokale sammenhæng en stor og markant bebyggelse med 463 almene boliger. Bebyggelsen består af 24 3-etagers bygninger, der indrammer i alt 6 gårdmiljøer. Atypisk for periodens byggeri er gårdrummene lukkede, men udenom er der store åbne friarealer. Beliggenheden er attraktiv i en bydel i udkanten af Aalborg by, med udsigt og nærhed til naturen. Dette er kvaliteter, som kan udvikles.

Der er mange almene boliger i bydelen, men der er store forskelle på afdelingerne. Hvor de tæt-lave bebyggelser generelt er i en god stand og

velfungerende, er Skelagergårdene kendetegnede ved fysisk nedslidning og sociale problemer. Det er vanskeligt at udleje nogle af boligerne, hvilket tyder på image-problemer. Derfor står Skelagergårdene nu overfor en større fysisk genopretning, der følges af et bredt spektrum af boligsociale initiativer. Løsningerne er helhedsorienterede, så de kan blive langtidsholdbare.

### Genopretning

Bebyggelsen er visse steder stærkt nedslidt og kræver en ekstraordinær renovering af især klimaskærmen – dvs. facadeelementer, tag, vinduer o. lign. Endvidere trænger friarealerne til at blive genoprettet.

Foto: Kjaer og Richter



Skelagergårdenes naturskønne beliggenhed udnyttes ikke.



### **Boligudbud**

Afdelingen har et godt udbud af familieboliger på op til 125 m<sup>2</sup>. Generelt er boligerne gode og velindrettede med altaner til 2 sider. Til gengæld udgør det relativt store antal af små, utidssvarende 1-rumsboliger et problem.

### **Tilgængelighed**

Afdelingen mangler i udstrakt grad tilgængelige boliger, idet der er terrænspring i bebyggelsens gårdanlæg, og der mangler elevatorbetjening til lejlighederne. Et forbedret boligtilbud til seniorer er en nødvendighed, set i lyset af de voksende ældreårgange. Derudover er det ønskeligt, at områdets beboere kan blive boende, når de bliver ældre,

ligesom gode seniorboliger giver boligområdet mulighed for at tiltrække nye, ressourcestærke beboere, der kan bidrage til de sociale aktiviteter og netværk i bebyggelsen.

### **Friarealer**

Afdelingen har et velfungerende fælleshus, men generelt kan tilbuddene til specielt børn og unge forbedres, især med et mere spændende udemiljø. Gårdanlæggene er mørke og nedslidte og appellerer ikke til ophold og aktiviteter, som ellers ville kunne bidrage til at styrke samhørigheden mellem beboerne. Bebyggelsen virker lukket udadtil i forhold til nabobebyggelser og landskab, og potentialet i den

naturnære beliggenhed bliver ikke udnyttet godt nok.

### **Identitet**

Selvom Skelagergårdene måske kan beskrives som en 'ghetto', opfatter beboerne det generelt som et godt sted at bo. Derimod er afdelingens image udadtil ikke specielt godt, og dette gør det svært at tiltrække og fastholde stærke beboere. Bredden i beboersammensætningen – og dermed den sociale bæredygtighed – risikerer at gå tabt. Der er flere årsager til afdelingens blakkede image, især de slidte bygninger efterlader et lidt trist indtryk. Hertil kommer, at de fysiske og sociale forbindelser til det omgivende kvarter og resten af byen ikke er stærke nok.



*Gårdrummene er trange.*



*Facaderne er slidte.*

## SKELAGERGÅRDENE – TILTAG

### Genopretning

Med en så omfattende renovering som Skelagergården står overfor, er det vigtigt at fastholde de kvaliteter og det potentiale, som byggeriet rummer. Bebyggelsen kræver dog omfattende renovering for at opfylde kravene til nutidig boligstandard. Renoveringen omfatter:

- Renovering af boligblokkenes ydre bygningsdele (betonelementer, træbeklædninger, vinduer, yderdøre og tage) der er i dårlig stand.
- Udskiftning af VVS- og elinstallationer.
- Renovering af stier og opholdsarealer, der er meget nedslidte.

### Boligudbud

For at forbedre boligudbudet foreslås det, at de mange små utidssvarende lejligheder sammenlægges til store, familieegnede boliger.

### Tilgængelighed

Tilgængeligheden for gangbesværede forbedres markant ved at etablere elevatorbetjening i alle vest- og sydvendte blokke.

- Opgangrummet udvides ved at inddrage det eksisterende barnevognsrum – herved skabes en lys og adgangsvenlig lobby, og der bliver plads til at etablere en elevator
- Gårdterrænet hæves i forbindelse med indgangspartiet for at skaffe

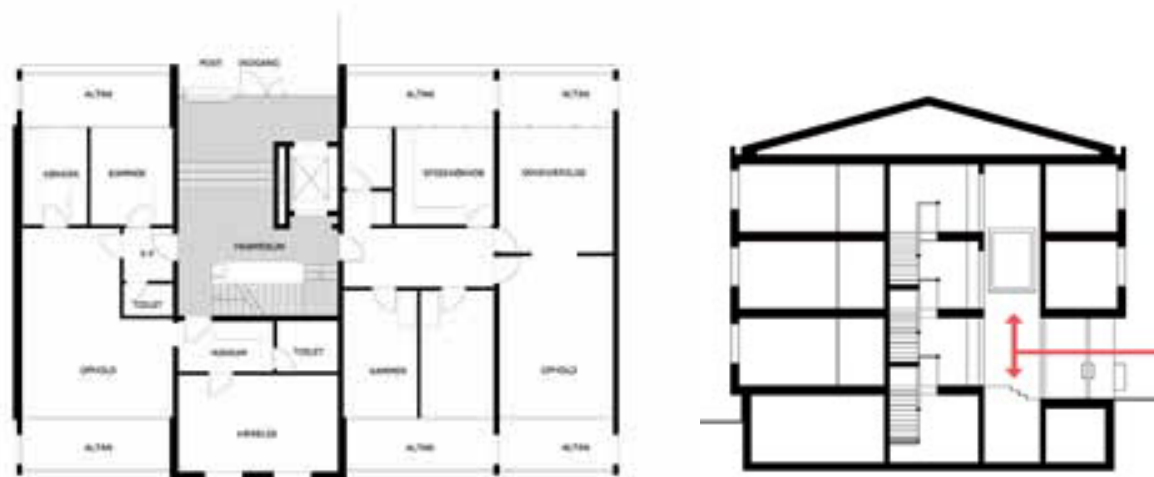
niveaufri adgang – alternativt optages niveauspringet inde i bygningen.

### Friarealer

De indre gårdrum gives et kvalitativt løft, der gør dem til attraktive opholdsrum og basis for fællesskabsfølelse og godt naboskab:

- De 6 gårdrum kan gives hver sin selvstændige identitet med en særegen indretning.
- De store områder udenfor bebyggelsen, der i dag kun er ekstensivt udnyttet, udvikles som en del af den samlede kvarterløftsindsats i samarbejde med Aalborg kommune.
- Sammenhæng mellem bebyggelsen og landskabet mod syd skal styrkes,

Illustrationer: Kjaer & Richter A/S



Der etableres elevatorer i de opgange hvor det er muligt.

ligesom sammenhængen til nabobebyggelserne, så afdelingen bliver bedre integreret - landskabeligt og bymæssigt.

#### Identitet

I en så omfattende reovering som den, Skelagergårdene står overfor, er det vigtigt at fastholde de kvaliteter og potentialer, som byggeriet rummer:

- Bebyggelsens hovedarkitektur bevares, men tilføjes en større gennemsigtighed og lethed i udtrykket. Alle lette facadepartier udskiftes. Med større vinduespartier og nye, transparente altanbrystninger får lejlighederne mere lys og en bedre visuel kontakt til uderummene.

#### Resumé

Den helt nødvendige forbedring af boligkvaliteten og tilgængeligheden kan blive afsættet for at rekruttere nye, ressourcerstærke beboere. Reoveringen og opgraderingen af facaderne vil styrke Skelagergårdenes arkitektoniske kvalitet og give et mere positivt indtryk af afdelingen. Forbedrede friarealer og forbindelser til de omgivende kvarterer vil have en positiv effekt på afdelingens image som et boligområde med gode muligheder og et blomstrende socialt liv.

Illustration: Kjaer & Richter A/S



Ved reoveringen får facaderne et lettere udtryk.

#### Renoveringstiltag for Skelagergårdene.

##### Skønnet investeringsbehov i kroner:

Arkitektonisk identitet	4,6 mio.
Udearealer	16,2 mio.
Trafikbelastninger	2,3 mio.
Elevatorbetjening	138,9 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	4,6 mio.
Beboerfaciliteter	6,9 mio.
Klimaskærm, tag, facade	69,5 mio.
Sammenlægn./udvidelser	27,6 mio.
Installationer VVS og EL	18,5 mio.
Energiforbedringer	9,3 mio.
Byggeskader	4,6 mio.

**Samlet investeringsbehov: 233,1 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 503.000**



*Løget By*

## PERIODEN FRA 1975-2000

### Introduktion til eksempler

Erfaringer fra de foregående to årtier kom til udtryk i denne periode i form af et mere spartansk byggeri med vægt på energibesparelser og på de sociale strukturer i bebyggelserne, som blev opført i mindre enheder.

Det tæt-lave byggeri fik ofte et nostalgisk udtryk med forbillede i gamle, danske købstæder, men man eksperimenterede også forsigtigt med postmoderne dekorationer.

Interessen for traditionerne i byer og bygninger fik i 1984 et modspil i Boligministeriets konkurrence om

etageboliger. Den medvirkede til en renæssance for højere og mere bymæssigt byggeri, der bl.a. viste sig i Bygge-Bolig-Året 1988 med boligudstillingen på Blangstedgård ved Odense.

I takt med byfornyelsen, der satte ind i 1980'erne, er der i perioden opført en del boligbyggerier som 'infills', dvs. mindre byhuse placeret på ledige grunde mellem ældre huse. Den store udvandring til boliger uden for byerne fra midten af 1900-tallet er afløst af en stigende interesse for byboligen både i renoverede ældre

ejendomme og i nye bymæssige bebyggelser.

Den byggetekniske standard er forbedret siden montagebyggeriets storhedstid. Derfor er renoveringsbehovet mindre akut i denne periodes byggerier, men som noget nyt plages nyere byggerier af problemer med indeklimaet som følge af nye, uprøvede materialer, for tætte konstruktioner og store glaspartier. Det må forudses, at disse problemer vil give anledning til renoveringer i fremtiden.



