



At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne

– idékatalog på baggrund af 20 demonstrationsprojekter

I dette katalog præsenteres en række idéer fra 20 demonstrationsprojekter, som er et initiativ iværksat af Landsbyggerfonden. Målet er at inspirere boligorganisationer med idéer, der kan gøre de almene boligafdelinger mere attraktive og konkurrencedygtige.

Uddrag af Landsbyggerfondens indkaldelse af demonstrationsprojekter fra 28. januar 2003:

... Det er således det centrale formål at gennemføre et antal konkrete demonstrationsprojekter for at kunne dokumentere og synliggøre effekter af konkrete projekter med henblik på en forbedring af attraktionsværdien i almene boligafdelinger. Det er også et formål med en realisering af de udvalgte projekter, at fonden får en række erfaringer om de nye muligheder og det dermed bidrager til udvikling af en ny praksis.

På baggrund af behovsundersøgelsen står det klart, at der i byggerier før og efter den 2. verdenskrig er et stort og meget varieret behov for renovering, genopretning m.v. Det kan skyldes, at forudsætningerne på boligmarkedet har ændret sig markant. Det der for 50 år siden var attraktivt, kan i dag være utidsvarende på en række områder. Det kan også skyldes, at disse afdelinger ikke selv har fulgt op med løbende forbedringer m.v. De har således ikke været i takt med tiden og bringes dermed ind i en stadig vanskeligere situation...

At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne

– idékatalog på baggrund af 20 demonstrationsprojekter



Marts 2005

Tekst og tilrettelæggelse: Ulrik Dybro, arkitekt MAA og Lulu Grønlund, kommunikationschef, Arkitema
Grafisk tilrettelæggelse: Kenn Hoff Lassen, grafisk designer, Arkitema
Tryk: Narayana Press
Oplag: 3.000

ISBN 87-988339-2-8



	Forord	6
Tema 1:	Adgang for alle	8
Tema 2:	Socialt miljø – inde og ude	20
Tema 3:	Fornyelse inden for rammerne	32
Tema 4:	Tilbygning	42
Tema 5:	Arkitektoniske overvejelser	54
Tema 6:	Information – proces	60
	Oversigt, demonstrationsprojekter	66



Historien om demonstrationsprojekterne tager sit afsæt i renoveringsstøtteordningen af 1. januar 2003. Denne ordning blev indført på baggrund af et konstateret større behov for at styrke den almene boligsektors konkurrenceevne.

Den nye ordning giver mulighed for at støtte en bredere vifte af indsatsområder, og hermed var grundlaget for de 20 demonstrationsprojekter skabt.

I januar 2003 efterspurgte Landsbyggefonden projekter, der kunne demonstrere forskellige bud på at fastholde og udvikle de almene boligers attraktionsværdi og styrke konkurrenceevnen.

Man efterspurgte primært ældre afdelinger fra 1950'erne ud fra den betragtning, at indsatsen de seneste 25 år har været rettet mod byggerier fra 1960'erne og 1970'erne (montagebyggeri, flade tage m.v.)

De bebyggelser, der for 50 år siden var attraktive, kan i dag være utidssvarende på en række områder. Sådanne bebyggelser findes i næsten alle større byer, ofte centralt beliggende, idet byerne er

vokset videre. Mange har et relativt lavt huslejeniveau, men også et stort behov for en række fysiske forbedringer.

Det kan være etagebebyggelser uden elevatorer, som gør det vanskeligt for ældre beboere at blive boende. Det kan være parkbebyggelser med ensformige friarealer eller rækkehuse, hvor indretningen er utidssvarende.

Man efterspurgte projekter med vægt på en sammenhængende fremtidsorienteret indsats. Således er en helhedsbetonet planlægning nødvendig. Det indebærer, at de nuværende forhold i afdelingen er beskrevet og analyseret fysisk, socialt og økonomisk. Helhedsplanen må indeholde en beskrivelse af visioner og strategiske overvejelser; samt sandsynliggøre at netop de foreslåede indsatsområder er de rette for den pågældende afdeling.

De primære kriterier for udvælgelse af demonstrationsprojekterne var bl.a.:

- Styrkelse af konkurrenceevne og attraktionsværdi
- Generel anvendelighed med et visionært indhold



- Realistisk at gennemføre og økonomisk afbalanceret
- God byggeteknisk og arkitektonisk kvalitet

Fonden fik i alt 55 ansøgninger. Alle bød på en bred vifte af målsætninger, men herudover var projekterne meget forskellige i form og indhold m.v.

Der blev udvalgt i alt 22 ansøgninger fra afdelinger, der er repræsentative for perioden, og som behandler blandt andet følgende temaer:

- Sammenlægning af små boliger
- Tilgængelighed (elevators m.v.)
- Nye boligformer
- Vægt på bevaringsværdier
- Modernisering og renovering af bl.a. køkken/bad
- Miljøforbedringer (udearealer og beboerfaciliteter m.v.)

Projekterne blev drøftet med de respektive boligorganisationer og de involverede parter på besigtigelser i løbet af 2003-04. Herefter pågik yderligere bearbejdning af projekterne for at målrette projekterne og gøre dem mere realiserbare.

De enkelte demonstrationsprojekter rummer et væld af idéer og tilsammen mange gange flere.


For at gøre materialet så generelt og anvendeligt som muligt, er idéerne opdelt tematisk.

Dette katalog belyser de mange forskellige muligheder – frem for det enkelte projekts helhed. Derfor præsenteres flere løsninger til eksempelvis forbedring af ankomstforholdene til boligen.

Herved får afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beboere, ansatte i boligorganisationerne m.m. mulighed for at se, hvordan løsningerne adskiller sig fra hinanden, og hvilke løsninger der bedst matcher lige netop deres afdeling.

Bagest i kataloget er der en kort præsentation af demonstrationsprojekterne; dog kun 20 af de 22, da to af projekterne ikke umiddelbart har kunnet lade sig realisere.

Præsentationen rummer faktuelle oplysninger om boligafdelingerne og en summarisk beskrivelse af den helhedsløsning, man her har udarbejdet.

The image features a light green background with a large, dark red rectangular area on the left. A thick black border outlines a section of this red area. Below the red area, there is a yellow-orange square with a thick black 'X' inside. To the right of the red area, there are several dark red geometric shapes, including a diamond and a horizontal bar, partially overlapping the green background.

Gode adgangsforhold til boligerne er for nogle beboere en forudsætning, for andre en bekvemmelighed i dagligdagen.



Ofte er tilgængelighed synonymt med en elevator. For ældre og fysisk handicappede beboere kan elevatoren være en forudsætning for, at man overhovedet kan blive boende i sin lejlighed. For forælderen med det lille barn er det en bekvemmelighed, og det er det også for beboerne, der vender hjem fra storindkøb med masser af indkøbsposer. Ligesom der kan være dage, hvor selv de beboere, der normalt tager trappen, fordi det nu engang er det sundeste, napper elevatoren.

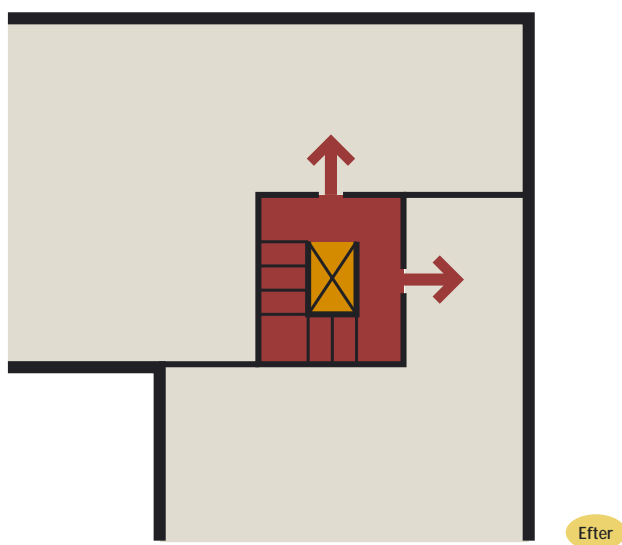
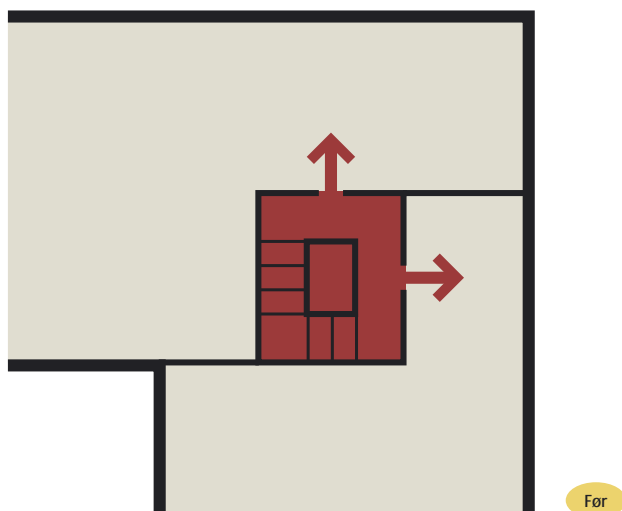
Med et lidt fortærsket udtryk kan man sige, at tilgængelighed giver større livskvalitet.

Men elevatoren er en både dyr og kompliceret løsning. Elevatorer, der opfylder krav til handicaptilgængelighed, har ofte en stor elevatorstol og hertil kommer teknikken. Man skal dog være opmærksom på, at der er nye minielevatorer på markedet. Men uanset typen kan elevatoren være svær at indplacere i den eksisterende trappeopgang. Det kræver måske, at man laver indgreb i de boliger, der støder op til opgangen.

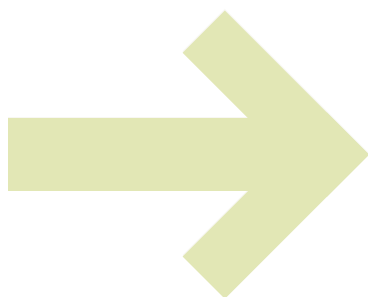
Det kan være nærliggende at placere et elevatortårn som en selvstændig enhed uden for bygningen. Herved mindskes i hvert fald komplikationerne ved at indbygge en elevator i en eksisterende konstruktion.

Til gengæld må man være opmærksom på, at elevatortårnene påvirker bygningens arkitektoniske udtryk markant. I nogle tilfælde vil det være positivt, at tårnene bryder en monoton facade; ligesom der kan opstå spændende kontraster mellem de nye bygningsdele og de oprindelige. I andre tilfælde virker tårnene måske påklippede, som fremmedelementer i forhold til et helstøbt udtryk.

I nogle af demonstrationsprojekterne har man valgt mere enkle løsninger og opnået tilgængelighed i en del af bebyggelsen. Nogle steder etableres elevator i enkelte opgange eller en enkelt bygning, andre steder opnås med enkle midler tilgængelighed til boliger beliggende i stueetagen.



Elevatore i trapperum



I sjældne tilfælde er opgange så rummelige, at der er plads til at indbygge elevator uden at inddrage boligareal.

Dog er trapeopgange placeret i hjørner i karrébebyggelser nu og da så rummelige, at en elevator kan indplaceres uden store komplikationer. Da hjørneopgange ofte giver adgang til flere lejligheder end øvrige opgange, er det muligt at etablere ældreegnede boliger i en del af bebyggelsen uden de store omkostninger og ombygninger. Et enkelt indgreb der giver et stort udbytte.



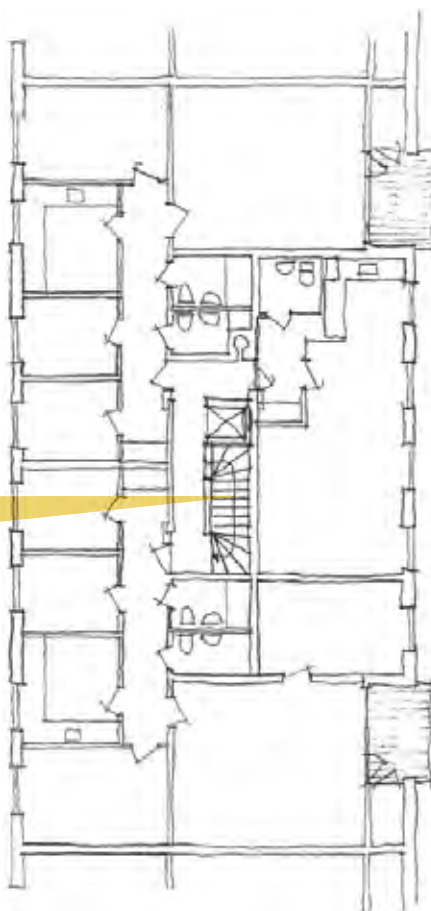
Rolandsgården, Brønshøj

I Rolandsgården er hjørneopgangene så store, at der er plads til at etablere elevator i trapperummets lysning. Der vil stadig være en lille niveauforskel fra indgangsdøren til elevatoren, som man dog skønner, at de fleste ældre vil kunne klare. Det er muligt at opsætte en lift på de nederste trappeløb. Boligerne i bebyggelsens hjørner indrettes som ældreboliger.

I trappelysningen i bygningens to hjørner er der plads til at installere en elevator.

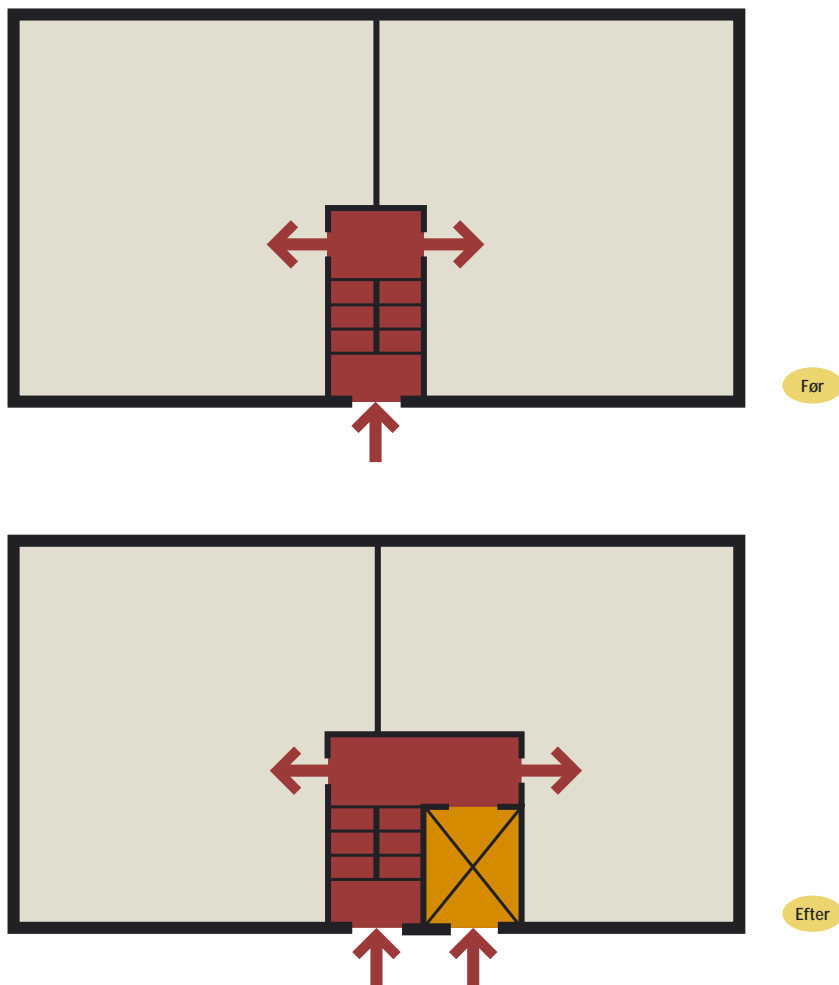


Ved at udskifte ligeløbs-trappen med en ny trappe med halvsving, bliver der plads til at etablere "mini-elevator".

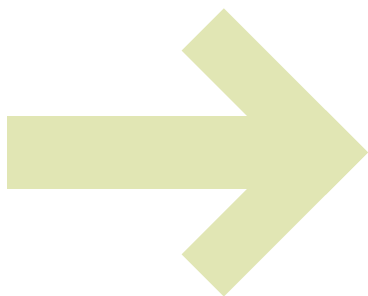


Kagsgården, Herlev

Ved at installere mini-elevatore i det eksisterende trapperum, undgår man indgreb i lejlighederne. Elevatorløsningen kombineres med en modernisering af badeværelset, og derved opnås på enkel vis funktionelle ældrevenlige boliger. En løsning som man kan vælge at udføre i en del af bebyggelsen.

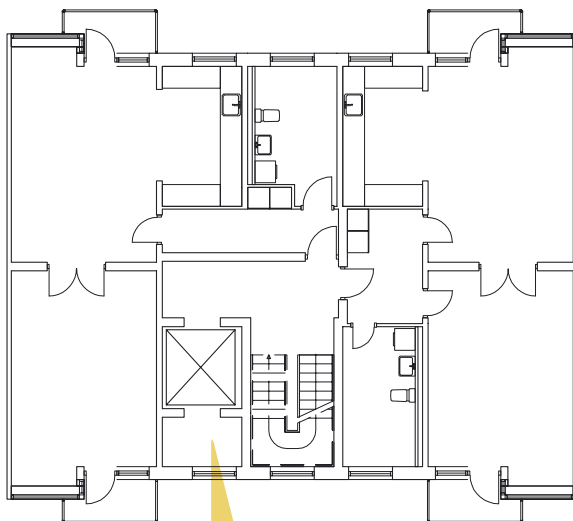


Elevatore i udvidet trapperum



Det er en stor udfordring at indbygge en elevator i eksisterende opgange, da elevatorer, der opfylder krav til handicap-tilgængelighed, fylder meget. Det kræver oftest, at man inddrager areal fra de boliger, der støder op til opgangene. Af samme grund kombineres etableringen af elevatorer i mange af projekterne med omfattende omlægninger af boligerne til ældreegnede boliger.

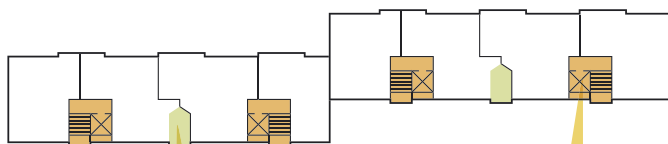
I mange ældre bygninger kompliceres ønsket om fuld tilgængelighed af, at stueetagen ikke er i niveau med det omgivende terræn. I de viste eksempler løses dette ved at lave særskilte indgange til elevator direkte fra terræn.



Fra terræn er der direkte indgang til elevatoren, som giver adgang til repos ca. ½ etage oppe.



En ny dør ved siden af den eksisterende indgangsdør giver direkte adgang til elevator fra terræn.



Nedlagte opgange inddrages til boligareal.

Opgangene udvides, og trappe suppleres med elevator.



Kagshusene, Brønshøj

Elevatorene indbygges i de eksisterende opgange ved at inddrage boligareal, og samtidig ombygges boligene til ældre- og handicappede boliger. For at kompensere for det reducerede antal boliger, forhøjes bygningen med en etage indrettet med ældreboliger. Løsningen gennemføres i én af de ti bygninger.



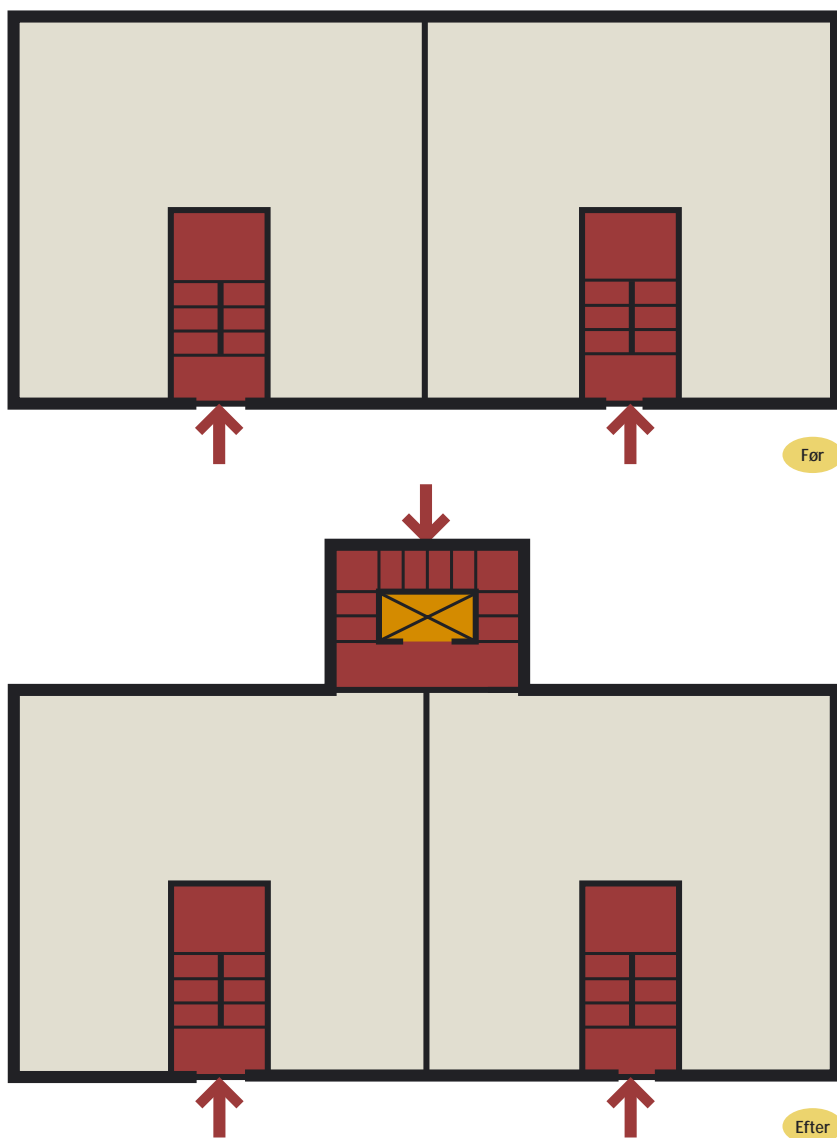
Fortunbyen, Kgs. Lyngby

I Fortunbyen har man valgt at arbejde med "adgang for alle" i en enkelt bygning. Her placeres elevatorer i bygnings to opgange, som giver adgang til i alt 12 boliger.

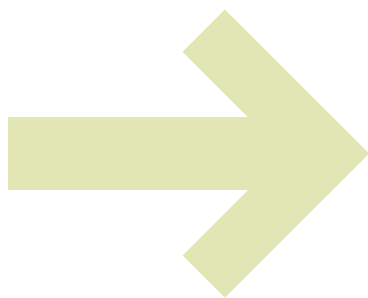


Amagergade, Aalborg

De oprindeligt seks opgange i bygningerne reduceres til fire, hvor trapperne genbruges. De fire opgange suppleres med elevator integreret i den eksisterende bygningskrop, og gør alle boliger tilgængelige for handicappede. Denne løsning gennemføres i to af fem bygninger.



Elevatorer i udvendige tårne



At skabe gode adgangsforhold for alle ved at opsætte udvendige selvstændige elevatorstårne betyder i mange tilfælde, at man undgår omfattende indgreb i boligarealerne og bygningens konstruktive system.

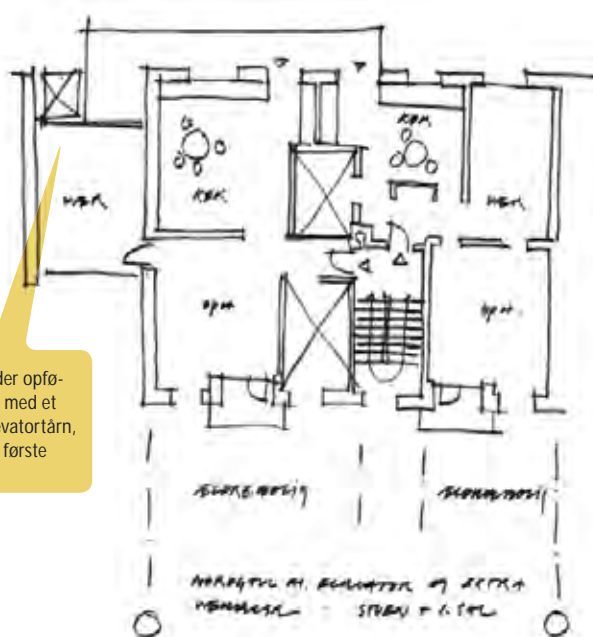
Til gengæld er det en løsning, som ændrer bygningens ydre fremtræden markant. Derfor bør man nøje sammenholde bygningens eksisterende kvaliteter og konsekvenserne ved at opsætte nye tårne.

Trappe- og elevatortårne integreres i en let facade-tilbygning, der strækker sig langs bebyggelsens gårdfacade.



Vestre Ringgård, Århus

I omtrent halvdelen af bebyggelsens lejemål etableres trappe- og elevatortårne på bygningernes gårdfacader. Tårnene integreres i en facade-tilbygning, som samtidig udvider boligarealet med karnapper og altaner.

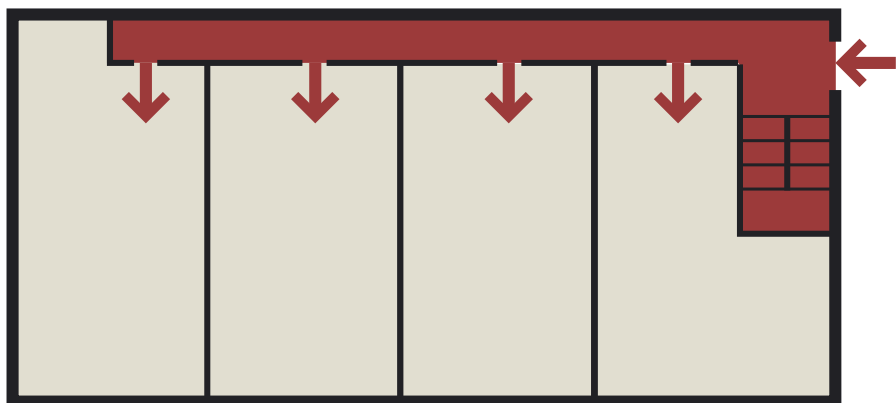


Ved gavllejligheder opføres en tilbygning med et værelse samt elevatortårn, der betjener den første opgang.

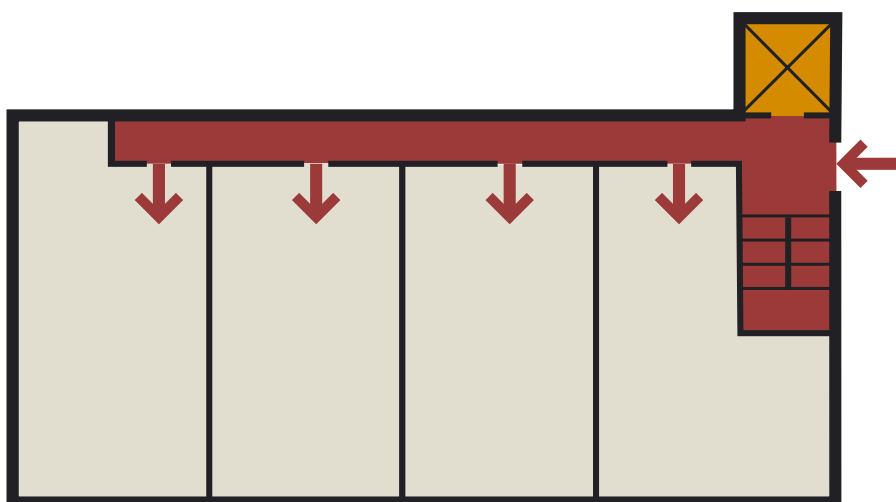


Postparken, Kastrup

Bebyggelsen har en overvægt af ældre beboere, men boligerne er ikke velegnede til denne gruppe. Derfor ønskes etableret et antal moderne elevatorbetjente ældreegnede boliger. Løsningen med at udvide eksisterende gavllejligheder med elevator- og værelsestårn løser samtidig problemet med kuldebroer og skimmelsvamp på grund af manglende isolering af nordgavlene.

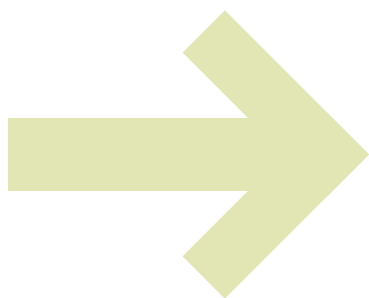


Før



Efter

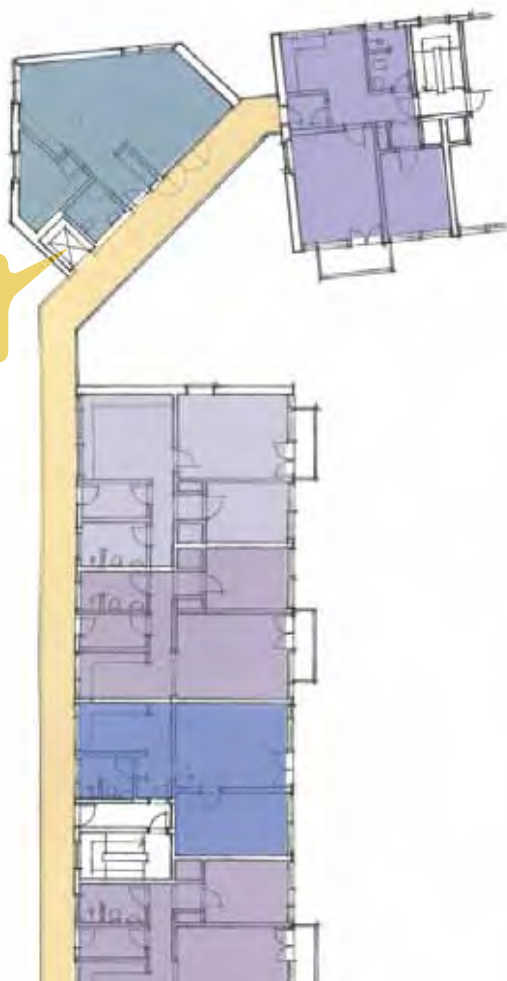
Elevatortårne koblet på altangange



Elevatortårne koblet på udvendige altangange er en løsning, der er beslægtet med udvendige elevatortårne. En fordel er at man undgår omfattende indgreb i boligarealerne og bygningernes konstruktive system, men det er en løsning, som ændrer bygningens ydre fremtræden markant. En anden fordel er, at én elevator giver adgang til mange boliger.

Man skal dog ved påbygning af nye altangange være opmærksom på indkigsgener. Desuden ændrer nye udvendige altangange lysforholdene i boligen, ligesom det kan være ubehageligt at færdes på altangangene, hvis bygningen er vindomsust.

Fra elevatoren i fælleshuset er der adgang til seniorboligerne via altangange.



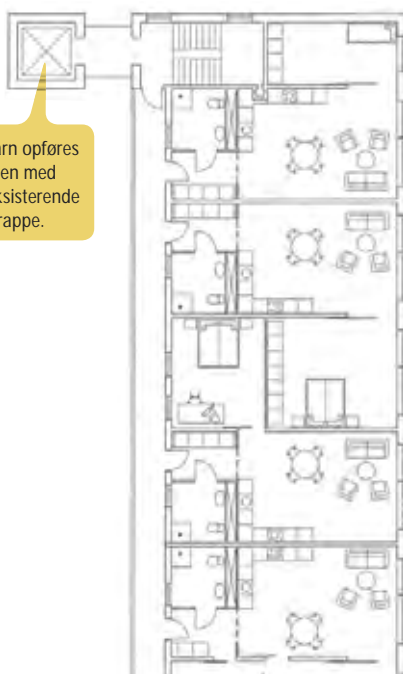
Glostrup Vestergård, Glostrup

To bygninger elevatorbetjenes og indrettes som seniorbofællesskab med i alt 28 boliger. Der opføres et fælleshus med elevator, som kobles sammen med bygningerne via nye altangange.