### Geografisk spredning af almene boliger opført 1975-2000 :

Kbh./Frb.	12.779
Fyn	15.365
Jylland	74.558
Sj./Øerne	61.099

### Antal almene boliger og de skønnede renoveringsomkostninger:

Tæt-lav Pris	81.188
	8,0 mia.

Etageboliger Pris	82.613
	14,5 mia.

### Boliger opført 1975 - 2000 i alt:

Antal Samlet pris	163.801
	22,5 mia.

Gennemsnitlig pris per bolig: 137.000

Kilder: Landsbyggefonden  
WITRAZ arkitekter

## LØGET BY

7100 Vejle.  
AAB, Vejle,  
afdeling 41 og 42  
Opførelsesår:1974 -84.  
Antal boliger: 989

Løget By's kvaliteter er især den store variation af boligtyper. Dette ses mange andre steder i den almene boligmasse fra denne periode, hvor det er muligt at flytte til en ny boligtype indenfor samme nærområde i takt med, at ens behov ændrer sig. Derudover ligger Løget by i et naturskønt område.

På trods af bebyggelsens kvaliteter har Løget By et dårligt image, der må ændres i en positiv retning. Det dårlige image hænger sammen med den socialt skæve beboersammensætning og Løgets lidt isolerede placering. Den største udfordring er at styrke tilbudene og fællesskabet i bebyggelsen og skabe bedre forbindelser til den omgivende by og naturen. De triste uderum må desuden opgraderes og trygheden i boligafdelingen forbedres.



## GADEKÆRET

2635 Ishøj.  
Vridsløselille Andelsboligforening,  
afdeling 12  
Opførelsesår:1975 - 79.  
Antal boliger: 674

Gadekæret er valgt som eksempel, fordi bebyggelsen er et godt eksempel på 70'ernes tæt-lav bebyggelser, der er opført ud fra idealer om fællesskab og 'købstadmiljø'.

Udfordringerne for Gadekæret er især behovet for en fysisk genopretning af bygningerne og at skabe mere nutidige, familieegnedede boliger. Der er i bebyggelsen en del små hybler, der ikke lever op til nutidige krav til boliger. Desuden er der behov for en opgradering af friarealerne, hvis potentialet for fællesskab skal udnyttes til fulde.





## KILDEMOSEN

5000 Odense V.  
Odense Andelsboligforening,  
afdeling 25  
Opførelsesår: 1981 – 82.  
Antal boliger: 204

Kildemosen er atypisk for periodens byggerier ved at ligge centralt placeret inde i byen. Beliggenheden giver bebyggelsen mulighed for at blive et attraktivt boligtilbud i en bydel med stort udviklingspotentiale. Bebyggelsen er karakteristisk for perioden med sin store andel af middelstore boliger og den rationelle byggeskik.

Kildemosens boligudbud må udvides så det tilgodeser beboere i alle livsfaser. Desuden vil en opgradering af friarealerne forbedre beboernes mulighed for fællesskab og aktiviteter. Endvidere vil en styrket forbindelse til de omgivende bykvarterer øge afdelingens attraktionsværdi.

## HÅNDVÆRKERPARKEN

8270 Højbjerg.  
Højbjerg Andelsboligforening,  
afdeling 33  
Opførelsesår: 1981-82.  
Antal boliger: 140

Håndværkerparken er en typisk tæt-lav bebyggelse med et bredt boligudbud og en attraktiv landskabelig beliggenhed. Håndværkerparken er en attraktiv og socialt velfungerende bebyggelse. Det brede udbud af boliger og de gode faciliteter sikrer en afbalanceret beboersammensætning

Udfordringerne for afdelingen består hovedsagligt i at forbedre byggeskader på klimaskærmen. Herudover er der behov for at friarealerne rummer tilbud til alle aldersgrupper. Afdelingens grønne profil skal fastholdes og styrkes.

## AKACIEPARKEN

2500 Valby.  
Lejerbo,  
afdeling 463-0  
Opførelsesår: 1995.  
Antal boliger: 394

Akacieparken er på mange måder en mønsterbebyggelse: arkitekturen er fin, og udbudet af boliger er bredt – desuden er bebyggelsens beliggenhed attraktiv.

Akacieparken er valgt som eksempel for at illustrere, at selv i byggeri af nyere dato er der behov for at gøre en indsats. Udfordringen for Akacieparken er de store sociale problemer og ghettotilstande som belaster boligafdelingens image. Der er behov for fysiske rammer, der understøtter den boligsociale indsats. En udvidelse og opgradering af friarealerne og forbedrede aktivitetstilbud til alle børn og unge i bebyggelsen er stærkt tiltrængt.

Foto: Johnny Kristensen





**Placering:** 7100 Vejle

Løget By ligger i naturskønne omgivelser ca. 4 km. syd for Vejle centrum.

**Boligselskab:** Arbejdernes Andelsboligforening

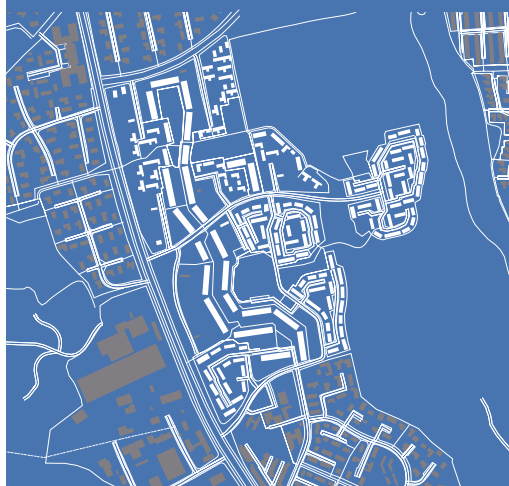
**Opførelsesår:** 1974 - 1984

**Antal boliger:** 989 stk.

**Boligtyper:**

1 v.	113 stk.
2 v.	432 stk.
3 v.	364 stk.
4 v.	75 stk.
5 v.	5 stk.

**Situationsplan:**



## LØGET BY – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Løget By, hvor AAB's afdeling 41 og 42 ligger, udgør en del af Søndermarken ca. 4 km fra Vejle centrum. Løget By ligger i smukke, rekreative omgivelser på kanten af et stort naturområde. Bebyggelsen har et bredt udbud af boligtyper, lige fra lejligheder i etagebyggeri til eftertragtede længhuse, rækkehuse og atriumhuse. Den store variation i boligmassen gør det muligt at skifte boligtype inden for nærområdet i takt med, at ens behov ændrer sig. Afdeling 41 i Løget Høj og Grønnedalen er opført i 1974-1978 og omfatter i alt 418 boliger og 2 erhvervslejemål. Afdeling 42 i Løget Dam og Løget Center er opført i 1981-1984 og omfatter 571 boliger.

Til trods for disse styrker, er der samlet

set tale om et område med stigende isolation fra lokalområdet, mistrivsel, utryghed og dårligt image. Der sker i stigende grad en social skævvridning af beboersammensætningen. Løget By har 1.896 indbyggere, og billedet domineres af marginaliserede grupper som enlige forsørgere, arbejdsløse og beboere med anden etnisk baggrund. Afdelingerne har problemer med at udleje boliger, og den manglende huslejeindtægt belaster budgetterne. Stort set alle midler bliver derfor anvendt til løbende vedligeholdelse og udbedring af hærværk, mens langsigtede tiltag bliver udskudt.

Det overordnede mål for Løget By er at skabe et mere attraktivt, velfungerende og trygt boligområde, der er i



*Gårdrummet mellem etagehusene savner variation*

balance med den omgivende by. Hvis beboernes forskellighed skal vendes til en styrke, må boliger og fællesarealer være gode at leve og opholde sig i for alle; børn, gamle, bevægelseshæmmede og etniske minoriteter.

### **Boligkvalitet**

Både kvaliteten af boliger og udearealer trænger til et løft. Dels bør de enkelte boliger indrettes, så de imødekommer de forskellige behov, der er hos beboerne. Behovet for et kvalitetsløft gælder dog især boligblokkenes ydre, der fremstår ensformige og uden særlig arkitektonisk detaljering. Den facaderenovering, der blev foretaget i 1992-1993, har ikke forbedret helhedsindtrykket. Desuden virker søjlegangen mod det fælles gårdrum trist og uden oplevel-

ser. Den fungerer ikke efter hensigten, primært fordi der er begrænsede aktiviteter i stueetagen. I stedet er der problemer med knallertkørsel og uro på de lange lige stræk. Opgangene er nedslidte, og mange af dem har dårlige lysforhold, hvilket gør dem utrygge at opholde sig i.

### **Uderum og fællesfaciliteter**

Udearealerne virker ensformige og mangler herlighedsværdi. Hvis de skal imødekomme nutidige krav om individualitet og afspejle den mangfoldighed, der er i beboersammensætningen, skal der være større variation i tilbuddene og indretningen. Nærearealer omkring opgangene er af meget varierende kvalitet. Mange steder går man fra opgangen direkte ud i en gennemgangslinie,

uden steder der er velegnede til at gøre ophold. De store friarealer indbyder i begrænset omfang til ophold og aktiviteter, da man opholder sig på store flader uden nærhed og intimitet. Generelt mangler der ordentlige fysiske rammer for idræt, sociale og kulturelle aktiviteter i lokalområdet.

### **Identitet**

Hvis bebyggelsens dårlige image (der også præger beboernes selvopfattelse) skal forbedres, er det nødvendigt, at der bygges bro til det omgivende samfund; i dag er der ikke dialog eller fællesskab med de nabokvarterer, som består af parcelhusbebyggelser. Det potentiale, der ligger i Løgets naturskønne placering, bør udnyttes og formidles som en del af en image-strategi.



*Facaderne er monotone.*



*Søjlegangene fungerer ikke efter hensigten.*



*Løgets kvaliteter skal synliggøres.*

## LØGET BY – TILTAG

### Boligkvalitet

- Køkkener og badeværelser foreslås opgraderet, evt. som et individuelt tilvalg. I forbindelse med en renovering af køkkener og badeværelser mv. er det muligt at tage udgangspunkt i særlige ønsker og behov. Fx vil en visuel sammenhæng mellem stue og køkken i de boligtyper, der ikke allerede har det, forøge brugsglæden.
- For at styrke bebyggelsens arkitektoniske fremtræden og den tekniske kvalitet af klimaskærmen foreslås det, at facaderne isoleres og elementerne udskiftes, hvor der er behov.