Eksisterende trappe i gavlene nedlægges, mens den midterste trappe bevares som flugtvej.

Adgang til boliger på 1. og 2. sal sker via nye altangange.

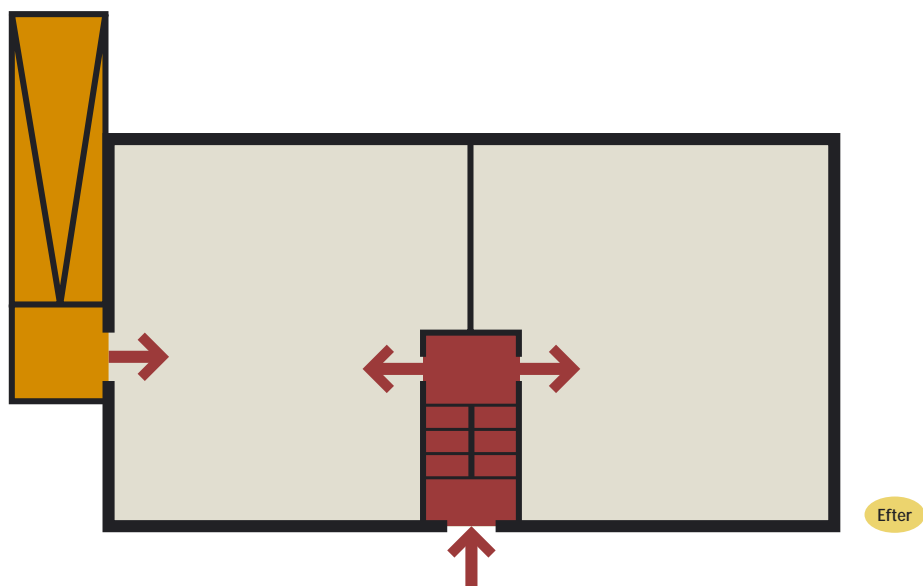
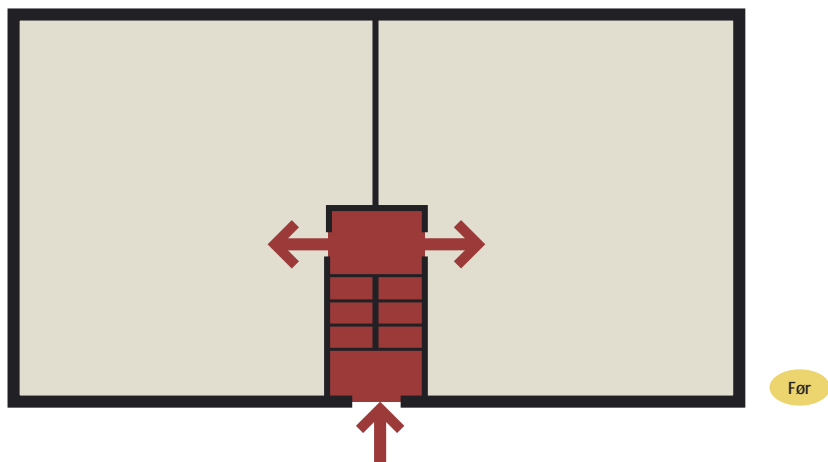
Et nyt elevatortårn opføres udenfor bygningen med forbindelse til eksisterende altangange og trappe.



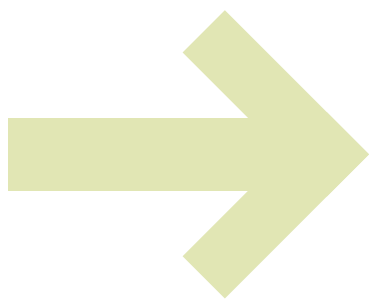
Kirstinelund, Herlev

“Butiksblokken” har som den eneste i bebyggelsen udvendige altangange. Det er derfor nemt og enkelt at skabe gode ankomstforhold ved at opføre ét udvendigt elevatortårn.

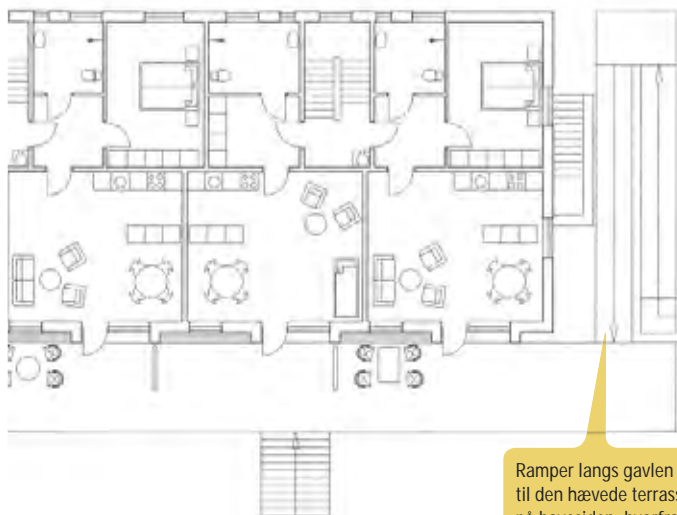
Bygningens små lejligheder ombygges til ældrevenlige boliger med rummelige køkener og bad.



Rampeløsning



I mange boligbebyggelser er stueetagen ikke i niveau med det omgivende terræn. Rampeløsninger er den enkle og billige løsning til at sikre niveaufri ankomst direkte til boliger beliggende i stueetagen. De viste eksempler kombinerer rampeankomst med ombygning af lejlighederne – og på denne måde bliver et antal boliger egnede som boliger for ældre og/eller familier med et handicappet medlem.



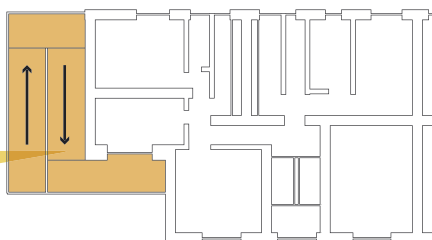
Ramper langs gavlen fører til den hævede terrasse på havesiden, hvorfra der er niveaufri adgang til boligen.



Kirstinelund, Herlev

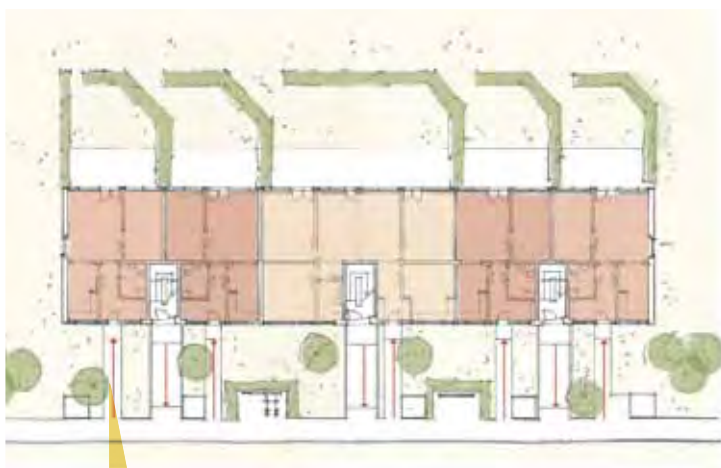
De eksisterende trappeopgange bevares, men ramperne giver mulighed for niveaufri adgang fra havesiden i en del af bygningerne. Selv om passagen sker på den yderste del af terrassen – længst væk fra facaden – skal man dog være opmærksom på eventuelle indbliksgener i forhold til opholdsstuer og private terrasser.

Via rampe etableres niveaufri adgang til boligerne i stueetage i gavle.



Stilledal, Vanløse

I bebyggelsens fire gavle kan indrettes handicappede lejligheder med adgang via rampe eller lift.

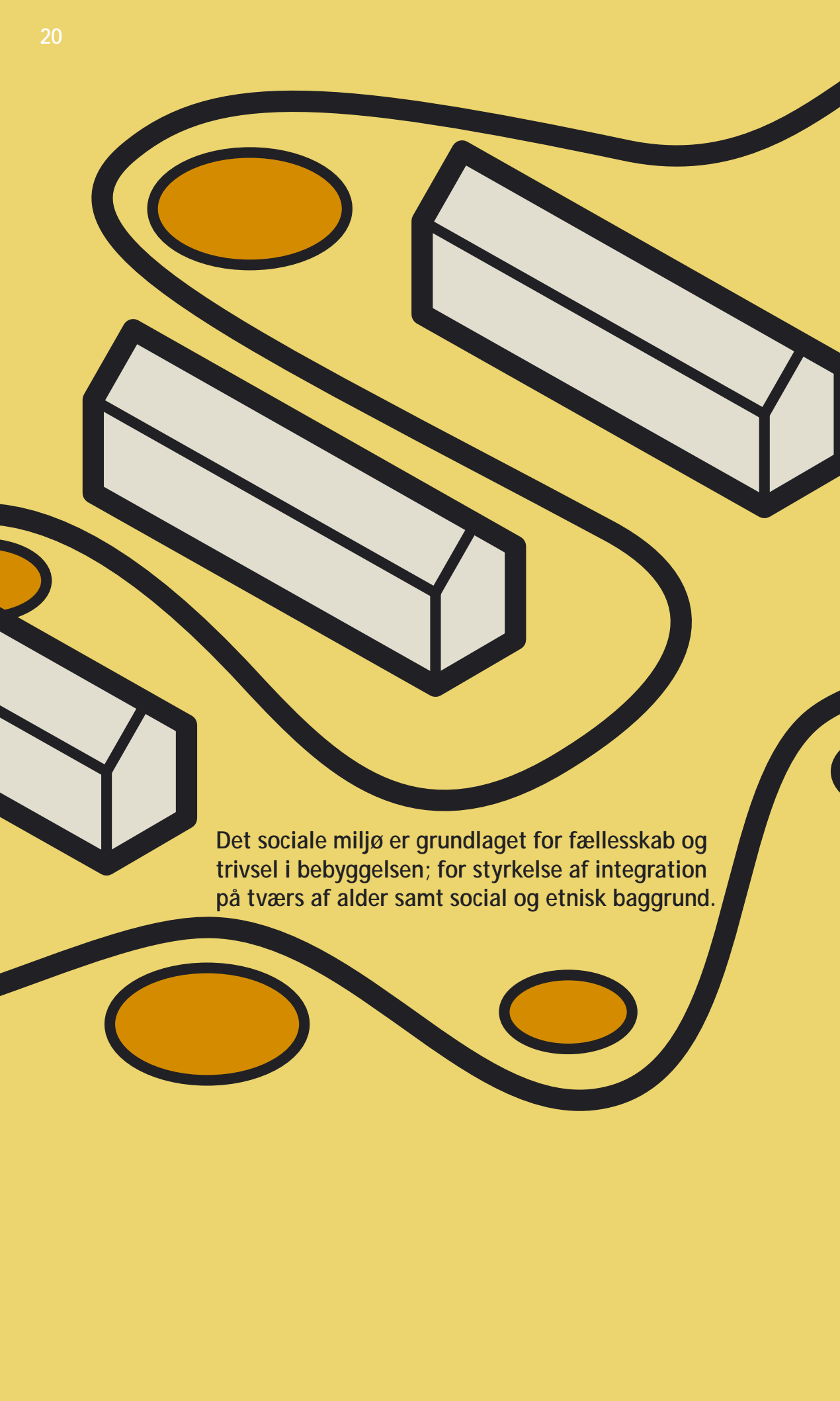


Der etableres direkte adgang til boligen fra terræn via rampe med svag hældning til gulvkoten ca. 20-30 cm over terrænet.



Glostrup Vestergård, Glostrup

I dag sker adgang til lejligheder i stueetage via en fælles opgang/trappe, hvor man uden døre må gå syv trin ned, for herefter at gå syv trin op ad trappen til repos. Samtidig med at der etableres ramper direkte til stueetagens boliger, indrettes boligerne i overensstemmelse med retningslinierne for ældreegnede boliger.



Det sociale miljø er grundlaget for fællesskab og trivsel i bebyggelsen; for styrkelse af integration på tværs af alder samt social og etnisk baggrund.



Socialt miljø – ude og inde

Fokus på bebyggelsens sociale miljø er vigtigt, ikke mindst i lyset af at flere og flere beboere er hjemme i dagtimerne. Der er beboere, som ikke har arbejde; man tager tidligere afsked med arbejdsmarkedet; arbejdstiden er mere fleksibel, og nogle arbejder hjemme etc.

Bebyggelsens sociale miljø styrkes gennem funktioner og aktiviteter, der involverer beboerne. Det handler om at skabe rammerne for mødesteder, formelle såvel som uformelle. Fra det tilfældige møde ved vaskeriet, til det organiserede i dartklubben eller på petanquebanen.

I de fleste demonstrationsprojekter fokuseres på at skabe rammerne for et godt socialt miljø. Helhedsplanerne rummer forslag til fælleshuse, aktivitetsrum og attraktive uderum, som har til formål at forbedre trivslen og fastholde beboerne.

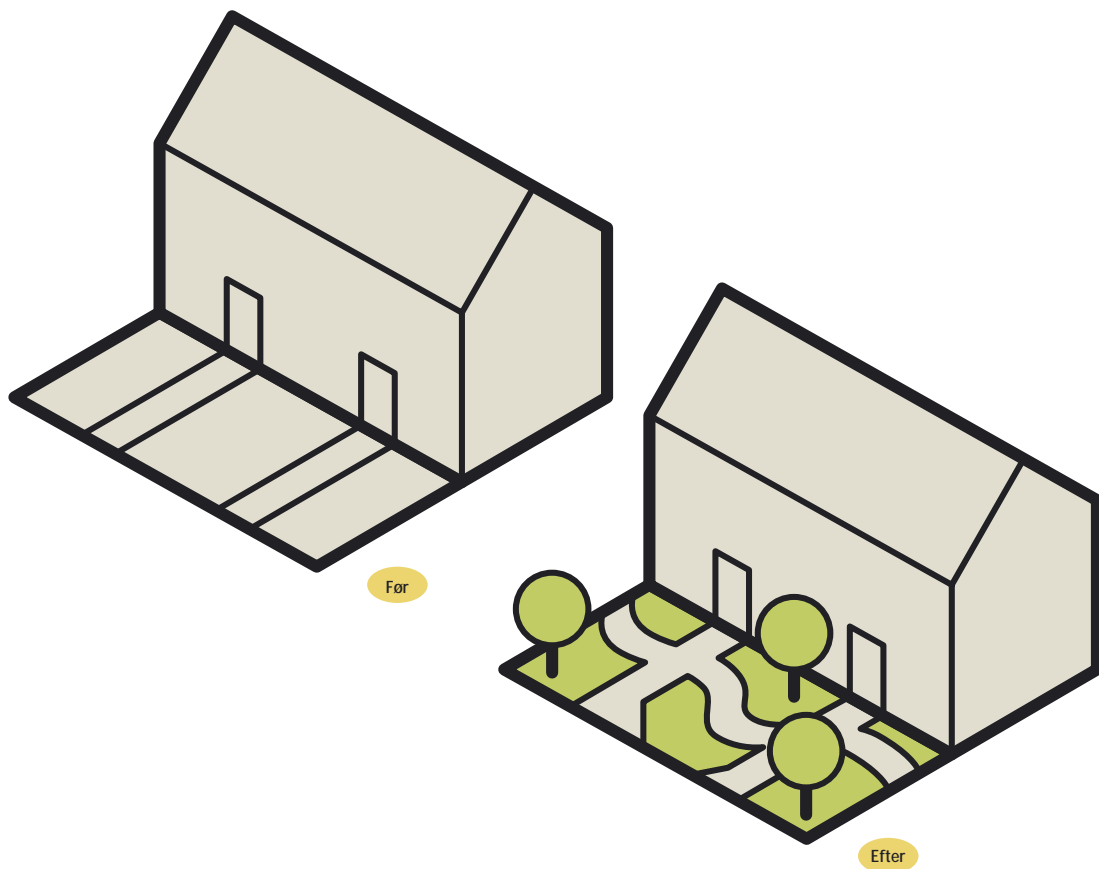
Der er særligt fokus på at aktivere udearealer, der mange steder ligger forsømte og ubenyttede hen, så de bliver attraktive mødesteder for beboerne. Endvidere er

det vigtigt at have for øje, at udearealerne ofte er bebyggelsens ansigt udadtil. Og ikke mindst, at de nære udearealer er det, beboerne kigger ud på fra deres respektive lejligheder.

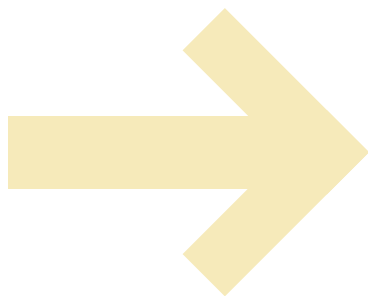
Fælleshuse optræder i projekterne i forskellige udformninger, såvel fritliggende som integreret i eksisterende bygninger. Men uanset formen og placeringen byder de indendørs fællesfaciliteter på muligheder for at styrke det sociale liv.

Fælleshuset kan være ramme om funktioner, som gør at beboerne naturligt benytter fælleshuset; eksempelvis ejendomsfunktionærens kontor, kaffestue hvor man bare mødes, værksteder til at reparere cykler, møbler etc.

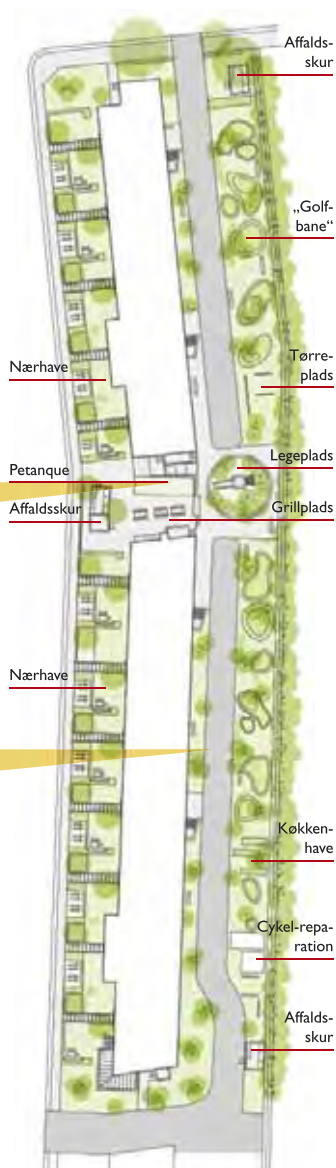
Fælleshuset er ligeledes rammen om lejlighedsvis beboerarrangementer både sommer og vinter. Endvidere kan fælleshuset rumme faciliteter, der er et tilbud til beboerne. Eksempelvis et selskabslokale, som beboerne kan låne til private fester.



Langs facaderne

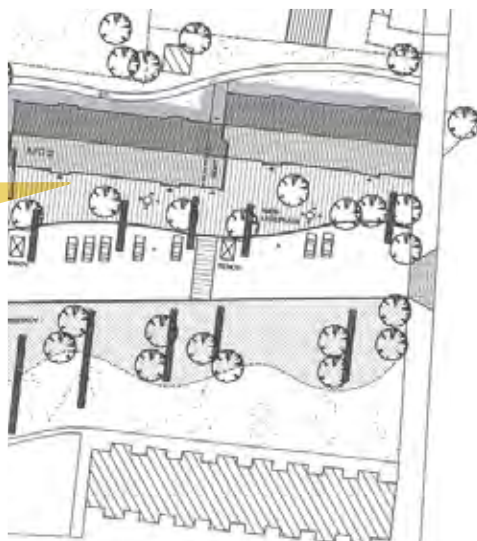


I etagebebyggelser er der ofte et forareal langs indgangsfacaderne mod gaden, enten asfalteret eller beplantet med lavt buskads. Hvor dette areal har gode solforhold, er det muligt at indrette et mere aktivt ankomstråde. Eventuelt med mindre nærlegepladser, hvor børnene kan lege alene, alt imens forældrene kan holde øje med dem fra boligen. Eller med opholdsarealer, hvor man kan sidde og nyde solen og følge med i livet på gaden, se naboen komme hjem fra arbejde etc. At beboerne har mulighed for at trække ud på gadesiden giver bebyggelsen et venligt og levende ansigt udadtil.



Mellemrummet mellem bygningerne gøres til et centralt samlingssted med grillplads, udekøkken og petanquebane.

En intern adgangsvej langs den sydvendte gedefacade nedlægges, og i stedet etableres en sti. Langs facaderne er der små nærhaver med en grundbeplantning, hvor beboerne har mulighed for selv at supplere med blomster og mindre buske.



Gangarealet langs bygningens indgangsfacade omlægges til et flisebelagt gangstrøg adskilt af grønne skærme. Her etableres nærlegepladser, opholdspladser og miljøstationer.



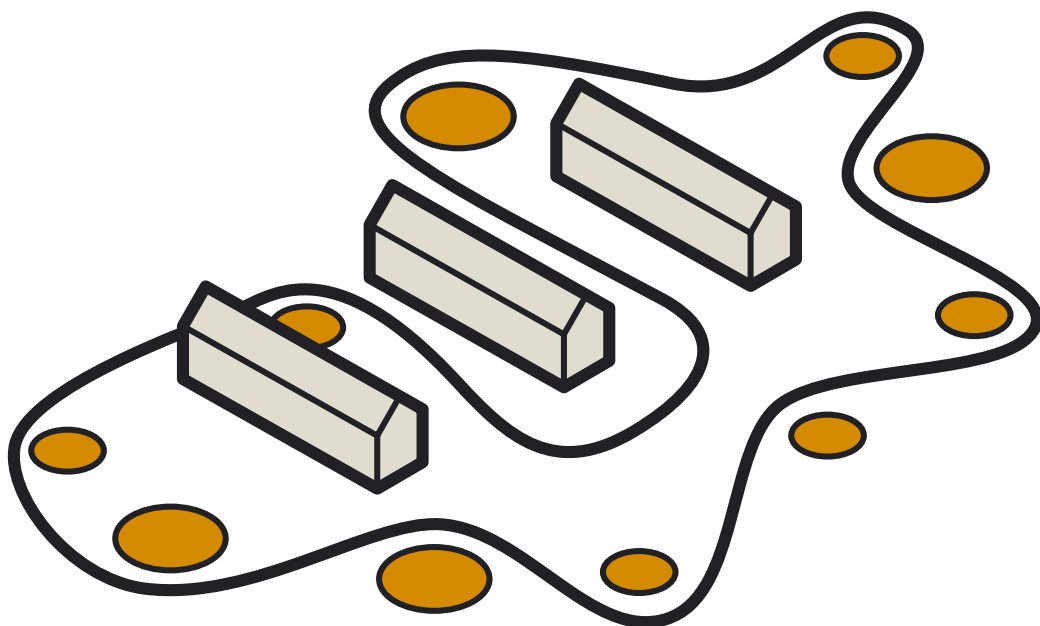
Stilledal, Vanløse

Målet er at forvandle den triste adgangsvej til en venlig og grøn ankomstzone, hvor beboerne både har mulighed for at sidde i fred og mødes med naboer omkring fælles aktiviteter.

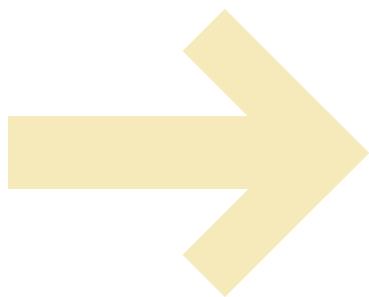


Amagergade, Aalborg

Den eksisterende parkeringsplads bliver til et livligt ankomstområde, hvor børn leger på legepladserne, voksne nyder solskinnet på bænkene, og hvor beboerne er på vej til og fra deres bolig.



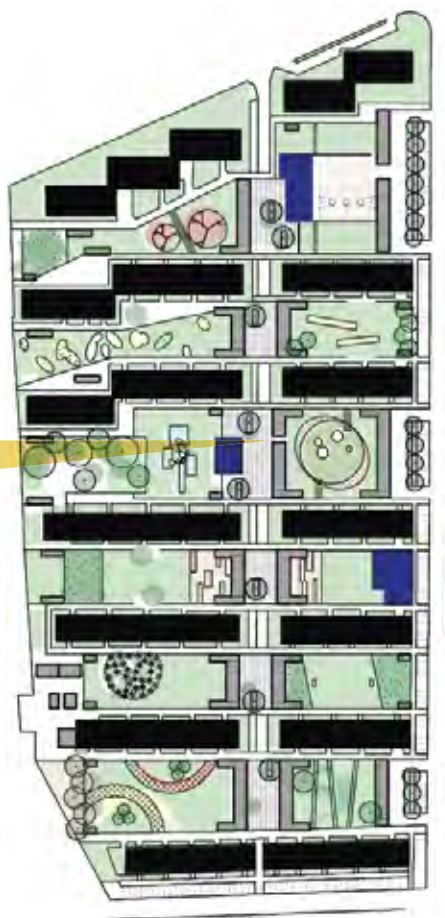
Forskellige oplevelser koblet på stiforløb



I dette princip knyttes aktiviteter og oplevelser til et gang- eller stiforløb som perler på en snor. De forskellige perler indeholder forskellige typer af aktiviteter, oplevelser, opholdsmuligheder eller mødesteder. Fællesskaber opstår omkring de forskellige aktiviteter, idet man benytter sig af de tilbud, der matcher ens ønsker og behov.

I parkbebyggelser kan aktiviteter og opholdssteder udlægges som øer i de vidtstrakte friarealer og på denne måde aktivere området. Men også rummene imellem øer påvirkes og aktiveres.

I bebyggelser med mindre friarealer kan princippet også anvendes, som en serie af aktiviteter, der supplerer hinanden.

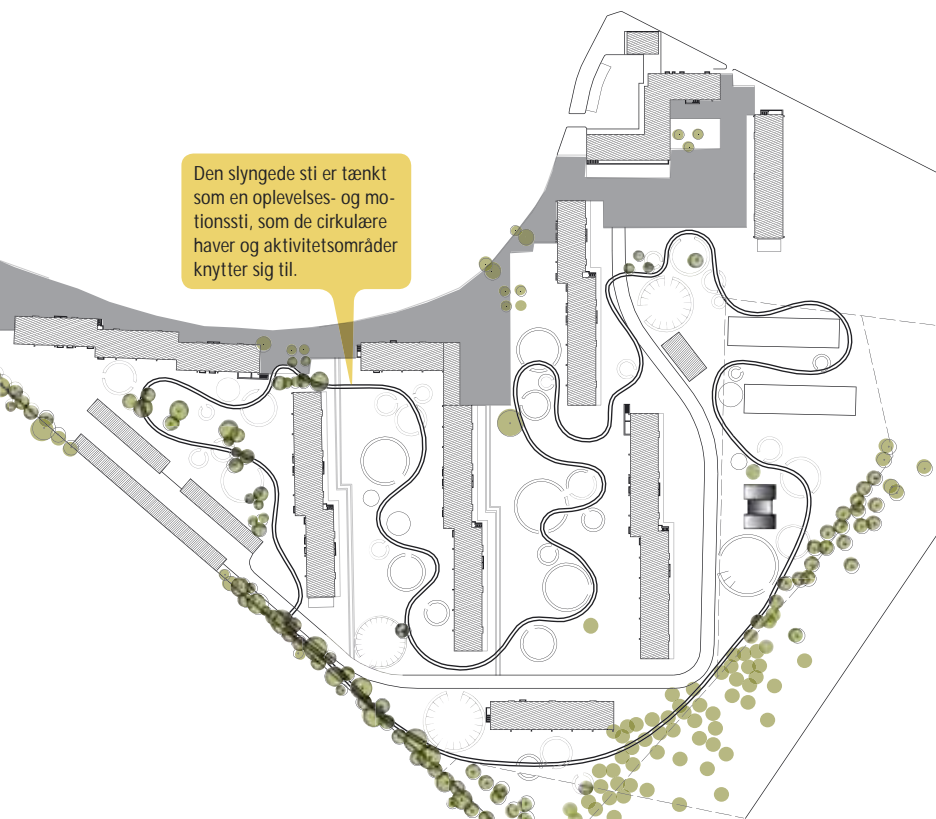


Fra bebyggelsens centrale opholdsstrøg er der adgang til udearealerne mellem bygningerne, der indrettes og beplantes, så hvert rum inviterer til forskellige aktiviteter og oplevelser.



Postparken, Kastrup

Bebyggelsens centrale fordelingsvej er i dag en kilde til utryghed. Derfor anlægges opholdspladser, hvor belægning, beplantning m.m. har en fartdæmpende virkning. Fra det opgraderede hovedstrøg er der adgang til de mange friarealers vidt forskellige tilbud.

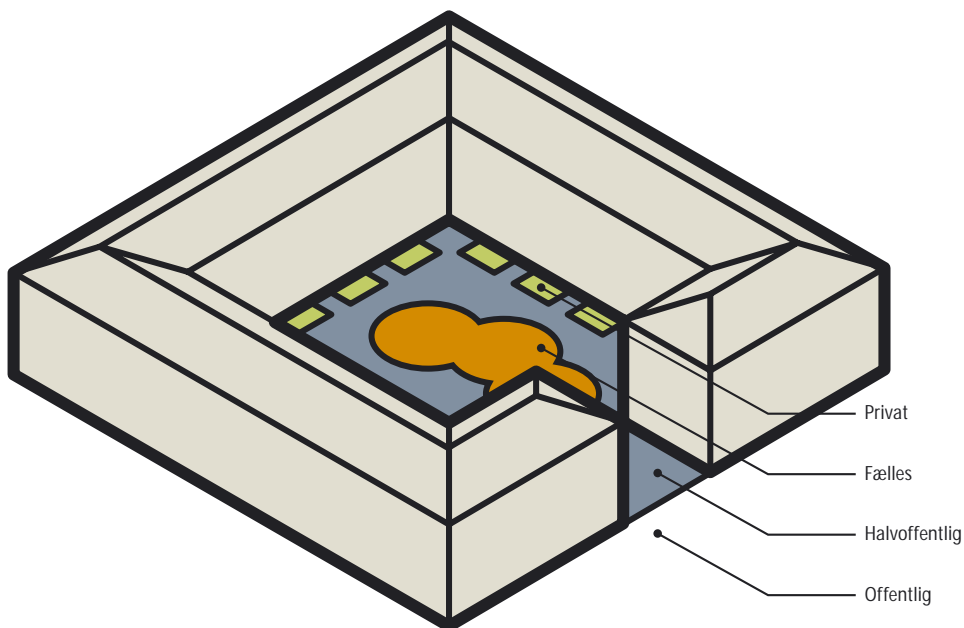


Den slyngede sti er tænkt som en oplevelses- og motionssti, som de cirkulære haver og aktivitetsområder knytter sig til.

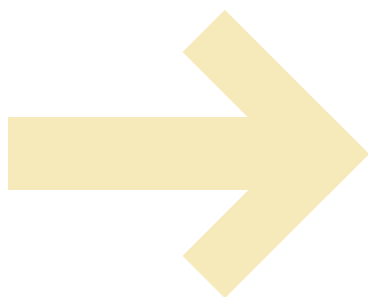


Kagshusene, Brønshøj

Bebyggelsens friarealer har store landskabelige kvaliteter, men der er behov for aktiviteter og mødesteder, som kan benyttes af forskellige aldersgrupper. Med perler på en snor princippet forbliver de vidtstrakte plæner en sammenhængende grøn flade, og de smukke trægrupper og hegn kan bevares. Samtidig aktiveres de store arealer.



Zoneopdeling



Udearealerne opdeles i forskellige zoner. Fælleszonen er et mødested for hele bebyggelsen – her mødes man omkring forskellige aktiviteter.