### Boligudbud

På trods af, at boligudbuddet har en stor bredde, ligger der et potentiale i at samle beboere i interessefællesskaber. Tanken er, at når de små fællesskaber får lov til at udvikle deres særkende og blomstre, vil de bidrage positivt til det store fællesskab. Derfor foreslås det at:

- Beboerne grupperes, så fx børnefamilier har 10 opgange i den ene ende af bebyggelsen med faciliteter, der passer til deres ønsker, fx private haver, fælleslokaler med legerum og plads til børnefødselsdag, fælles udearealer med legeplads, barnevognsrum osv.
- Andre steder i bebyggelsen kan der eksempelvis etableres en 'kunstnerkoloni', et 'ungdomsfællesskab' eller en 'seniorgruppe'.
- Lejligheder i de berørte opgange lægges sammen eller deles og indrettes, så de passer til behovene.
- De eksisterende blokbebyggelser kan som et supplement udbygges med 48 attraktive tagboliger.

### Tilgængelighed

Tilgængeligheden forbedres for gangbesværede, specielt i etagehusene. På denne måde bliver det lettere for bebyggelsen at tiltrække og fastholde seniorer:

- Der etableres elevatorer til ca. 100 boliger. På længere sigt er det målet at opnå elevatorbetjening af halvdelen af etageboligerne.

### Fællesområder

- Fællesområderne skal være oplevelsesrige tilbud til mange forskellige beboergrupper:
- Uderummene udformes så de indbyder til og understøtter forskellige former for aktiviteter. Fx varierede legemuligheder for børn, små afskærmede oaser eller spiseområder med udekøkkener.
  - Områderne kan udformes med forskelligt vedligeholdelsesbehov, fx mindre 'naturområder', områder til 'vild leg' og mere velplejede opholdsarealer.
  - I de grønne områder tæt på blokkene etableres der private haver til stuelejlighederne eller haver, der er fælles for de enkelte opgange.
  - Det langstrakte uderum mellem

Illustration: Metopos by og landskabsdesign



Udearealerne skal afspejle mangfoldigheden i beboersammensætningen.

blokkene indrettes efter interessefællesskaber og forskellige temaer.

- Der etableres et centralt beliggende fælleshus på ca. 600m<sup>2</sup>. Huset kan danne ramme om kulturelle og sociale aktiviteter og styrke fællesskabet i bebyggelsen. Desuden kan det rumme arrangementer, der henvender sig til en bredere offentlighed.

#### Identitet

Bedre forbindelser til nabokvartererne og de omgivende rekreative områder kan bidrage til at forbedre kendskabet til bebyggelsen, og dermed dens omdømme og identitet. Derfor foreslås det at:

- Der etableres nye stiforbindelser fra engdraget, der ender i Søndermarksskoven, til Højen skoven, hvor der i dag mangler en tydelig forbindelse. Løget By ligger som et oplagt forbindelsesled mellem de to naturområder.
- Det eksisterende stinet forbedres og

afmærkes med genkendelige elementer (som fx på 'margueritru-ten') og skilte med information om de enkelte attraktioner.

- Der udformes et turistkort over området med overordnede forbindelser og steder af offentlig interesse.

#### Resumé

Løget By er karakteristisk ved sit brede udvalg af boliger og sin naturskønne beliggenhed. Hvis disse kvaliteter skal omsættes til et styrket image og en mere afbalanceret beboersammensætning er det nødvendigt, at bebyggelsen gennemgår en omfattende opgradering, der omfatter forbedringer af facader og boliger. Tilgængeligheden for gangbesværede forbedres markant i etageboligerne. Friarealerne opgraderes med udgangspunkt i den mangfoldige beboersammensætning, og forbindelserne til de omgivende kvarterer styrkes.

Illustrationer: Metopos by og landskabsdesign



Nærarealer indrettet til børnefamiliers behov.



Turistkort over Løget.

#### Renoveringstiltag for Løget By. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Arkitektonisk identitet	9,9 mio.
Udearealer	34,6 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	2,0 mio.
Elevatorbetjening	15,0 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	2,5 mio.
Beboerfaciliteter	9,9 mio.
Klimaskærm, tag, facade	49,4 mio.
Sammenlægninger / udv.	10,0 mio.
Badeværelser	62,6 mio.
Køkkener	31,4 mio.
Energiforbedringer	10,4 mio.

**Samlet investeringsbehov: 237,7 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 240.000**





**Placering:** 2635 Ishøj

Gadekæret ligger i Ishøj, tæt på S-togstationen og bycentret.

**Boligselskab:** Vridsløselille Andelsboligforening

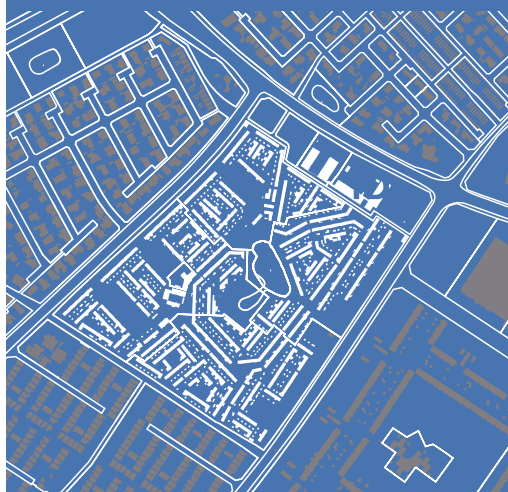
**Opførelsesår:** 1975 - 1979

**Antal boliger:** 674 stk.

#### Boligtyper:

1 v.		113 stk.
2 v.		114 stk.
3 v.		89 stk.
4 v.		332 stk.
5 v.		26 stk.

#### Situationsplan:



## GADEKÆRET – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 12, Gadekæret, er opført i 1976-79. Boligafdelingen er en rækkehusbebyggelse i 1-3 etager opført af indfarvede betonelementer. Gadekæret ligger centralt placeret i Ishøj med kort afstand til bycenteret og S-togstationen. Tæt på findes store rekreative områder som Køge Bugt Strandpark.

Gadekæret har sit navn efter den lille sø i bebyggelsens midte. Bebyggelsen har forbillende i et lidt nostalgisk ideal om fællesskab og folkeliv i et idyllisk købstadsmiljø. Selvom Gadekæret lever op til idealet i sin overordnede udformning, er der elementer i boligerne og de fælles uderum, der bør behandles, hvis bebyggelsen skal være attraktiv fremover.

### Behov for genopretning

De behov bebyggelsen har for genopretning er karakteristiske for elementbyggeri fra 70'erne; der er problemer med fugt og skimmel i nogle af boligerne. Facadeelementerne er delvist nedbrudte og misfarvede. Elementsamlinger, døre og vinduer er utætte. Tagfod og udendørs træværk ved trappepartier og gavle skal renoveres.

### Boligudbud

De 676 boliger er fra 1 til 3 etager. Boligudbuddet er bredt, hvad angår lejlighedernes størrelse og antallet af rum; der er eksempelvis 5-rumsboliger på 121 m<sup>2</sup>, 3-rumsboliger på 81-93 m<sup>2</sup>, og etværelses hybler på 28-34 m<sup>2</sup>. Det bliver stadig mere vanskeligt at udleje de 113 hybler, da de er små efter nutidige standarder og desuden



Gadekæret.



ikke har eget køkken. Her udover har bebyggelsen 5 disponible rum, 'akvarierne'. Meningen med disse rum var oprindeligt, at familier havde mulighed for at udvide deres boligareal, med et separat teenageværelse eller lignende, men det er en mulighed, der ikke benyttes.

Indretningen af de høje, smalle boligtyper passer ikke til nutidige levemåder. Især de 3-etagers boliger er upraktisk indrettet med små rum og et meget stort areal, der anvendes til de indvendige trapper. Hvis Gadekæret skal tiltrække flere børnefamilier fremover, er det nødvendigt at ændre nogle af disse boligtyper. Desuden mangler bebyggelsen boliger med niveaufri adgang.

### **Boligkvalitet**

Boligkvaliteten bør højnes - det gælder både i indretningen af uderummene og i de enkelte boliger. Gadekæret er rig på oplevelser med de varierede forløb af stræder, pladser, porte, stier, og skiftende bygningshøjder, men det skinner igennem, at det industrialiserede byggeri på dette stadie er 'groft'. Fx mangler facaderne relief og detaljer og vinduesarealerne er små. I boligerne er køkkener og badeværelser mange steder modne til en opgradering til nutidig standard.

### **Friarealer**

Som mange andre af periodens forstadsbebyggelser har Gadekæret total trafikadskillelse, hvor fodgængere og cyklister færdes på stier

adskilt fra biltrafikken. Gadekærets system af stier og stræder kobler sig på det kommunale stisystem via 6 tunneller. Parkeringsarealer ligger i kanten af bebyggelsen.

Stræderne er udformet til at danne ramme om blomstrende fællesskab og leg. Alligevel fungerer de ikke helt efter hensigten, bl.a. fordi der mangler en mellemzone i overgangen mellem det private (boligen) og det offentlige (strædet). Desuden er bebyggelsens friarealer præget af 30 års slid. I de private haver er hegn og skure forfaldne, ligesom belægninger på stier og p-pladser er ødelagte. Legearealerne er nedslidte og trænger i høj grad til en opgradering, så de bliver indbydende.



*Facadeelementerne er nedbrudte.*



*Stræderne savner liv.*

## GADEKÆRET – TILTAG

### Genopretning

Behovene for genopretning er karakteristiske for byggerier fra den tidlige del af denne periodes byggerier:

- Ventilationen i boligerne forbedres for at modvirke fugt og skimmel.
- Soklerne efterisoleres.
- Facadeelementer og elementfuger afrenses og repareres.
- Træværk, vinduer og døre renoveres.
- Tagfod udskiftes.

### Boligudbud

Det foreslås at boligudbuddet suppleres med lejligheder der er bedre indrettet efter nutidige behov. Desuden nedlægges en del af de små lejligheder der i dag er svære at udleje:

- Boliger i 3 etager opdeles og indrettes mere hensigtsmæssigt.
- De 5 disponible rum og de 50 hybler inddrages til større og mere tidssvarende boliger.
- De resterende 63 hybler istandsættes, så de kan blive mere attraktive som fx ungdomsboliger, der herefter får eget køkken.
- Blandt de nye boligtyper bliver en del indrettet, så de bliver mere familieegnede, med store opholdsrum.
- I størstedelen af stueetagen ville der kunne indrettes handicapegnede boliger i ét plan (80 m<sup>2</sup>) ved sammenlægning af hybler. Desuden forbedres tilgængeligheden for gangbesværede i alle stuelejligheder.