Der er mindre og afgrænsede udearealer, som kan danne ramme om lokale fællesskaber, som fremmer de nære nabo-skaber.

De private uderum i form af haver, terrasser og/eller altaner giver mulighed for at sidde i fred og ro.

De zoneopdelte udearealer skaber tryk-hed og overskuelighed, som fremmer nabo-skabet og mulighederne for kontakt.



Den hævede centrale del af gårdrummet er et fællesareal med legeplads, staudehave m.m. Trappeanlæggene forvandler de eksisterende skråninger til brugbare lokale fællesområder, mens privatlivet udfolder sig i haverne langs facaderne.



Midt i gården er der et fælles grønt opholdsareal med opholds- og legemuligheder. Ved facaderne indrettes opholdszoner med mindre haver, der kan fungere som fælleshaver for de enkelte opgange.



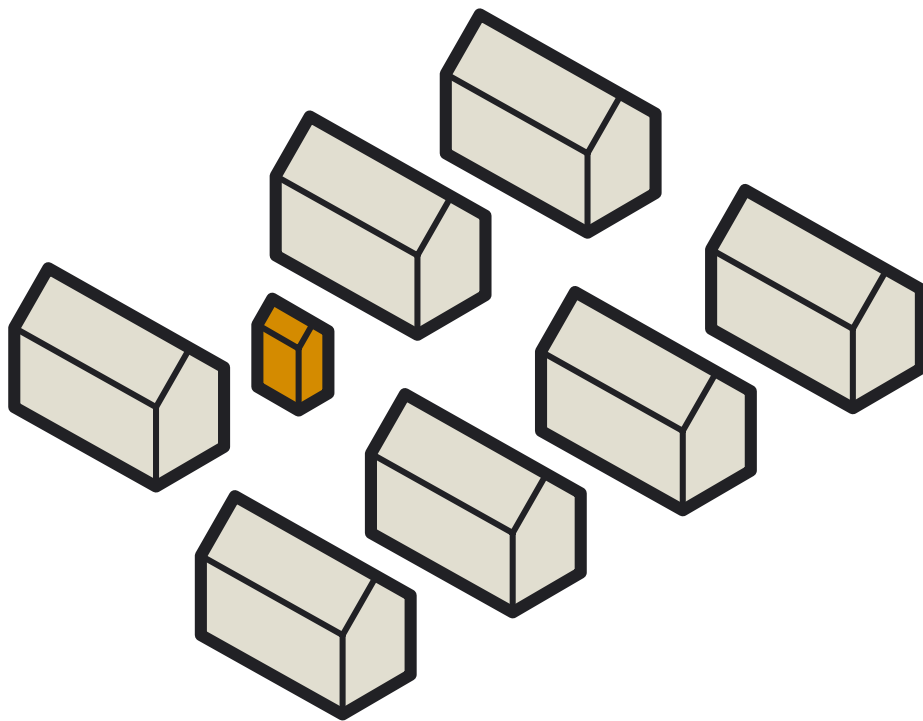
Rolandsgården, Brønshøj

Ved at lukke en eksisterende vej opleves det smukke uderum som et frodigt haveanlæg, der spænder mellem karréens facader. Den centrale del af haven er hævet 2-3 meter over gadens terræn, fordi den er anlagt på opfyld. Der bliver plads til at etablere et trapeanlæg på både øst- og vestsiden af haven. Trappen skaber adgang til haven og rummer siddetrapper, ramper og plantebede for småtræer.

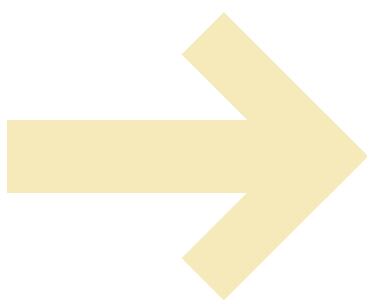


Frederikssundsvej, Brønshøj

De grundlæggende principper i indretningen af haveanlægget er et mere åbent anlæg med færre skure og garager. Det centrale grønne areal afgrænses fra de mere halvprivate områder, dels af en frugthave med frugttræer og bærbuske, dels af en zone med tørreplads og lette skurbygninger til barnevogne, storskrald m.m.



Fritliggende fælleshuse



Formålet med fælleshuset er at styrke det sociale liv i bebyggelsen i almindelighed. Men fælleshusets funktioner kan også knytte sig til en bestemt beboergruppe, eksempelvis seniorer eller ældre beboere, hvor fællesfaciliteterne vil være ramme om fællesskab i det daglige.

Det fritliggende fælleshus i bebyggelsen kan placeres som et centrum i bebyggelsen, hvor beboerne naturlig kommer forbi. Fælleshuset kan indeholde funktioner som medvirker til, at det bliver det naturlige omdrejningspunkt og mødested for bebyggelsen. Ligesom det kan placeres, så det naturligt benyttes i relation til udenørsaktiviteter.



Fælleshuset har en synlig placering ud til bebyggelsens centrale ankomststrøg.



Postparken, Kastrup

Fælleshuset er en del af en samlet plan for udearealerne, som skal sikre et engagerende sammenhold, så naboskabet bliver værd at satse på. Fælleshuset placeres i forbindelse med en af opholdspladserne på den centrale ankomststakse. Samtidig ligger fælleshuset tæt på bebyggelsens boldbane og kan benyttes i forbindelse med arrangementer. Det ca. 300 m² store fælleshus rummer forsamlingslokale og værksted.

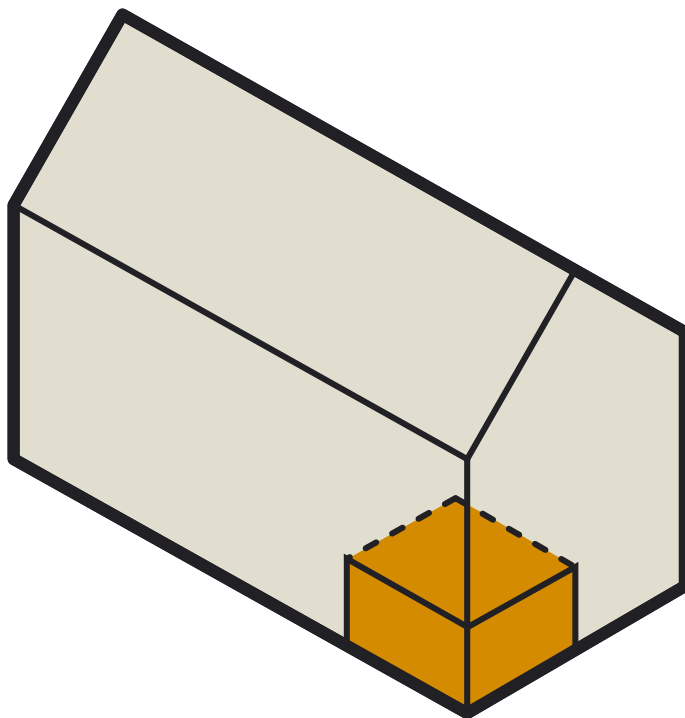


Fælleshuset, der er i tre etager, knytter sig til de to bygninger, der indrettes med seniorboliger.

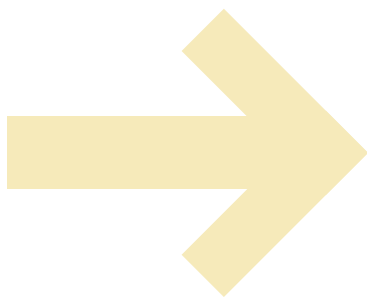


Glostrup Vestergård, Glostrup

Seniorboligerne med fælleshus er et alternativt tilbud til ældre, der ønsker et aktivt fællesskab i dagligdagen. Udover fælleslokaler rummer nybygningen også den primære ankomst til seniorboligerne på første og anden sal. Det betyder, at beboerne naturligt passerer fælleshuset på vej til og fra deres bolig, og man kan stikke hovedet indenfor, se hvem der er til stede, og hvad der foregår.



Fællesrum i eksisterende bygning

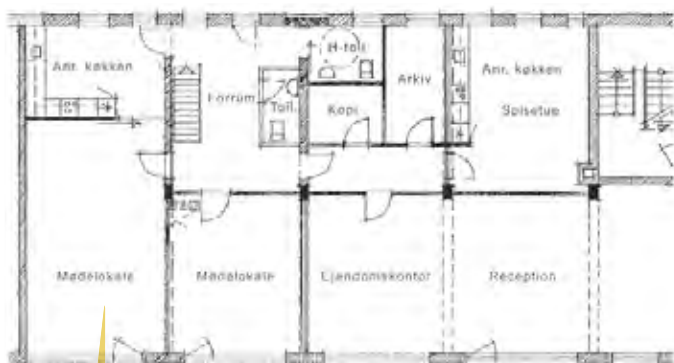


Fællesfaciliteter kan indrettes i eksisterende rum og/eller i kombination med nye tilbygninger.

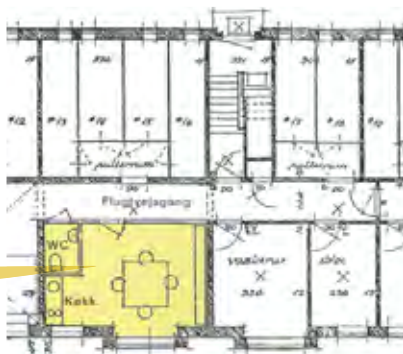
I mange bebyggelser er der oplagte muligheder for at indrette fællesfaciliteter eller aktivitetsrum eksempelvis i eksisterende kælderrum. For beboerne betyder muligheden for at udfolde sig mere end den konkrete beliggenhed. Hvis blot kælderrummene har et rimeligt indeklima; eksempelvis, at det er muligt for beboeren at åbne et vindue i værkstedet, når den gamle kommode afslibes, eller når cyklen repareres, eller hvis flere mennesker er samlet i syklubbens rum, i bordtennisrummet etc.

I forbindelse med fællesarealer indrettet i eksisterende rum, skal man være opmærksom på evt. støjgener.

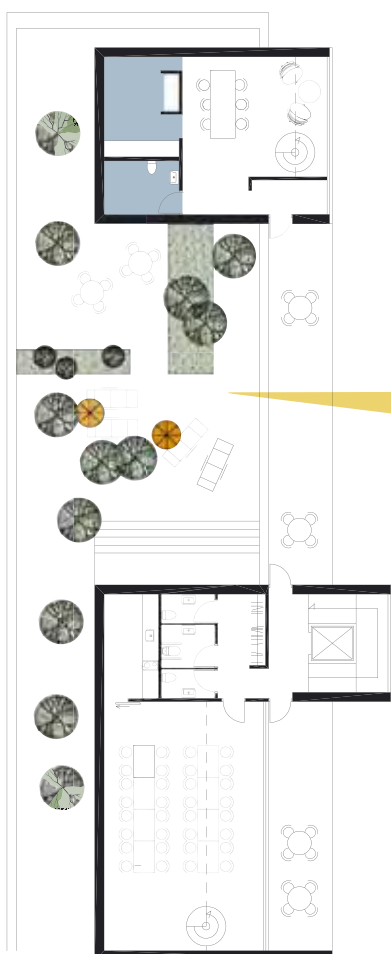
Andre steder er der mulighed for at bygge til og herved skabe gode rammer for fælles aktiviteter og oplevelser.



En hel stueetage, som tidligere var butikker, indrettes til mødelokaler og ejendoms kontor.



Rundt om i den store bebyggelse etableres centralt klubrum til forskellige aktiviteter: pc-klub, dart, syning m.m.



På den midterste karré udnyttes tagfladen til at etablere fællesfaciliteter og en fælles taghave.




Kirstinelund, Herlev

Udover de decentrale klubber placeret rundt om i bebyggelsen, indrettes hele stueetagen i en tidligere butiksblok til fælles- og administrative funktioner. Her etableres blandt andet et centralt ejendoms kontor for alle ejendomsfunktionærerne og tilknyttede omklædningsfaciliteter og depot. Desuden etableres flere mødelokaler, som kan anvendes til diverse beboeraktiviteter.



Vestre Ringgård, Århus

Som kompensation for at bebyggelsens friarealer reduceres ved opsætning af elevatorårne, fremviser projektet en meget radikal idé. Den nuværende tagkonstruktion på de midterste bygninger fjernes, og på den nye plane tagflade placeres tagterrasser og taghaver.



De gennemsnitlige boliger i de almene 40'er og 50'er bebyggelser er relativt små og utidssvarende og de bebos typisk af ældre eller unge par. Skal bebyggelsen kunne tiltrække en bredere beboerskare, må boligerne kunne opfylde de individuelle krav, vi i dag stiller til en moderne bolig.



Fornyelse inden for rammerne

Vores livsmønstre har ændret sig radikalt og betyder, at vi i dag stiller helt andre krav til boligen end man gjorde da bebyggelserne blev opført i 40'erne og 50'erne.

Allerede nu arbejder ca. hver femte erhvervsaktive hjemme ind imellem, vi lever længere og har en lang periode som seniorer, der er mange enlige forsørgere, i mange familier varierer antallet af børn i weekender og ferier, indvandrerfamilier med andre familiemønstre og større familier, unge flytter senere hjemmefra.

Alt sammen faktorer der får indflydelse på kravene til vores boliger.

Vi ønsker ikke lejligheder, hvor indretningen er dikteret på forhånd på grund af små rum. Vi ønsker rum, der kan bruges til flere funktioner, eksempelvis at man kan opholde sig i køkkenet, arbejde i soveværelset og have plads til både hobbies og familiemiddag i stuen.

I mange moderne boliger er der flydende overgange fra et rum til et andet. Dette giver ofte mindre spildplads og større fleksibilitet. Når der renoveres er det værd at overveje, om der f.eks. kan etableres åbninger mellem køkkenet og stue, og små værelser kan omdannes til nicher, så der opnås bedre sammenhæng mellem de enkelte rum. Det giver en større rumlighed og større fleksibilitet i indretningsmulighederne.

I demonstrationsprojekterne præsenteres en række bud på, hvordan boliger kan omlægges inden for bygningens eksiste-

rende rammer – altså uden tilbygninger i den ene eller anden form.

Målet er at få et mere varieret udbud af boliger, som kan tiltrække både familier med børn, par, enlige, unge og ikke mindst at indrette ældre- og handicapvenlige boliger, så de ældre kan blive boende længst muligt.

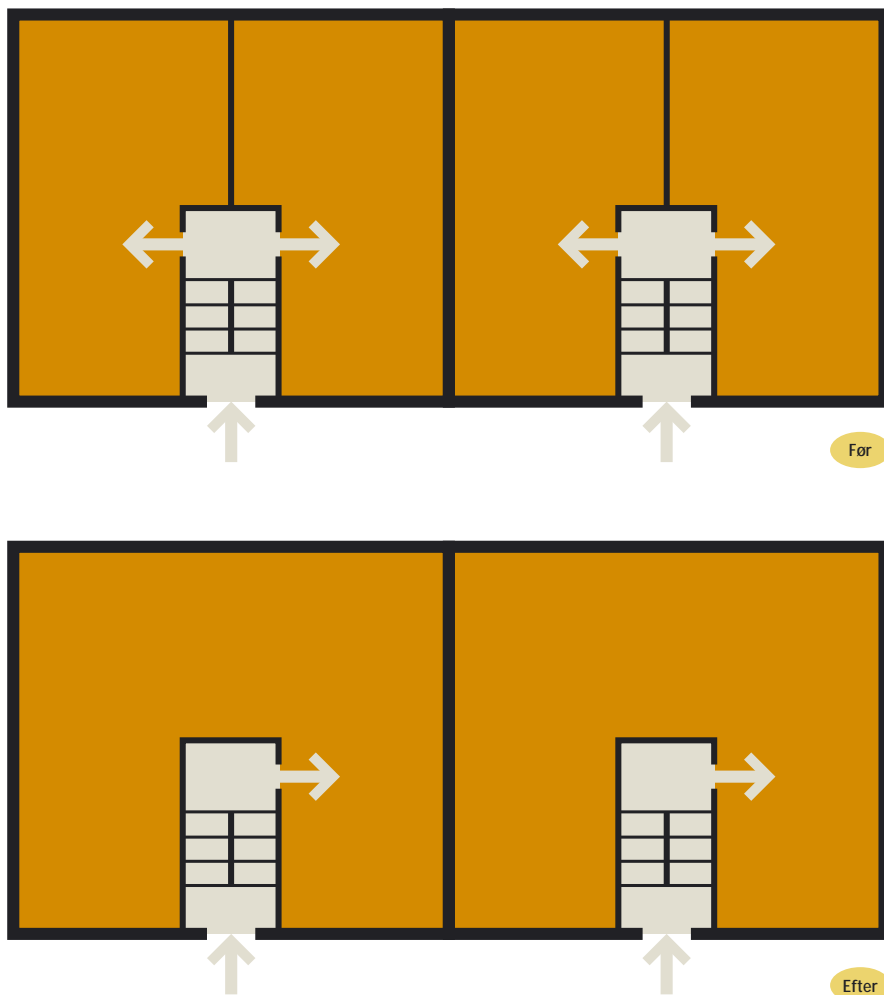
Der er bud på, hvordan lejligheder kan lægges sammen, hvordan man kan inddrage uudnyttede tagetager og spidslofter, hvordan man kan opnå små moderne boliger uden at udvide boligen.

Centralt for de fleste typer af omlægninger er modernisering af køkkener og bad, som mange steder er de oprindelige. Vi har valgt at fokusere på de radikale løsninger, hvor man ikke blot moderniserer køkkenet og bad, men tager hensyn til, at vi i dag stiller helt anderledes krav til køkkener og bad.

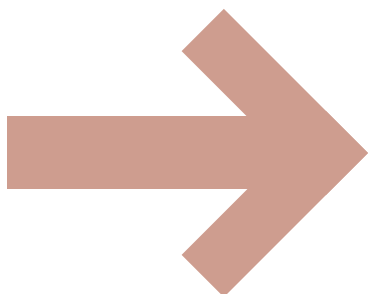
Køkkenet er i mange hjem det vigtigste samlingsrum i familien, hvor der ofte foregår mange ting på én gang.

Derfor vil mange boligsøgende stille store krav om et køkken, som kan indrettes til netop deres behov.

I badeværelset ønsker man også god plads. Børnefamilien har behov for at kunne pusle børnene og have plads til at opbevare håndklæder og toiletartikler. Mens ældre beboere har behov for tilgængelighed og rummelighed, hvis man bliver afhængig af rollator eller gangstativ.



Lejligheder lægges sammen

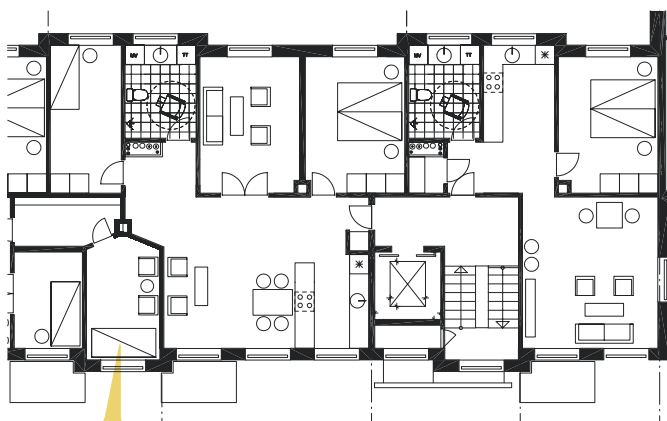


Boliger kan lægges sammen både vandret og lodret; ligesom sammenlægningerne kan spænde fra den helt enkle løsning, hvor man slår hul i væggen mellem to lejligheder, til komplekse løsninger, hvor rummene omdisponeres.

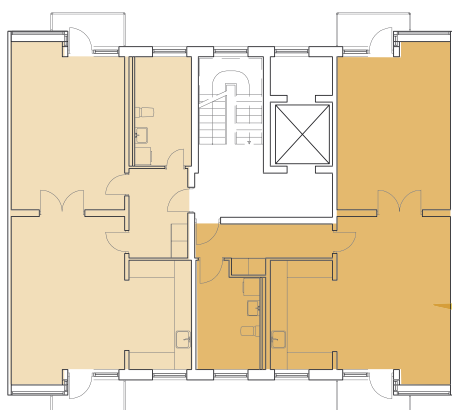
Her vises eksempler på lejligheder, der lægges sammen vandret, så to lejligheder bliver til én, eller tre til to etc. Denne type sammenlægning sker oftest inden for opgangsskel, men det er også eksempler på, at man går på tværs. Herved kan man sløjfe trapperummene og inddrage disse i lejlighederne.

Eksempler på lodrette sammenlægninger vises derimod under principper for inddragelse af tageetage og i temaet "Tilbygning".

To naboledigheder bliver til én familiebolig. De store forandringer sker i midterzonen, hvor de to små indeliggende badeværelser slås sammen til ét; de to køkkener bliver til et stort spisekøkken, ligesom entreerne slås sammen. Derimod bevares de fire værelser/stuer i deres oprindelige rumstørrelser.



Opgange, der nedlægges, inddrages i boligarealet. Med sammenlægninger på tværs af opgangsskel opnås både familie- og ældreegnede boliger.



Sammenlægning af små boliger til ældre- og handicappede boliger i forbindelse med etablering af elevator.



Frederikssundsvej, Brønshøj

To 2-værelses lejligheder bliver til en fireværelses. En enkel sammenlægning, da den oprindelige ruminddeling i store træk kan bevares.



Amagergade, Aalborg

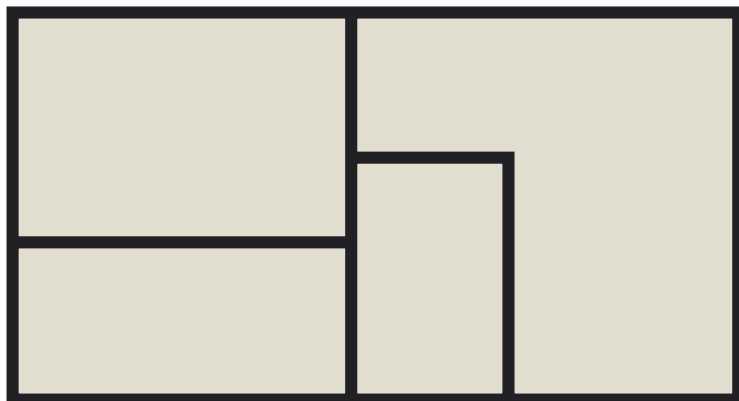
Ved ombygning af adgangsforholdene og sammenlægning af lejligheder, opnås et varieret udbud af boliger, en blanding af 2-, 3- og 4-rums boliger, som appellerer til både ældre, par, unge og familier.

De nye boliger har sammenhængende køkkenalrum og opholdsstue, som markant forbedrer dagslysf forhold og giver en mere tidssvarende boligindretning.

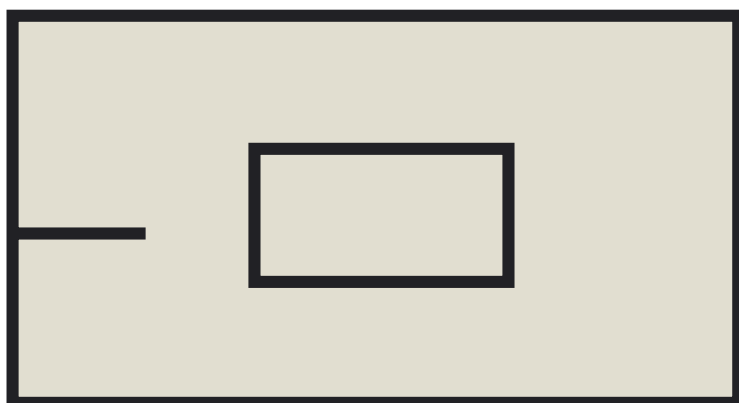


Kagshusene, Brønshøj

De eksisterende små 1- og 1½-rums ensidigt belyste lejligheder sammenlægges og bliver til rummelige ældre- og handicappede boliger, der får lys fra begge sider. Her er plads til badeværelser, der opfylder kravene til tilgængelighed, samt rummelige køkkener i åben forbindelse med opholdsstuen.

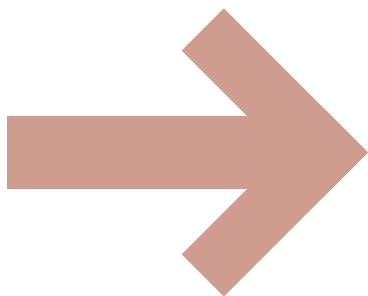


Før



Efter

Lejligheden omdisponeres



I mange bygninger fra 40'erne og 50'erne er der problemer med især lejlighedernes små køkkener og badeværelser, samt de mørke og kringlede gange. I de viste eksempler er det primære formål at opdatere køkkener og bad, men det i sig selv kræver en omdisponering af rummene. Eksempelvis ved at sammenlægge køkken og bad til et nyt stort køkken.

I nogle tilfælde sløjfes ét rum, så man i stedet får mere fleksible og anvendelige rum, der kan anvendes til flere funktioner.

De generelt forbedrede pladsforhold vil også være en gevinst for ældre og gangbesværede beboere.



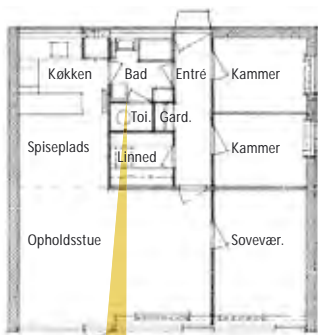
Før: Meget trange forhold i køkken og bad.



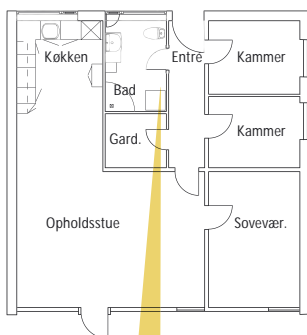
Efter: Indretning af ældre-egnede boliger i stueetagen med direkte adgang til boligen fra terrænen.



Der indrettes nye køkkener og badeværelser, som alle er disponeret med mulighed for en kørestols venderadius på 1,5 m.



Før: Badeværelset er opdelt i to; henholdsvis et toilet og et baderum med ikke mindre end tre døre, da rummet kan anvendes som gennemgangsrum mellem entré og køkken.



Efter: Toilet og baderum slås sammen til et rummeligt badeværelse. Det tidligere bryggers indrettes til garderobe/depotrum.



Glostrup Vestergård, Glostrup

Seniorboliger: I forbindelse med etableringen af direkte rampeadgang indrettes boligerne i stueetagen som ældreegnede boliger. Hvor der nu er køkken, badeværelse og entré indrettes i stedet en rummelig entré og badeværelse. Et eksisterende værelse bliver til spisekøkken, der via en stor døråbning er i fin forbindelse med opholdsstuen.



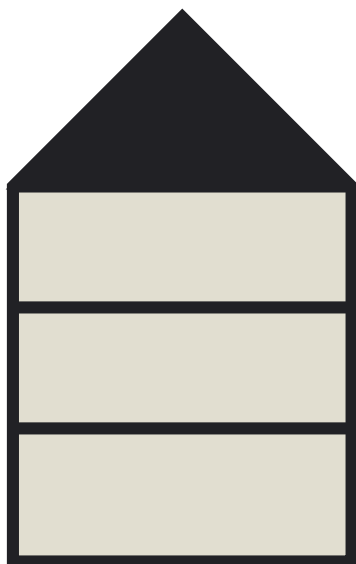
Fortunbyen, Kgs. Lyngby

I forbindelse med etablering af elevatorer indrettes ældreegnede boliger med elevatoradgang, der følger de nuværende lejlighedskele. Boligerne varierer fra 56-71 m².

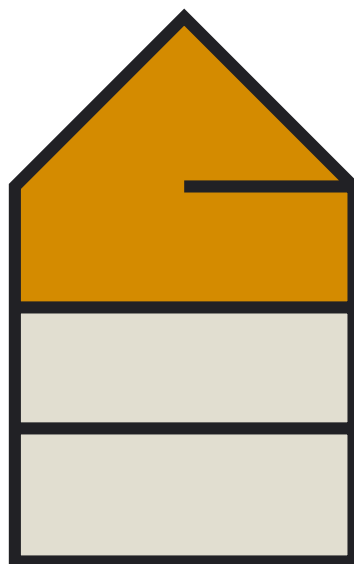


Spangsbjergparken, Esbjerg

Moderniseringen af badeværelserne udføres i Spangsbjergparkens rækkehus.

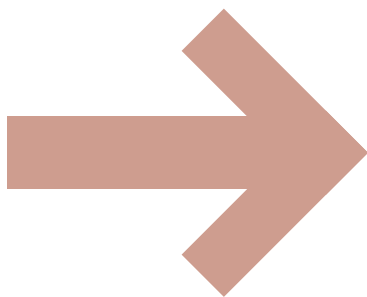


For



Efter

Tagetagen inddrages



I mange bygninger har tageetagerne ikke været benyttet som boligareal, men i stedet været anvendt som tørrelofter eller indrettet med pulterrum og lignende.

Efterfølgende er eksempler på lodrette lejlighedssammenlægninger, idet de øverste lejligheder udvides ved at inddrage tagetagen. Herved opnås rummelige boliger i to plan.

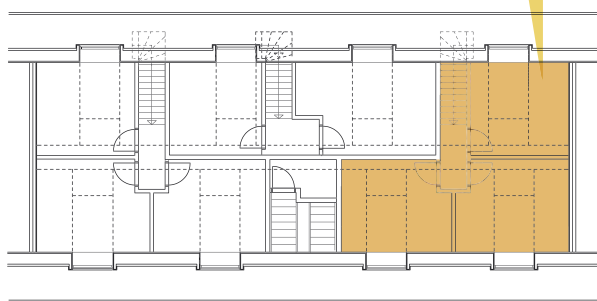
I disse boliger er der mulighed for at skabe rumlige kvaliteter i form af udskæringer mellem etagerne, åbne sammenhænge omkring intern trappe etc.

Rummene i den nye tagetage forsynes med tagvinduer og/eller kviste, som får en indvirkning på det arkitektoniske udtryk.

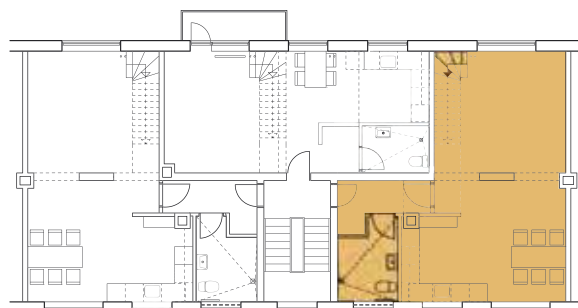
Inddragelse af tagetagen udføres ofte i forbindelse med tagudskiftning



Der etableres store familieboliger ved at inddrage tagetagen til lejligheden på 4. sal.



De nuværende boliger på 2. sal udvides til familieboliger ved at inddrage tagetagen.



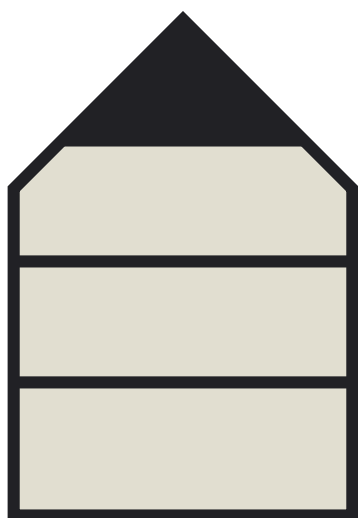
Broagerhus, Frederiksberg

Der etableres enkelte store familieboliger i to plan. På 4. sal indrettes et nyt rummeligt badeværelse og et stort spisekøkken. Mellem køkkener og opholdsstuer er der dobbeltdøre eller skydedøre, så der kan åbnes for gennemlysningen af boligen. Fra stuen fører en halvsvingstrappe til en mindre stue på det øverste plan, hvorfra der er adgang til tre værelser.