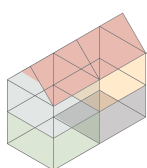
### Boligkvalitet

Boligernes indretning fornyes så de imødekommer nutidige behov:

- Køkkener og badeværelser opgraderes hvor der er behov, evt. som individuelt tilvalg.
- I forbindelse med omlægning af lejligheder etableres der nye trapper, altaner og flere vinduer, der både er en forøgelse af boligernes herlighedsværdi og et tilskud til facadeudtrykket.

### Friarealer

Bebyggelsens stier og stræder forbedres med henblik på at gøre de fælles underum smukkere og forbedre tilgængeligheden for gangbesværede. Stræderne kan blive tryggere og mere aktive mellemrum, hvis der



#### Type L

4 stk. 1 rum a ca. 34m<sup>2</sup>

Antal boliger af type L i bebyggelsen i alt:  
40 hybler ombygges til i alt 21 nye boliger fra 34 til 100 m<sup>2</sup> i størrelse



2 to-tre rums rækkehus, med indvendige selvstændige trapper hvv 70 og 80 m<sup>2</sup>

**udgave a**  
12 hybler inddrages  
= 8 nye boliger



Et tre-rums rækkehus ca. 100 m<sup>2</sup> med selvstændig, indvendig trappe/ophold, samt hybel på ca. 34 m<sup>2</sup>

**udgave b**  
4 hybler inddrages  
= 2 nye boliger



En to-rums lejlighed ca. 80 m<sup>2</sup> samt to stk. hybler med fælles, indvendig trappe

**udgave c**  
4 hybler inddrages  
= 3 nye boliger



2 to-rums lejligheder ca. 80 m<sup>2</sup>. I stueetagen bygges eksisterende baldakin om til vindfang. Her er der mulighed for handicap/ældrebolig. Til 1. sal etableres udvendig trappe.

**udgave c, alternativ**  
16 hybler inddrages  
= 8 nye boliger

*En del af de små hybler sammenlægges til større, mere tidssvarende boligtyper.*

skabes 'lommer' hvor det er attraktivt at gøre ophold:

- Der etableres en halvprivat opholdszone langs bygningernes indgangside, fx med bænke i små nicher på solsiden, som indbyder til at man tager ophold, frem for at trække sig tilbage til de private haver.
- Stiernes belægninger videreføres på tværs af stræderne ved porte og gavle, således at de brydes op i mindre 'afsnit'. Udover at skabe en variation i strædernes belægning, fungerer skiftene som en fartdæmpning af cykeltrafikken.
- Belysningen i bebyggelsen forbedres så stræder og stier bliver mere trygge at færdes i om aftenen.
- Der opføres nye skure og hegn i haverne.

- Legearealer fornyes så de bliver spændende og indbydende.

#### Resumé

Gadekæret er karakteristisk ved sin udformning der har landsbymiljøet som forbillede. Boligudbudet gøres mere tidssvarende ved at sammenlægge en række etværelses hybler til store og tidssvarende familieboliger og handicapvenlige boliger. En række lejligheder omdannes, så de bliver mere hensigtsmæssigt indrettet. Bebyggelsens friarealer opgraderes. Desuden er der et stort behov for genopretning af de fysiske rammer, herunder facadeelementer, vinduer og døre samt udvendigt træværk.



*Opholdsterrasser ved indgangsdørene kan give mere liv i stræderne.*

#### Renoveringstiltag for Gadekæret. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Udearealer	16,9 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	1,4 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	3,5 mio.
Klimaskærm, tag, facade	16,9 mio.
Sammenlægn./udvidelser	12,0 mio.
Køkkener	33,7 mio.
Indeklima, Ventilation	16,9 mio.
Installationer VVS og EL	6,7 mio.
Energiforbedringer	6,7 mio.
Byggeskader	33,7 mio.

**Samlet investeringsbehov: 148,4 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 220.000**



**Placering:** 5000 Odense V

Kildemoen ligger sydvest for Odense centrum, tæt på det tidligere sukkergøeri.

**Boligselskab:** Odense  
Andelsboligforening

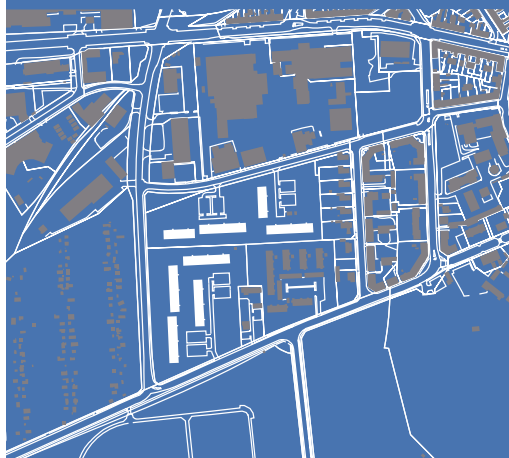
**Opførelsesår:** 1981 - 1982

**Antal boliger:** 204 stk.

**Boligtyper:**

1 v.	6 stk.
2 v.	88 stk.
3 v.	80 stk.
4 v.	8 stk.
5 v.	22 stk.

**Situationsplan:**



## KILDEMOSEN – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Odense Andelsboligforening afd. 25, Kildemoen er opført i 1980-82 og har en central, bymæssig placering, der er usædvanlig for de nyere almene bebyggelser. Kildemoen ligger i den vestlige del af Odense, 1,5 km fra bymidten. Syd og vest for Kildemoen ligger kirkegården, sygehuset og et stort område med kolonihaver. Umiddelbart nord for bebyggelsen ligger det tidligere sukkergøeri. Som på så mange andre af byens gamle industriområder, der ligger centralt, sker der her en omdannelse, hvor de store bygninger og friarealer får ny anvendelse. Således er der bl.a. opført boliger, Odense teater har i dag sin skuespilskole og to scener på området, og der ligger en række større og mindre virksomheder.

### Identitet

På trods af bebyggelsens placering virker Kildemoen noget isoleret. Dette er til skade for bebyggelsens identitet og attraktionsværdi. Kildemoen risikerer at ende som en ø af stilstand isoleret fra det omgivende samfund. Derfor er det vigtigt, at der sættes mål for, hvordan afdelingen på sigt kan gøres attraktiv. I Kildemosens tilfælde er det oplagt, at der sættes på at få en stærkere tilknytning til den omkringliggende by og tage del i den lokale byudvikling. Bebyggelsen kan få en stærk identitet som et grønt tilskud til kvarteret, hvis de grønne træk styrkes, og bebyggelsen bliver mere åben mod byen.

Selvom den funktionelle og tekniske kvalitet af byggeriet er i orden, bør den arkitektoniske kvalitet højnes. Byggeriet består af 3-etagers bygnin-



*Materialer og proportionering giver facaderne et tungt udtryk.*

ger af beton beklædt med røde tegl. Materialerne og facadernes proportionering giver et tungt helhedsindtryk, der forstærkes af de små vinduesarealer og 'tilknappe' indgangspartier på nord/østsiden. Hvis bebyggelsen skal være konkurrencedygtig, må helhedsindtrykket forbedres.

### **Boligudbud**

Den gode adgang til de grønne områder og de tættere, mere bymæssige områder med kulturelle tilbud osv. er i sig selv med til at gøre bebyggelsen attraktiv. Men hvis boligafdelingen skal drage nytte af sin placering, er det vigtigt, at udbudet og kvaliteten af boliger er på niveau med, hvad der ellers tilbydes i området. Hovedparten af afdelingens boliger er 2-3 værelses lejligheder på mellem 63 og 85 m<sup>2</sup>. Disse boliger er

efter moderne standarder passende for enlige og par uden hjemmeboende børn, mens afdelingen kun har få egentlige familieboliger. Hvis afdelingen skal fremtidssikres, er det nødvendigt at kunne tilbyde boliger, der tilgodeser behovene hos både unge, familier og seniorer, så det er muligt at blive boende i flere forskellige livsfaser. Dette vil ikke blot danne basis for en afbalanceret beboersammensætning, men også styrke beboernes tilhørsforhold og engagement.

### **Tilgængelighed**

I dag er der 22 stuelejligheder, der opfylder kravene om niveaufri adgang for handicappede/gangbesværede. Hvis det skal være muligt at fastholde det voksende antal seniorer i boligafdelingen (og tiltrække flere, aktive seniorer der vil

være tæt på byens tilbud), bør antallet af boliger med tilgængelighed for gangbesværede forøges.

### **Friarealer**

De grønne uderum i bebyggelsen er rigelige og velplejede, men savner variation og oplevelser. I dag er overgangen mellem det private og det fælles meget grov; tætte buskbevoksninger langs facaderne udgør en bufferzone, men arealerne kunne udnyttes langt bedre og gøres mere smukke. Grønningerne mellem husene mangler mere private zoner, der inviterer til, at man gør ophold. Generelt begrænser aktivitetsmulighederne i uderummene sig til nogle spredte legepladser og opholdsområder med borde og bænke. Hvis børnefamilier skal kunne blive boende i afdelingen, bør tilbuddene for især de større børn forbedres.



*Friarealerne er store, men udnyttes ikke optimalt.*



*Uderummene mangler private zoner.*

## KILDEMOSEN – TILTAG

### Identitet

For at knytte Kildemosen bedre sammen med den omkringliggende by og give boligafdelingen en stærk identitet foreslås at:

- Der anlægges en rute igennem bebyggelsen, der skaber forbindelse fra de grønne områder mod syd til den tættere by mod nord. Ruten bliver et samlende, karaktergivende træk, der består af klippede træer og buske og en fin, gennemgående belægning.
- Træerne er belyst i aften timerne og vil stå som levende gadelamper og gøre ruten tryk og smuk at færdes på. De lysende træer kommer til at stå som en karakterfuld port ind til bebyggelsen og invitere til en spadseretur igennem området.
- Parkeringsarealer og nye boldbure integreres i det grønne bælte som

afskærmede lommer.

For at højne bygningernes æstetiske kvalitet foreslås det, at de nord/østvendte facader får et mere åbent udtryk:

- Franske altaner i de nord/østvendte køkkener og værelser vil bidrage til et lettere facadeudtryk og desuden forbedre lyset og rummenes kvalitet.
- Opgangene og indgangspartier åbnes med store vinduespartier, så de bliver lyse og venlige at færdes i og fremstår som lysende, imødekomende flader i aften timerne.
- Spinkle espalier markerer indgangspartierne og beplantes med blomstrende klatreplanter.

### Boligudbud

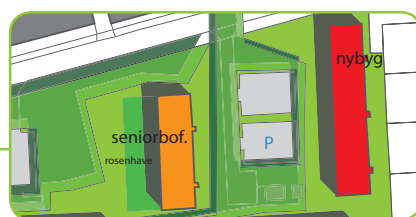
Der må især fokuseres på at skabe et godt og tidssvarende boligtilbud for områdets seniorer og børnefamilier.