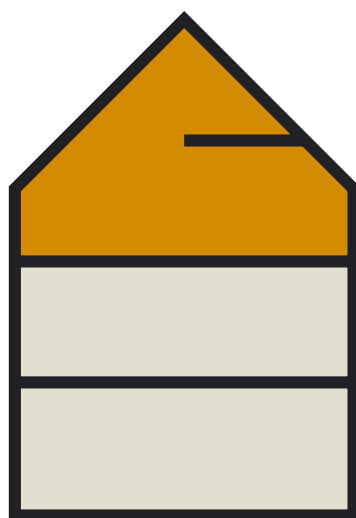


Høfdingsvej, Valby

De nye toplans boliger har henholdsvis tre og fire rum. Køkkenet indrettes i åben forbindelse med opholdsrummet, der er et gennemlyst rum. Kvartsvingstrapperne, der giver adgang til rummene på øverste etage, placeres langs væg i opholdsstuen.

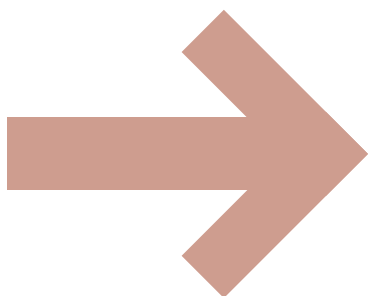


For



Efter

Spidsloftet udnyttes

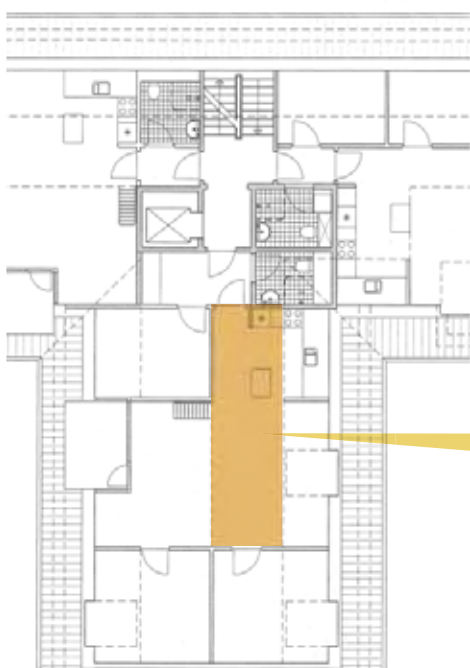


I bygninger, som har boliger på tagetagen, er det nogle steder muligt at udnytte spidsloftet. Det giver mulighed for at etablere hemse, som kan anvendes til sovepladser, ophold, opbevaring m.m. Desuden opnår man varierede rumlige kvaliteter ved, at nogle rum får loft til kip, mens der andre steder er hemse.

En lille ungdomshybel med sovehems.



Trappen til hemsen har karakter af en stige og fylder kun lidt i rummet.



Stor familiebolig med hems til leg og hygge.



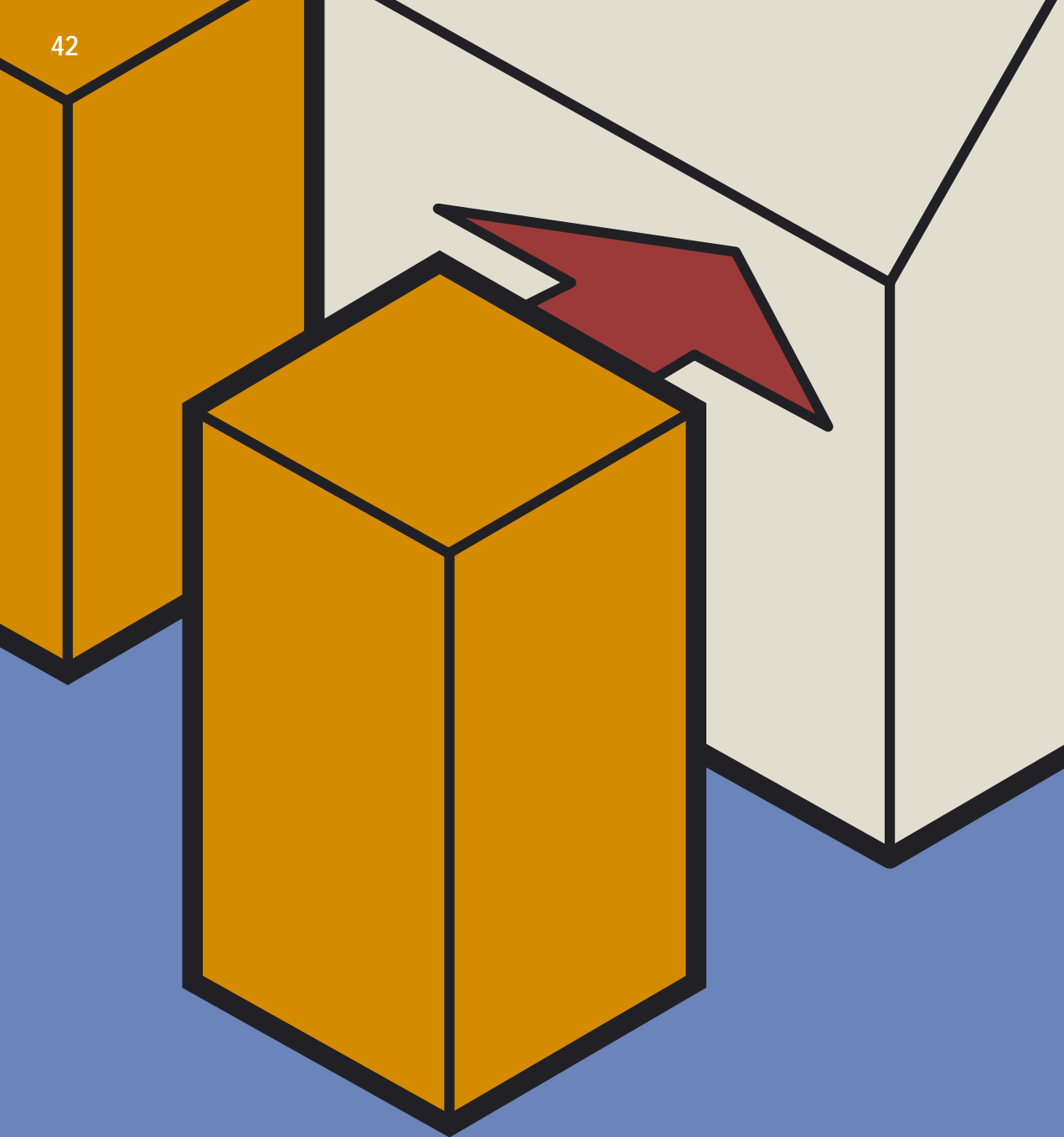
Stilledal, Vanløse

Lejligheden indrettes med spisekøkken mod gården og opholdsstue mod gaden. I stuen er der loft til kip, mens spidsloftet over køkken og bad indrettes som en hems, der kan anvendes til at sove på. Adgang til hemsen sker via trappe fra stuen.



Broagerhus, Frederiksberg

I bebyggelsens hjørner indrettes familieboliger på tagetagen, hvor spidsloftet udnyttes til hems. En del af det store opholdsrum har loft til kip, mens der hen over køkkenalrummet er hems. Hemsen kan anvendes som legerum, læserum, fjernsynsstue og benyttes som ekstra sovepladser.



Tårne, karnapper, udestuer m.m. koblet på eksisterende bebyggelser gør det muligt at udvide den enkelte bolig uden radikale omlægninger af boligen. Det er dog vigtigt at foretage en bevidst arkitektonisk vurdering af, hvordan tilbygningerne forholder sig til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.



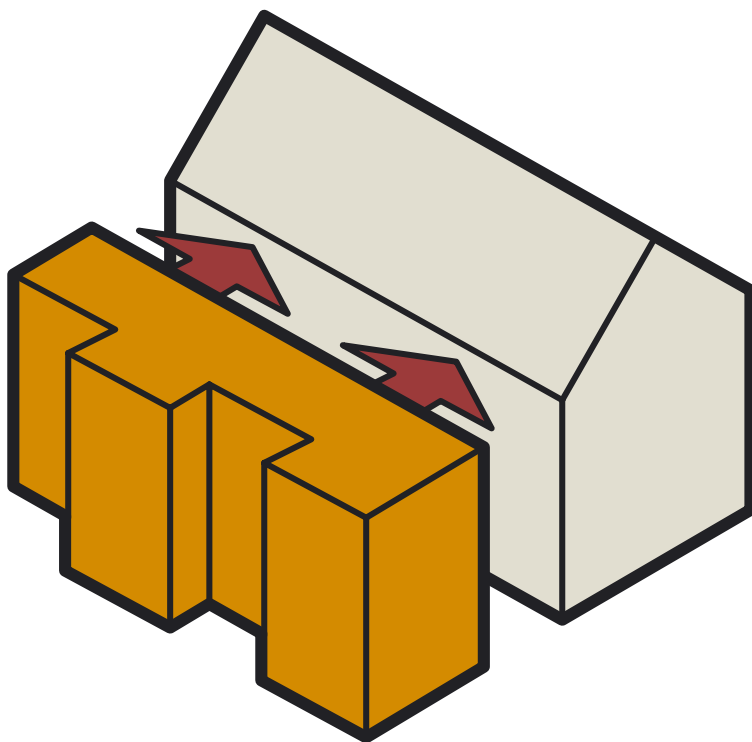
Målet med udvidelserne er naturligvis at opgradere boligerne, så de matcher nutidige krav, jf. afsnittet om sammenlægninger. I de viste eksempler er udvidelserne med til at skabe flere forskellige og fleksible lejlighedstyper.

Tilbygninger kan udføres som udvidelser af rum, der simpelt hen er for små. Tilbygningerne kan også frigøre plads andre steder i boligen eventuelt til et indeliggende badeværelse i lejlighedens midterzone. Med tilbygningerne er der desuden mulighed for at tilføre nye kvaliteter til boligen, eventuelt forbedret lysindtag, mulighed for at trække ud på en altan etc.

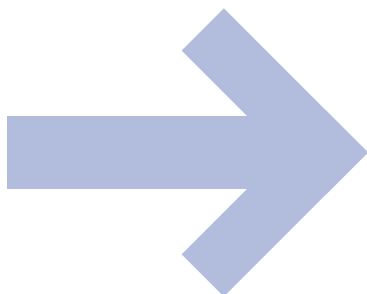
De nye tilbygninger kan tilføje arkitektoniske kontraster ude som inde – udvendigt er der måske en kontrast mellem de solide murstensmure og den nye lette glaskonstruktion; indvendigt opstår mere varierede lys- og rumforhold.

De efterfølgende eksempler på tilbygninger spænder fra hele facadetilbygninger til smalle installationskarnapper, der trods deres beskedne størrelse løser mange funktioner.

Udvidelserne kombineres generelt med modernisering af køkkener og bad samt omlægninger af boligerne.



Facadetilbygning



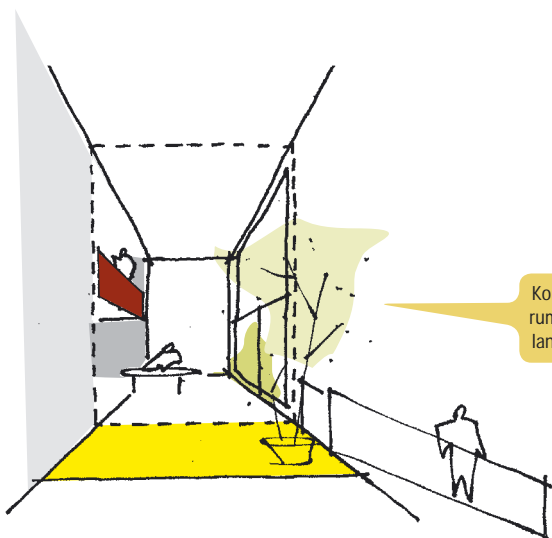
Markante bud på udvidelser af de eksisterende boliger er nye lette konstruktioner, der bygges uden på den eksisterende facade.

Tilbygninger er en form for multirums-konstruktioner, der fungerer dels som udvidelser af boligens rum, dels som havestuer og altaner. I et af eksemplerne er også nye trappetårne med elevator integreret i konstruktionen.

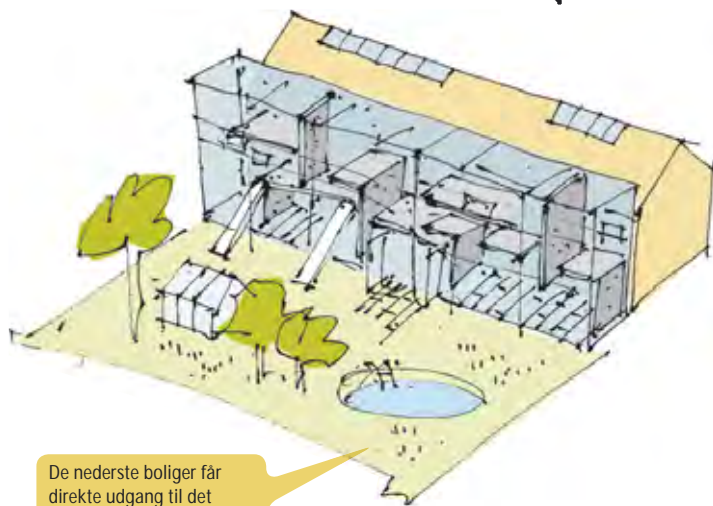
Den lette bygning danner overgang mellem boligen og haverummet; her kan man både forholde sig privat og deltagende i forhold til haven.



Fælleskoncept for facade-tilbygning langs have-facade.



Koncept for dobbelthøje rum, der trækker lyset langt ind i boligen.



De nederste boliger får direkte adgang til det rekreative udeareal; mens de øvrige får adgang via trapper, koblet på tilbygningen.



Holmegårdsvej, Nyborg



Thrigesvej, Haderslev

Holmegårdsvej, Nyborg og Thrigesvej, Haderslev

De to boligafdelinger har deltaget i udviklingen af et fællesprincip omkring multirumskonstruktionen, som bygges på facaden mod havesiden, og således trækker boligen ud i haven og haven ind i boligen.

Facaden udformes som store vinduespartier. Der er små selvplukkelige aftræksvinduer i top og bund, som er med til at skabe et naturligt luftskifte og et behageligt indeklima.

Der er partier, som kan skydes for; der er skodder, som gør det muligt at afskærme boligen.

Dobbelthøje rum trækker lyset langt ind i boligen, så den føles lys og venlig.



Thrigesvej, Haderslev

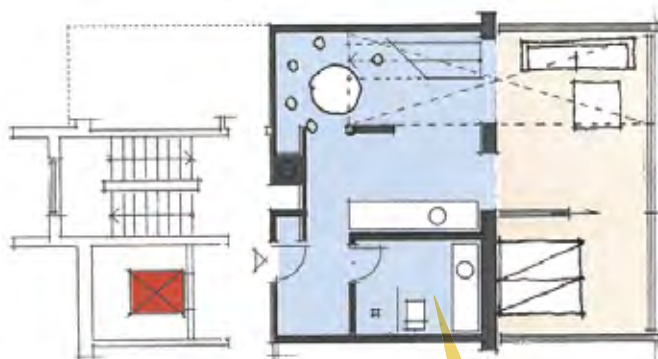
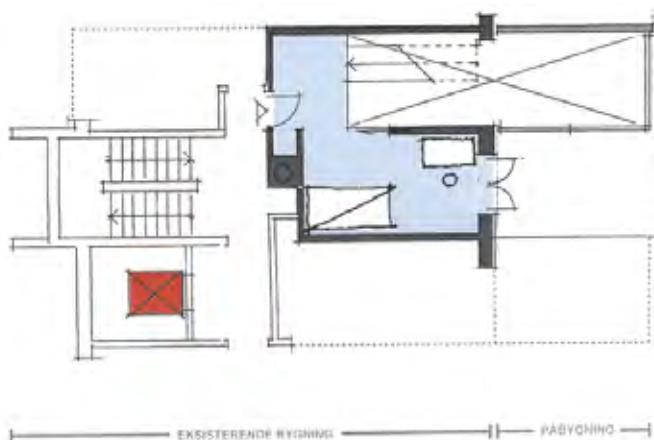
Ved at påbygge den lette multirumskonstruktion og gå på tværs af eksisterende lejligheds- og etageskel opnås en mangfoldighed af forskellige, fleksible boligtyper med varierede størrelser og rumlige forløb. Dog er de økonomiske og konstruktive konsekvenser svære at gennemskue.