Bebyggelsen har rigelige friarealer og kan fint bære en fortætning. Derfor foreslås det, at boligudbudet udvides ved hjælp af supplerende byggeri:

- Der opføres en ny bygning med store boliger og lyse fælleslokaler på området mod nord.
- Der etableres 16 lyse tagboliger på tre af bygningerne. Boligerne får en størrelse, så de er familieegnede.. I forbindelse med tagboligerne etableres elevatorer, der servicerer i alt 10 opgange.
- Den ene af de nordlige blokke omdannes til 2 opgangsfællesskaber for seniorer. Boligerne indrettes og udstyres, så de tilgodeser kravene om god tilgængelighed for gangbesværede. Desuden etableres fælles faciliteter som opholdsrum, værksted og rosenhave.



Der skabes en stærkere forbindelse med den omkringliggende by.



Seniorbofællesskaber og nye familieboliger.



Nye aktivitets - og opholdsmuligheder.



### Friarealer

For at styrke fællesskabet mellem beboerne gøres mellemrummene mellem husene mere indbydende:

- Den afskærmende træbeplantning omkring bygningerne ud mod de store hovedveje udvides, så husene kommer til at putte sig mere beskyttet mellem store træer. På denne måde får grønningerne mellem husene i højere grad karakter af private gårdrum.
- I lysninger i 'skoven' anlægges områder til særlige aktiviteter, fx et picnicsted eller petanquebane.
- Til stuelejlighederne anlægges private haver eller terrasser på husenes syd- eller vestsider med udgang fra udestuerne. Dette forøger boligernes attraktionsværdi, og trækker liv ud i de fælles rum.
- Legepladser og opholdsområder

flyttes til grønningerne. Dermed kan de små børns leg bedre overvåges og der bliver mere trygge og attraktive rammer for fælles aktiviteter.

### Resumé

Kildemosen er karakteristisk ved sin centrale placering, der er atypisk for periodens byggeri. Bebyggelsen gøres mere attraktiv for alle aldersgrupper med et bredere boligudbud, der omfatter store familieboliger og seniorbofællesskaber. Desuden forbedres tilgængeligheden for gangbesværede ved etablering af elevatorer. Friarealerne opgraderes med bedre opholdsmuligheder og flere tilbud til børn og unge. Forbindelsen til de omkringliggende kvarterer forbedres, så Kildemosen bliver synlig og får en stærk identitet.



*Private haver langs husene skaber nyt liv i uderummene.*

### Renoveringstiltag for Kildemosen. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Udearealer	6,1 mio.
Kriminalitetsforbyggelse	0,2 mio.
Elevatorbetjening	24,0 mio.
Tilgængelighedsforbedr.	1,6 mio.
Beboerfaciliteter	3,1 mio.
Altaner	6,0 mio.
Energiforbedringer	4,1 mio.
Byggeskader	2,0 mio.

**Samlet investeringsbehov: 47,1 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 230.000**

### Andre tiltag:

Tagboliger	40,0 mio.
Nybyggeri	40,0 mio.



**Placering:** 8270 Højbjerg

Håndværkerparken ligger i det attraktive område Højbjerg 7 km fra Århus centrum.

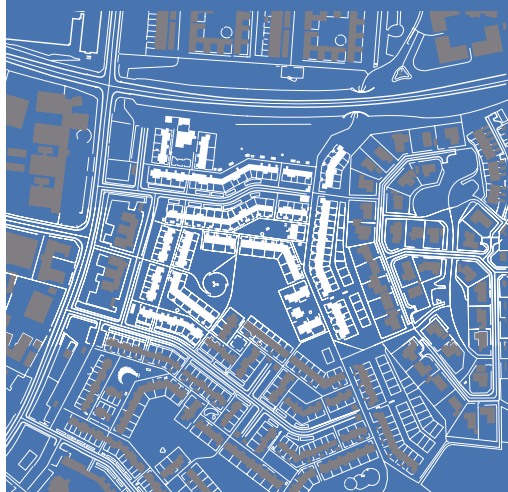
**Boligselskab:** Højbjerg  
Andelsboligforening

**Opførelsesår:** 1981-82  
**Antal boliger:** 140

#### Boligtyper:

1 v.	16 stk.
2 v.	28 stk.
3 v.	63 stk.
4 v.	27 stk.
5 v.	6 stk.

#### Situationsplan:



## HÅNDVÆRKERPARKEN – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

Afdeling 33 er en del af Håndværkerparken, der ligger i det attraktive område Højbjerg i Århus. Landskabet er karakteristisk og smukt kuperet. Kombineret med den bynære placering gør det boligerne i Håndværkerparken særligt attraktive.

Håndværkerparken er en samlet tæt-lav bebyggelse, der består af i alt 7 almene boligafdelinger. Området er udbygget over en længere periode (fra 1981 til 2002) og fortsat er i udvikling. På trods af tidsspændet er de enkelte afdelinger i bebyggelsen ens i karakteren, opført i gule mursten med gule tegltage og tilbyggede karnapper og skure i malet træværk. Som type har de tæt-lave boliger i sig selv en god konkurrenceevne, og der er da også tale om en velfungerende

afdeling med et godt og bredt boligudbud samt fine fælles faciliteter. Beboerne er gennemgående ressourcestærke, og der er stor søgning til afdelingens 140 boliger.

### Genopretning

Selvom afdelingen er velfungerende, er der problemer, som må løses. Desværre er byggeriet plaget af byggeskader, og genopretningen af disse udgør en væsentlig andel af fremtidssikringen. Byggeskaderne er karakteristiske for de tæt-lave bebyggelser fra denne del af perioden, hvor det især er klimaskærmen, der er problemer med: Ydervæggene har kuldebroer og dårlige murbindere har givet skader. Vinduer, døre og træværk er nedbrudte. De gule tagsten revner pga. dårlig frostbestandighed.

Foto: Johnny Kristensen



Håndværkerparken er attraktiv, men er plaget af byggeskader.

### **Boligkvalitet**

Som nævnt har afdelingen et bredt udbud af boligtyper, hvilket gør en bred beboersammensætning mulig. Hvis afdelingen fortsat skal imødekomme behovene hos beboerne, er det nødvendigt, at der sker en løbende forbedring af især køkkener og badeværelser, og det er vigtigt, at individuelt tilpassede løsninger er mulige, da dette er et vigtigt krav hos især ressourcestærke beboere. Et andet vigtigt krav er, at niveauet for installationer til (elektronisk) kommunikation er absolut tidssvarende. I afdelingen findes der både et fælleshus og gæsteværelser, som kan lejes af beboerne. Disse tilbud kan danne ramme om aktiviteter og tilbud der bidrager til afdelingens attraktionsværdi.

### **Tilgængelighed**

Alle boliger i et plan har god mulighed for at tilgodese behovene hos gangbesværede. Dog kræves der på visse områder forbedring af tilgængeligheden. Der skal være niveaufri adgang, og boligindretningen skal være hensigtsmæssig.

### **Friarealer**

Udover de private have byder håndværkerparken på store, grønne arealer. Fællesområderne ligger som grønne kiler fordelt rundt i bebyggelsen med direkte adgang fra de private haver. Det åbne, bakkede landskab var fra starten en væsentlig attraktion i bebyggelsen, men i takt med at området bliver mere og mere intensivt udbygget, ændrer det karakter. Der vil derfor blive behov for at skabe flere rekreative tilbud

indenfor bebyggelsens friarealer. Disse tilbud må tilgodese alle, og de store børn og de unge vil i særlig grad have et behov for et område, hvor de kan udfolde sig med 'vild leg'.

### **Identitet**

Håndværkerparken har i kraft af sin beliggenhed og brede boligudbud en stærk identitet som et boligområde for både børnefamilier og seniorer. Hertil kommer, at beboerne har en høj grad af miljøbevidsthed. Dette har resulteret i en grøn profil for afdelingen der bl.a. har et udvidet system til affaldssortering. Den grønne profil er et særkende, der både kan stimulere det gode nabo-skab og gøre afdelingen ekstra tiltrækkende. Derfor bør den grønne profil understøttes og udvikles.

Foto: Johnny Kristensen



Afdelingens grønne profil skal bevares og styrkes.

Foto: Johnny Kristensen



Friarealerne bør tilføres nye aktivitetsmuligheder.

## HÅNDVÆRKERPARKEN – TILTAG

### Genopretning

Først og fremmest er det nødvendigt, at byggeskaderne i Håndværkerparken udbedres, så skaderne ikke griber yderligere om sig. Genopretningen omfatter i særlig grad klimaskærmen:

- Tagbelægninger udskiftes.
- Kuldebroer i facader fjernes.
- Skader på murværk udbedres.
- Vinduer og døre renoveres eller udskiftes, hvor det er nødvendigt. Der anvendes elementer med en lang levetid og god isoleringsevne.

### Boligkvalitet

Beboerne i afdelingen benytter sig allerede af muligheden for individuelle forbedringer af køkkener og badeværelser. Dette skal fortsat stimuleres, og kvaliteten af forbedrin-

gerne skal sikres. Dette indebærer bl.a. at:

- Forbedringer skal udføres i en høj teknisk og arkitektonisk kvalitet.
- Forbedringer skal tilgodese tilgængelighed for gangbesværede.
- Der skal anvendes nyeste ressourcebesparende armaturer og udstyr.

De fælles faciliteter, som afdelingen råder over, er et stort tilskud til boligkvaliteten. De kan udnyttes yderligere ved at danne ramme om særlige tilbud, fx ekstra service til travle børnefamilier eller ældre, der har brug for en ekstra hånd. Dette kunne være tilbud om tøjvask, lektiehjælp, vinduespudsning, vareudbringning o. lign.

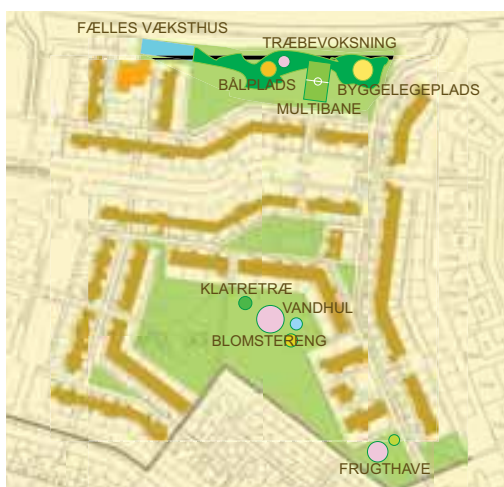
### Friarealer

En del af de grønne arealer tilføres nye muligheder for fælles ophold og aktiviteter:

- Det foreslås, at det grønne område mod nord, tæt ved afdelingens beboerhus, indrettes til 'vild leg' – dels med en indhegnet multibane, dels med en byggelegeplads.
- Derudover kan der etableres mindre 'biotoper' forskellige steder i bebyggelsen, hvor børn og voksne kan studere det særlige liv i en dam, et stykke blomstereng eller i en frugthave.

### Identitet

Afdelingens grønne profil er et stærkt afsæt for fællesskab og identitet. Denne profil må forstærkes i takt



Ideer til nye elementer i uderummene.



Fotomontage: Solceller på tag og facade.



med, at der bliver bedre muligheder for at indarbejde ressourcebesparende tiltag og rentable, vedvarende energikilder.

- Det foreslås, at der etableres solceller på facader og tag, hvor bygningernes orientering mod solen og udformning tillader det. Solcellerne kan, udover at give miljømæssige gevinster, blive et tilskud til afdelingens arkitektoniske udtryk og sende et signal om den grønne profil.
- Der kan indarbejdes regnvandsopsamling i den landskabelige bearbejdning.
- Som en tilbygning til fælleshuset foreslås et orangeri/væksthus, hvor beboerne kan leje sig ind og dyrke eksotiske frugter og blomster.

#### Resumé:

Håndværkerparken er en karakteristisk tæt-lav bebyggelse med en attraktiv beliggenhed. Bebyggelsen har et bredt boligudbud, som kan forventes at dække fremtidige behov. Boligkvaliteten skal løbende forbedres med opgraderinger af især køkken og badeværelser. Klimaskærmen har mange byggeskader – disse udbedres med renoverede facader, nye tage, vinduer og døre. Friarealerne har et stort potentiale for ophold og leg der skal udnyttes med udbyggede tilbud. Afdelingen har en grøn profil, som skal bevares og forstærkes, fx med solceller på facader og ressourcebesparende installationer.



Fælles væksthus.

#### Renoveringstiltag for Håndværkerparken. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Udearealer	4,2 mio.
Tilgængelighedsforbedringer	2,1 mio.
Beboerfaciliteter	2,8 mio.
Klimaskærm, tag, facade	7,0 mio.
Energiforbedringer	4,2 mio.
Byggeskader	14,0 mio.

Samlet investeringsbehov: 34,3 mio.  
Investeringsbehov pr. bolig: 245.000



**Placering:** 2500 Valby

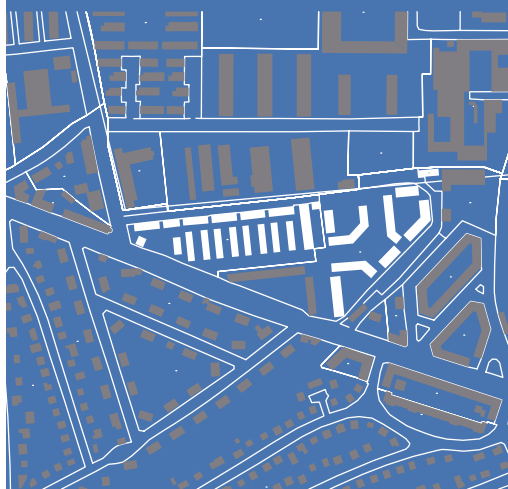
Akacieparken ligger i Valby, tæt på Langgade station.

**Boligselskab:** Lejerbo  
**Opførelsesår:** 1995  
**Antal boliger:** 394

#### Boligtyper:

2 v.		60 stk.
3 v.		240 stk.
4 v.		94 stk.

#### Situationsplan:



## AKACIEPARKEN – UDFORDRINGER

### Beskrivelse

På en sommersøndag er Akacieparken fuld af liv. Der er et mylder af legende børn mellem husene, folk sidder mellem blomsterne på deres store altaner og nyder solen, arabisk popmusik strømmer ud af et åbent vindue...

Lejerbos afdeling 463-0, ligger nord for Valby Langgade, tæt på S-togstationen og Herman Bangs Plads. Mod nord grænser Akacieparken op til Frederiksberg Kommune. Området er tæt bebygget og har mange almene boliger. Bebyggelsen er opført i 1995. Den arkitektoniske kvalitet er god og udbuddet af boligtyper er bredt; her er både rækkehuse med egen have og store, elevatorbetjente familie- seniorboliger med altaner. De 394 boliger

fordeler sig på 8 etagehuse i 6 etager med i alt 30 seniorboliger og 270 familieboliger og 94 rækkehuse. Foruden boligerne ligger der en daginstitution i bebyggelsen.

Selvom Akacieparken er en 'mønsterbebyggelse' i forhold til arkitektur og boligudbud, er der mange sociale problemer, og bebyggelsen er på vej ned i en negativ udvikling, hvor beboersammensætningen skævvrides, og sociale problemer bliver mere og mere udtalte. Bebyggelsen har en meget stor andel af beboere med anden etnisk baggrund end dansk (ca. 75 %), og integrationen af disse beboere vanskeliggøres af, at beboerne med dansk baggrund i udstrakt grad er ressourcetsvage, og derfor ikke magter at bruge energi på at hjælpe andre til rette. Udviklingen



*Etagehusene.*



*Rækkehusene.*



betyder, at området er præget af hærværk og vold og deraf følgende utryghed og fraflytning.

### Fælles faciliteter

Hvis der skal bringes balance i beboersammensætningen og den negative udvikling bremses, skal der en helhedsorienteret indsats til. I vid udstrækning er det udnyttelse af anvisningsreglerne, huslejenedsætninger o. lign. der kan hjælpe beboersammensætningen i retning af en bedre balance. Desuden skal rækken af boligsociale tiltag, som har været etableret siden starten, fortsættes og styrkes. Det er nødvendigt, at de fysiske rammer for disse boligsociale indsatser er gode. I dag mangler der sammenhæng mellem indsatserne – dette kan i høj grad hjælpes på vej ved at skabe samlende fysiske faciliteter.

### Friarealer

Friarealerne er velholdte, men alt for små i forhold til antallet af beboere. Afstanden mellem blokkene er lille i forhold til etagehusenes højde, så mellemrummene virker klemte og mørke. Når det tages i betragtning, at omkring halvdelen af afdelingens beboere er børn og unge, er aktivitets-tilbuddene helt utilstrækkelige. Til de små børn er der nærlegepladser imellem etagehusene, men for de større børn og de unge begrænser tilbuddene sig til et lille boldbur midt i bebyggelsen. En mulighed for at rette op på dette er at udvide områdets friarealer. Københavns Kommune har planer om at etablere en cykelrute langs DSB's banearealer, der grænser op til Akacieparken. Det er oplagt, at nye fælles faciliteter og rekreative tilbud integreres i disse områder. Hvis

tilbuddene henvender sig til andre end Akacieparkens beboere, vil forbindelsen til den omkringliggende by desuden blive styrket. Det langstrakte rum mellem rækkehusene og nabobebyggelsen er græsbevokset og spredt møbleret med legeredskaber, men indbyder ikke til ophold. Rummet støder op til Valby Langgade og har potentiale som en åbning til bebyggelsen, fx som en smutvej til den kommende grønne cykelrute.

### Identitet

Hvis Akacieparken skal blive et attraktivt sted at flytte hen og blive boende i, skal bebyggelsens omdømme forbedres. Den store mangfoldighed i beboersammensætningen må vendes til en styrke og kvaliteterne i de gode boliger og den attraktive beliggenhed skal synliggøres.



*Uderummene er trange...*



*... og fulde af liv.*

## AKACIEPARKEN – TILTAG

Hvis den negative udvikling skal vendes for Akacieparken, er opgraderingen af de fysiske rammer, der beskrives her, kun en lille del af en helhedsorienteret indsats, der omfatter udnyttelse af anvsningsregler, mulighed for huslejenedsættelser og en massiv boligsocial indsats. Men det er afgørende, at de fysiske rammer understøtter indsatserne, hvis de skal bære frugt.

### Fælles faciliteter

På det tidligere DSB-areal øst for Akacieparken har Københavns Kommune planer om at etablere en cykelrute gennem byen. Her er der oplagt potentiale for at etablere faciliteter til det boligsociale arbejde i form af et 'lokalcenter'. Bygningen kan opføres som en gruppe af fleksible rum som kan ændre anvendelse eller udvides, når behovene ændrer sig:

• 'Lokalcenteret' placeres tæt ved Valby Laggade. En 'historievæg' kan fortælle forbipasserende om livet og beboerne i Akacieparken.

• Det foreslås, at bygningen indrettes med kontorarbejdspladser, mødelokale, toiletter, kopirum og tekøkken.

• Kontorer og mødelokale placeres omkring et samlende indre adgangsrum – et lille 'torv'. Dette gavner fællesskabet og koordineringen imellem de forskellige medarbejdergrupper.

• For at skabe sammenhæng mellem bebyggelsens adgangsveje og 'lokalcenteret' etableres et trædæk ud for indgangene til torvet. Trædækket giver niveaufri adgang til pavillonerne fra to sider. På den måde bliver der let adgang fra bebyggelsens friarealer, samtidig med at der skabes nye opholdspladser foran indgangene til pavillontorvet.

### Friarealer

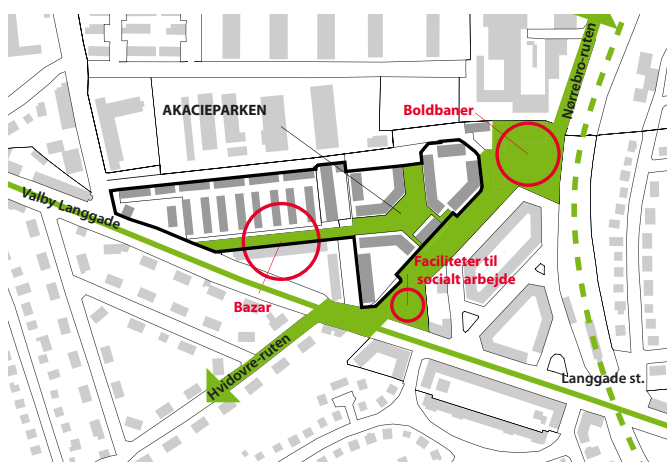
Ved at integrere det tidligere DSB-areal i bebyggelsens uderum bliver det muligt at imødekomme behovet for aktiviteter for bebyggelsens unge:

• Den eksisterende mur imellem materialegården og jernbaneterrænet nedrives. Hermed åbnes mellem bebyggelsen og den nye cykelrute og de nye aktivitetsmuligheder bliver synlige og imødekommende.

• I nærheden af netværkscafeen for unge, der er placeret i selve bebyggelsen, etableres der en boldbane.

• Langs cykelstien møbleres der med plinte og ramper i forskellig udformning, der kan bruges af skatere eller til at sidde på.

• I forbindelse med 'lokalcenteret' etableres et udendørs mødested, hvor de unge fx kan træffe socialarbejdere eller 'professionelle rollemødel' under uforpligtende former.



Friarealerne udvides og opgraderes.



Nye faciliteter til socialt arbejde.

### Identitet

Hvis Akacieparken skal kunne tiltrække ressourcerstærke beboere, så beboersammensætningen kommer i bedre balance, er det nødvendigt, at afdelingen forbedrer sit omdømme. Dette må ske igennem åbenhed og synliggørelse af bebyggelsens positive sider, fx gennem kampagner, der fortæller de gode historier om stedet og dets beboere. Desuden kan de fysiske rammer give mulighed for arrangementer, hvor beboere og udefrakommende kan lære hinanden at kende:

- Rummet imellem rækkehusene og nabobebyggelsen gøres til en attraktiv og oplevelsesrig 'smutvej' fra Valby Langgade til den nyetablerede cykelrute. Området indrettes som en bazar med små faste boder til markeder, kulturfestivaler mm.
- Smukke belægnings og god

belysning gør rummet attraktivt, også i aften timerne.

- Hvor boldburet er i dag skabes et samlingssted med scene til optræden og siddemøbler i solstriben.

### Resumé

Akacieparken har et potentiale som et attraktivt boligområde, der beriger livet i bydelen med en mangfoldighed i kulturelle udtryk. Dette skal opdyrkes og udnyttes. Med nye, samlende faciliteter for det boligsociale arbejde understøttes indsatsen og bidrager til at skabe en mere velfungerende bebyggelse. Udvidelse og forbedring af friarealerne med aktivitetstilbud for de unge styrker fællesskabet. Brobygning til det omgivende samfund styrker bebyggelsens identitet og omdømme.



*En bazar kan blive et oplevelsesrigt mødested for beboere og folk udefra.*

### Renoveringstiltag for Akacieparken. Skønnet investeringsbehov i kroner:

Udearealer	12,8 mio.
Kriminalitetsforebyggelse	3,2 mio.
Beboerfaciliteter	16,1 mio.
Energiforbedringer	6,4 mio.
Byggeskader	9,6 mio.

**Samlet investeringsbehov: 48,1 mio.**  
**Investeringsbehov pr. bolig: 75.000**

Foto: Marianne Svolgaard, AKB



Nørrebrovænge



# BILAG

## Introduktion til bilag

På de følgende sider gennemgås økonomien for de enkelte perioder.

## Perioder

De følgende beregninger er opdelt i 4 perioder. Perioden op til 1945 gælder for både etageboliger og tæt-lave boliger. Perioderne 1945-1959, 1960-1974 og 1975-2000 er opdelt i 2 segmenter; etageboliger og tæt-lave boliger. Opdelingen svarer til den opdeling der blev anvendt i rapporten 'Fysisk opretning og forbedring af almene boligafdelinger', udgivet i 2001 af Landsbyggefonden.

## Elementer

De 18 forskellige elementer (indsatsområder), som udgør og beskriver de nødvendige tiltag, er en redigeret og forenklet udgave af de elementer der udgjorde grundlaget i rapporten fra 2001.

- 'Elevatorbetjening' udgør nu et samlet element, inklusive de bygningsmæssige ændringer som etablering en ny elevator medfører.
- Liftbetjening er indeholdt i 'Tilgængelighedsforbedringer'.
- Sammenlægninger og udvidelser er samlet til et element.
- Elementet 'Byggeskader' er tilføjet i alle perioder.
- 'Altaner' er oprettet som særskilt element.
- Økologi- og energihandlingsplaner er ændret til elementet 'Energiforbedringer'.

## Berørte boliger

I kolonnen 'Berørte boliger' angives den andel af det samlede antal boliger i perioden, der skal behandles under hvert element. De elementer som er vurderet at skulle omfatte flere boliger end beregnet i rapporten fra

2001 (scenarie C) er blevet justeret. Antallet af boliger, som er omfattet af elementer der ikke var specificeret i rapporten fra 2001, er skønsmæssigt fastlagt i 2006.

## Pris

Priserne på elementerne pr. bolig, bygger på opdaterede erfaringspriser fra allerede udførte eller igangværende renoveringer af boliger fra samme periode. Alle beløb er håndværkerudgifter inkl. moms og øvrige omkostninger.

## I alt / investering i gennemsnit.

Den samlede pris for hvert segment (etageboliger, tæt-lav) er angivet sammen med den gennemsnitlige pris pr. bolig.

De enkelte perioders samlede investeringsbehov er vist i skemaet 'Samlet Økonomi'.

## ØKONOMI – BILAG

### ANTAL BOLIGER

Periode :	Antal
Boliger opført frem til 1959	156.320
Boliger opført 1960-1974	157.185
Boliger opført 1975-2000	163.801
<b>I alt</b>	<b>477.306</b>

### SAMLET ØKONOMI

	Rapport 2001, Scenarie C	Rapport 2001, Scenarie C	Eksempelsamling 2006
<i>Indeks: Byggeomkostningsin- deks for boliger</i>	<i>Indeks 89,8 (Opr. 155,2)</i>	<i>Omregnet til indeks 107</i>	<i>Erfaringspriser indeks 107</i>
<b>Periode :</b>	<b>Snit : i alt :</b>	<b>Snit : i alt :</b>	<b>Snit : i alt :</b>
Boliger opført frem til 1959	330.973 51.737.673.906	394.301 61.637.056.956	495.572 77.467.884.192
Boliger opført 1960-1974	412.730 64.854.305.795	491.701 77.263.398.957	400.974 63.002.826.000
Boliger opført 1975-2000	112.482 18.424.634.411	134.004 21.949.967.110	137.127 22.461.496.000
<b>I alt :</b>	<b>282.902 135.016.614.112</b>	<b>337.032 160.850.423.023</b>	<b>341.394 162.932.206.192</b>



## BOLIGER OPFØRT FØR 1945, ERFARINGSPRISER

**Antal boliger: 45.679**

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	22.840	5.000	114.200.000
Butiksfacader	1.000	100.000	100.000.000
Miljøforbedringer udearealer	22.840	35.000	799.400.000
Støjdæmpende foranstaltninger	9.134	10.000	91.340.000
Trafikbelastninger	9.134	10.000	91.340.000
Kriminalitetsforebyggelse	45.679	3.000	137.037.000
Elevatorbetjening	10.000	300.000	3.000.000.000
Tilgængelighedsforbedringer	13.034	20.000	260.680.000
Beboerfaciliteter	45.679	20.000	913.580.000
Klimaskærm, tag og facade	22.840	120.000	2.740.800.000
Sammenlægninger/ udvidelser	8.186	150.000	1.227.900.000
Altaner	4.567	80.000	365.360.000
Badeværelser	32.214	150.000	4.832.100.000
Køkkener	26.589	100.000	2.658.900.000
Indeklima, ventilation	34.260	30.000	1.027.800.000
Installationer VVS & EL	34.260	75.000	2.569.500.000
Energiforbedringer	45.679	25.000	1.141.975.000
Byggeskader			
<b>I alt</b>	<b>45.679</b>		<b>22.071.912.00</b>
<b>Investering pr bolig kr.</b>			<b>482.196</b>



*Frederikssundsvej, opført 1917*

## ETAGEBOLIGER 1945-1959, ERFARINGSPRISER

Antal boliger: 91.035

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	45.518	10.000	455.180.000
Butiksfacader	1.000	25.000	25.000.000
Miljøforbedringer udearealer	68.276	8.000	546.208.000
Støjdæmpende foranstaltninger	27.311	10.000	273.110.000
Trafikbelastninger	18.207	12.000	218.484.000
Kriminalitetsforbyggelse	91.035	3.000	273.105.000
Elevatorbetjening	20.000	300.000	6.000.000.000
Tilgængelighedsforbedringer	23.040	50.000	1.152.000.000
Beboerfaciliteter	91.035	13.000	1.183.455.000
Klimaskærm, tag og facade	45.518	61.000	2.776.598.000
Sammenlægninger/ udvidelser	14.279	150.000	4.283.700.000
Altaner	22.758	80.000	1.820.640.000
Badeværelser	68.277	150.000	10.241.550.000
Køkkener	68.277	100.000	6.827.700.000
Indeklima, ventilation	68.276	25.000	1.706.900.000
Installationer VVS & EL	68.276	110.000	7.510.360.000
Energiforbedringer	91.035	25.000	2.275.875.000
Byggeskader	9.104	20.000	182.080.000
<b>I alt</b>	91.035		<b>47.751.945.000</b>
<b>Investering pr. bolig kr.</b>			<b>524.545</b>



Postparken, opført 1948-54

TÆT-LAVE BOLIGER 1945-1959, ERFARINGSPRISER

**Antal boliger: 19.606**

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	1.961	30.000	58.830.000
Butiksfacader			0
Miljøforbedringer udearealer	9.803	25.000	245.075.000
Støjdæmpende foranstaltninger	3.921	92.352	362.112.192
Trafikbelastninger	3.921	2.000	7.842.000
Kriminalitetsforbyggelse	19.606	3.000	58.818.000
Elevatorbetjening			
Tilgængelighedsforbedringer	1.961	25.000	49.025.000
Beboerfaciliteter	19.606	50.000	980.300.000
Klimaskærm, tag og facade	9.803	50.000	490.150.000
Sammenlægninger/ udvidelser	8.186	200.000	392.200.000
Altaner			
Badeværelser	14.705	150.000	2.205.750.000
Køkkener	14.705	100.000	1.470.500.000
Indeklima, ventilation	14.705	30.000	441.150.000
Installationer VVS & EL	14.705	25.000	367.625.000
Energiforbedringer	19.606	25.000	490.150.000
Byggeskader	980	25.000	24.500.000
<b>I alt</b>	<b>19.606</b>		<b>7.644.027.192</b>
<b>Investering pr bolig kr.</b>			<b>389.882</b>



*Ole Kirks Allé, opført 1944*

ETAGEBOLIGER 1960-1974, ERFARINGSPRISER

**Antal boliger: 134.770**

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	67.385	20.000	1.347.700.000
Butiksfacader			
Miljøforbedringer udearealer	101.078	35.000	3.537.730.000
Støjdæmpende foranstaltninger	13.477	20.000	269.540.000
Trafikbelastninger	26.954	5.000	134.770.000
Kriminalitetsforbyggelse	101.078	3.000	303.234.000
Elevatorbetjening	25.000	300.000	7.500.000.000
Tilgængelighedsforbedringer	25.000	10.000	250.000.000
Beboerfaciliteter	134.770	20.000	2.695.400.000
Klimaskærm, tag og facade	67.690	150.000	10.153.500.000
Sammenlægninger/ udvidelser	29.635	100.000	2.963.500.000
Altaner	39.283	80.000	3.142.640.000
Badeværelser	108.486	75.000	8.136.450.000
Køkkener	108.486	50.000	5.424.300.000
Indeklima, ventilation	40.432	20.000	808.640.000
Installationer VVS & EL	134.770	50.000	6.738.500.000
Energiforbedringer	134.770	20.000	2.695.400.000
Byggeskader	6.739	50.000	336.950.000
<b>I alt</b>	<b>134.770</b>		<b>56.438.254.000</b>
<b>Investering pr bolig kr.</b>			<b>418.775</b>



Varbergparken, opført 1972-78

TÆT-LAVE BOLIGER 1960-1974, ERFARINGSPRISER

**Antal boliger: 22.365**

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	5.591	20.000	111.820.000
Butiksfacader			
Miljøforbedringer udearealer	16.774	35.000	587.090.000
Støjdæmpende foranstaltninger	2.237	10.000	22.370.000
Trafikbelastninger	4.473	5.000	22.365.000
Kriminalitetsforbyggelse	16.774	3.000	50.322.000
Elevatorbetjening			
Tilgængelighedsforbedringer	4.474	10.000	44.740.000
Beboerfaciliteter	22.365	20.000	447.300.000
Klimaskærm, tag og facade	11.088	100.000	1.108.800.000
Sammenlægninger/ udvidelser	5.592	100.000	559.200.000
Altaner	0		
Badeværelser	17.613	75.000	1.320.975.000
Køkkener	17.613	50.000	880.650.000
Indeklima, ventilation	6.709	10.000	67.090.000
Installationer VVS & EL	22.365	30.000	670.950.000
Energiforbedringer	22.365	20.000	447.300.000
Byggeskader	2.236	100.000	223.600.000
<b>I alt</b>	<b>22.365</b>		<b>6.564.572.000</b>
<b>Investering pr bolig kr.</b>			<b>293.520</b>



Rækkehuse i Varbergparken, opført 1972-78

## ETAGEBOLIGER 1975-2000, ERFARINGSPRISER

**Antal boliger: 82.613**

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	12.504	10.000	125.040.000
Butiksfacader			
Miljøforbedringer udearealer	41.307	25.000	1.032.675.000
Støjdæmpende foranstaltninger			
Trafikbelastninger	16.523	3.000	49.569.000
Kriminalitetsforbyggelse	41.307	2.000	82.614.000
Elevatorbetjening	15.000	300.000	4.500.000.000
Tilgængelighedsforbedringer	14.565	25.000	364.125.000
Beboerfaciliteter	41.307	20.000	826.140.000
Klimaskærm, tag og facade	16.040	150.000	2.406.000.000
Sammenlægninger/udvidelser	5.550	100.000	555.000.000
Altaner	8.261	40.000	330.440.000
Badeværelser	9.371	75.000	702.825.000
Køkkener	22.429	75.000	1.682.175.000
Indeklima, ventilation	4.131	10.000	41.310.000
Installationer VVS & EL			
Energiforbedringer	82.613	20.000	1.652.260.000
Byggeskader	4.131	25.000	103.275.000
<b>I alt</b>	<b>82.613</b>		<b>14.453.448.000</b>
<b>Investering pr bolig kr.</b>			<b>174.954</b>



Løget By, opført 1974-84



TÆT-LAVE BOLIGER 1975-2000, ERFARINGSPRISER

**Antal boliger: 81.188**

Elementer	Berørte boliger	Pris	I alt
Arkitektonisk identitet	13.037	10.000	130.370.000
Butiksfacader			
Miljøforbedringer udearealer	20.297	25.000	507.425.000
Støjdæmpende foranstaltninger			
Trafikbelastninger	16.238	5.000	81.190.000
Kriminalitetsforbyggelse	40.594	2.000	81.188.000
Elevatorbetjening			
Tilgængeligheds forbedringer	8.112	25.000	202.800.000
Beboerfaciliteter	40.594	25.000	1.014.850.000
Klimaskærm, tag og facade	13.037	100.000	1.303.700.000
Sammenlægninger/ udvidelser	7.488	100.000	748.800.000
Altaner			
Badeværelser	9.991	75.000	749.325.000
Køkkener	20.050	75.000	1.503.750.000
Indeklima, ventilation	4.059	10.000	40.590.000
Installationer VVS & EL			
Energiforbedringer	81.188	20.000	1.623.760.000
Byggeskader	812	25.000	20.300.000
<b>I alt</b>	<b>81.188</b>		<b>8.008.048.000</b>
<b>Investering pr bolig kr.</b>			<b>98.636</b>



*Gadekæret, opført 1975-79*

## KILDER OG BIDRAGYDERE

### LITTERATUR

*Danmarks Statistik*

Fysisisk opretning og forbedring af almene boligafdelinger.

*Af: Byfornyelse Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd og DOMUS arkitekter.*

*Landsbyggefonden, marts 2001*

At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne

*Af: Arkitema. Landsbyggefonden, marts 2005*

Programbestyrelsens strategi mod ghettoisering.

*Af: Integrationsministeriet, nov. 2005*

FolkeBolig BoligFolk.

*Af: Olaf Lind og Jonas Møller Boligselskabernes Landsforening, juni 1994*

### BIDRAGYDERE

#### DEMONSTRATIONSPROJEKTER:

##### Stilledal Afd. 3012

Samvirkende Boligselskaber v/ KAB Bygge- og boligadministration Vester Voldgade 17 1552 København V

*Lading arkitekter + konsulenter Store Søndervoldstræde 9, 1. 1419 København K*

##### Ole Kirks Allé, Afd. 1

Boligselskabet af 1944 i Nakskov Tornskadevej 14 4900 Nakskov

*Dan-project Søllested Aps. Hjørnegade 68 4920 Søllested*

*BBA, bygherrerådgiver St. Kongensgade 40, 4 1264 København K*

*Skude & Jacobsen A/S, rådgivende ingeniører Guldborgvej 2 4990 Sakakøbing*

##### Postparken, Afd. 1

Postfunktionærernes Andelsboligforening Siestavej 7 2600 Glostrup

*WITRAZ arkitekter St. Kongensgade 75 B 1264 København K*

*Birch & Kroghoe A/S, rådgivende ingeniører Teknikerbyen 34 2830 Virum*

*Boplan A/S, bygherrerådgivere Ragnagade 7 2100 København Ø*

### PROJEKTER UNDER UDARBEJDELSE:

##### Frederikssundsvej, Afd.8

AAB, Arbejdernes Andelsboligforening Havnegade 29 1058 København K

*Nova 5 arkitekter St. Kongensgade 40 G 1264 København K*

*Thing & Wainø, landskabsarkitekter St. Kongensgade 40 H 1264 København K*

*COWI, rådgivende ingeniører Paralkelvej 2 2800 Kongens Lyngby*

##### Skovbakken, Afd. A-M

Boligselskabet af 1940 i Frederiksværk Skovbakkevej 92 B 3300 Frederiksværk

*WITRAZ arkitekter St. Kongensgade 75 B 1264 København K*

*Algren og Bruun, landskabsarkitekter Bådsmadsstræde 6 1407 København K*

##### Tingbjerg, Afd. I-V

Samvirkende Boligselskaber v/ KAB & FSB Vester Voldgade 17 1552 København V

*Arkitema K/S Forbindelsesvej 12 2100 København Ø.*

Bornebusch Tegnestue A/S  
Frederiksholms Kanal 16B  
1220 København K.

SLA, Landskabsarkitekter  
Refshalevej 153A  
1432 København K

WITRAZ arkitekter  
St. Kongensgade 75 B  
1264 København K

Wissenberg A/S,  
Rådgivende Ingeniørfirma  
Valdemarsgade 14  
1665 København V

**Gyldenrisparken, Afd. 128-0**

Lejerbo  
Kristianiagade 9  
2100 København Ø

Tegnestuen Vandkunsten Aps.  
Bådsmadsstræde 6  
1407 København K

WITRAZ arkitekter  
St. Kongensgade 75 B  
1264 København K

Wissenberg A/S,  
Rådgivende Ingeniørfirma  
Valdemarsgade 14  
1665 København V

**Varbergparken, Afd. 24-29**

Haderslev Andelsboligforening  
Varbergvej 63  
6100 Haderslev

DAI Gruppen A/S  
Varbergvej 1  
Postboks 281  
6100 Haderslev

Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S  
Nørrebrogade 24A  
7100 Vejle

Arkitektfirmaet C. F. Møller A/S,  
Kriegersvej 31  
8000 Århus C

**Skelagergaardene, Afd. 6**

Hasseris Boligselskab  
Vesterbro 18  
Postboks 129  
9000 Aalborg

Arkitektfirmaet Kjaer & Richter A/S  
Mejlgade 7  
8000 Århus C

Carl Bro Gruppen  
Sofiendalsvej 94  
9200 Aalborg SV

KUBEN, Bygherre-rådgivning  
Mølleå 1  
9000 Aalborg

**Løget By, Afd. 41-42**

AAB - Arbejdernes  
Andelsboligforening  
Havnegade 29  
1058 København K

Pluskontoret arkitekter  
Klostergade 32  
8000 Århus

NIRAS Konsulenterne  
Åboulevard 80  
8100 Århus C

Metopos by og landskabsdesign  
Rendsburgsgade 6  
9000 Ålborg

**IDEPROJEKTER:**

v. WITRAZ arkitekter  
St. Kongensgade 75 B  
1264 København K

**Kamhusene, Afd. 070-0**

Lejerbo  
Kristianiagade 9  
2100 København Ø

**Gadekæret, Afd. 12**

Vridsløselille Andelsboligforening  
Postboks 520  
Vognporten 2  
2620 Albertslund

**Kildemosen, Afd. 25**

Odense Andelsboligselskab  
Thomas B. Thriges gade 24  
5000 Odense C

**Håndværkerparken, Afd. 33**

Højbjerg Andelsboligforening/  
ALBOA Fællesadministrationen  
Saralyst Allé 55  
8270 Højbjerg

**Akacieparken, Afd. 463-0**

Lejerbo  
Kristianiagade 9  
2100 København Ø