Denne bolig med stor altan og dobbelthøjt rum orienteret mod haven kaldes for udsigtsboligen. Karakteristisk er den åbne planløsning. Bortset fra det nye badeværelse opleves boligen som et sammenhængende rumforløb i to etager. Det nye køkkenalrum i stueetagen er forbundet med den lyse opholdsstue i den lette tilbygning. En dobbelthøj zone forbinder stuen med etagen ovenover, hvorfra der er udgang til altanen.

I tilbygningen er der på stueetageniveau mulighed for at indrette et værelse eller inddrage arealet i stuen.



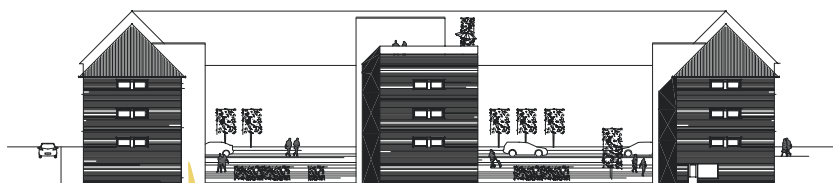
Eksempel på kombination af varierede lejlighedstyper.



Lejlighed i to plan med dobbelthøje rum.



Facadetilbygningen fungerer som en udvidelse af boligernes opholdsrum.



Tilbygningen opføres på havesiden, mens gadefacaderne ikke berøres.



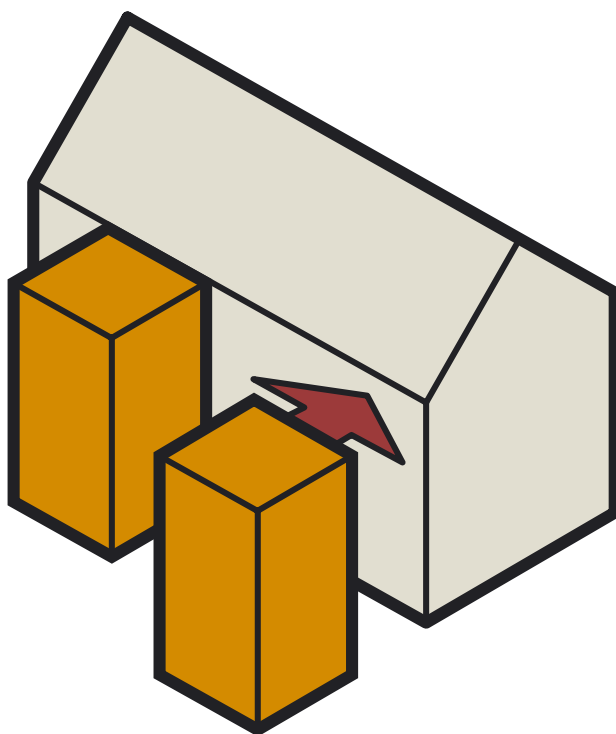
Den nye tilbygning langs facaderne mod havesiden er en konstruktion, der veksler mellem trappe- og elevatorårne, glasudestue og altaner.



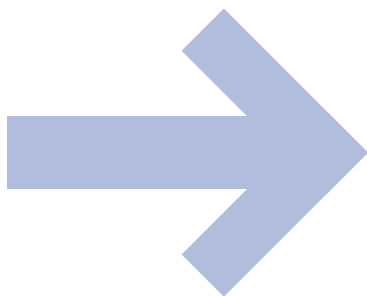
Vestre Ringgård, Århus

Facadetilbygningen udføres på karrernes haveside og udgør en zone mellem boligen og bebyggelsens haverum. Man kan trække ud på altanerne og nyde solen, man kan nyde lyset og udsigten i opholdsstuerne nye lette glasfacader med karakter af udestuer.

Med facadetilbygningen og sammenlægning af de i dag ensidigt orienterede boliger opnås store gennemlyste boliger, med markante lyse og luftige rum mod havesiden, og de mørkere rum mod de omgivende trafikerede veje. Toiletter og køkkener placeres primært i boligernes midterzone.



Tårntilbygning



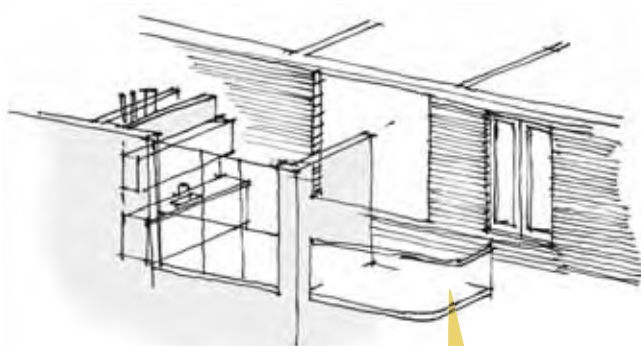
Tårne, eller store karnapper, kan kobles på bygningen, hvor der er behov for at udvide et enkelt rum, eller for at frigøre plads andre steder i boligen.

Tårntilbygningen er nok et markant indgreb, men kan være en oplagt løsning, som betyder at man undgår voldsomme omdisponeringer af boligens rum.

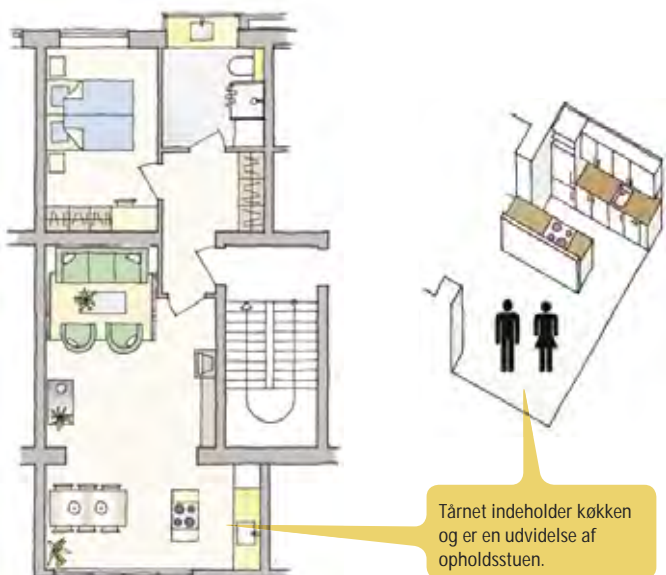
Desuden kan lodrette tilbygninger tilføre rytme og karakter til en homogen anonym facade.



Værelsestårnet giver plads til et indeliggende badeværelse.



Tårntilbygningen er oplagt at kombinere med altaner.



Tårnet indeholder køkken og er en udvidelse af opholdsstuen.



Kagshusene, Brønshøj

Værelsestårnet på 4 m² gør det muligt at inddrage et tilsvarende areal til et indeliggende badeværelse. Tårnet forbedrer lysforhold, idet værelset får dagslys fra to verdenshjørner. Det eksisterende køkken og badeværelse lægges sammen til et stort spisekøkken, der får udgang til altan.

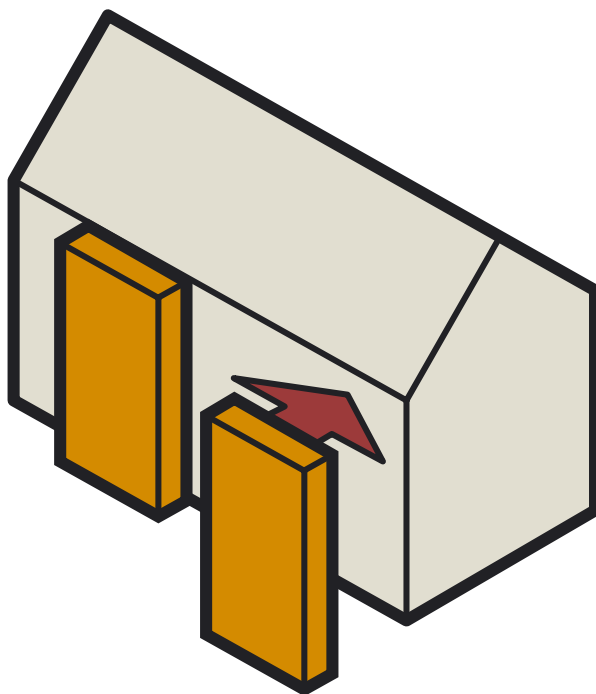


Stilledal, Vanløse

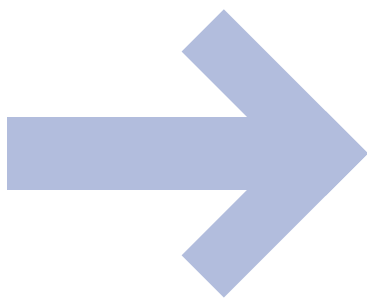
Formålet med tårntilbygningen er at få en lejlighed, der er egnet til par uden børn. Tilbygningen føjes til stuen, der herved bliver stor nok til at rumme både spise- og opholdsafdeling og evt. en lille arbejdsplads.

Lejlighedens køkken placeres i tilbygningen.

Tårntilbygningen gør det muligt at indrette et stort badeværelse og entré. Tårntilbygningen udføres med oplukkelige glaselementer, så den fungerer som en slags altan, når hele vinduespartiet er åbent. Det store glasareal sikrer endvidere lys til den bageste del af stuen.



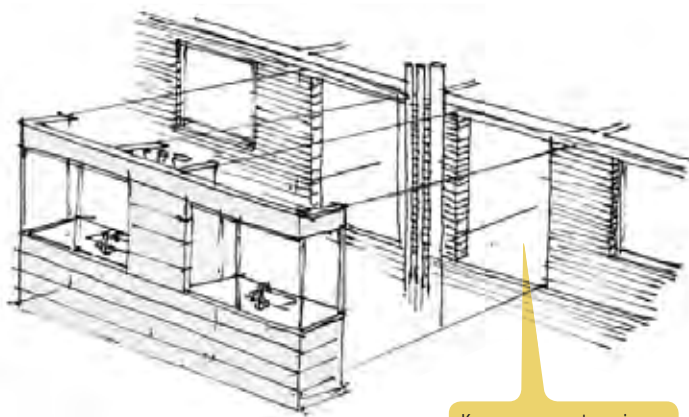
Installationskarnapper



Installationskarnappen er en smal karnap der monteres ud for eksisterende vindueshuller i køkkener og baderum. Fordelen ved den smalle karnap er, at den ikke tager lys fra naborummene og ikke kræver fundament.

Karnappen har flere funktioner. Den udvider det brugbare gulvareal, fordi vask og evt. skabe kan placeres i karnappen og derfor ikke optager gulvplads. Karnappen har endvidere funktion som en lodret installationskakt, der er tilgængelig både udefra og indefra, og derfor let at servicere.

Desuden har installationskaktten også funktion som efterisolering.



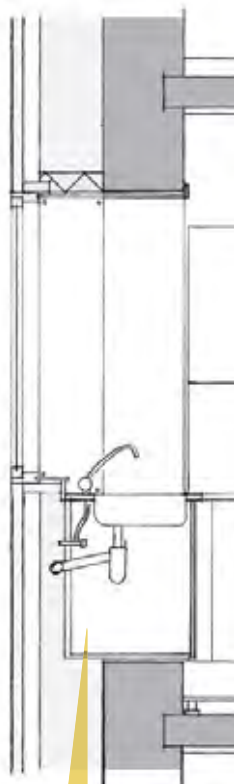
Karnappen monteres i eksisterende vindueshul.



Installationskarnap i køkken.



Installationskarnap i både køkken og baderum.

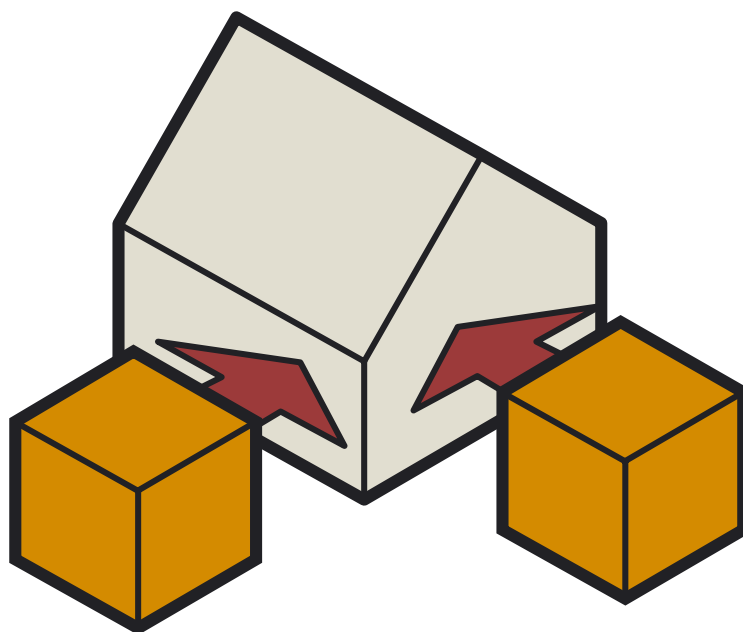


Køkkenbord og skabe kan integreres i karnappen.

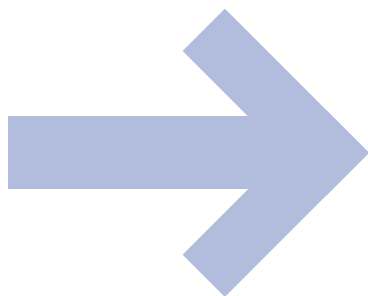


Stilledal, Vanløse

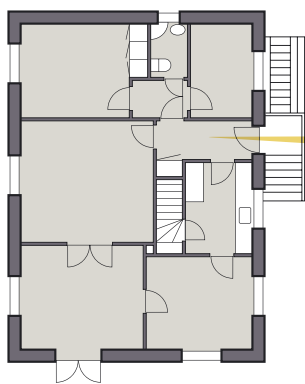
Installationskarnappen er en rationel og præfabrikeret løsning. Karnappen udføres med oplukkelige vinduer og udvendig beklædning, der kan demonteres af hensyn til udskiftning af installationer. Den er dog også tilgængelig for servicering indefra. Karnappen giver karakter til bebyggelsens lidt anonyme facader.



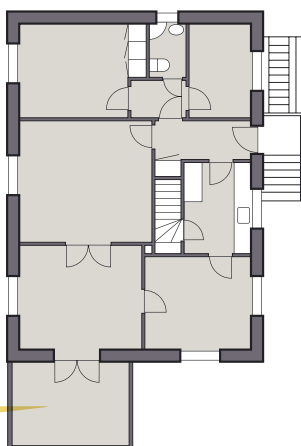
Modultilbygning



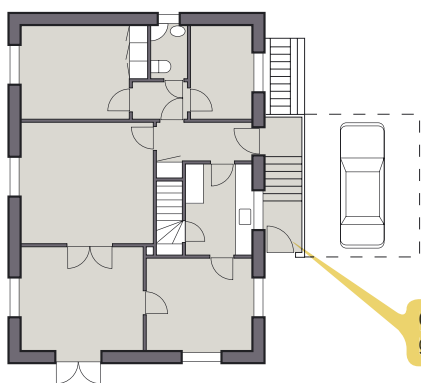
I bebyggelser med rækkehuse eller fritliggende huse, kan udvidelserne være af mere individuel karakter og herved tilgodebeboernes mulighed for at vælge netop det, de har behov for. For nogle er drømmen måske et drivhus koblet på huset, andre en udestue eller et ekstra værelse.



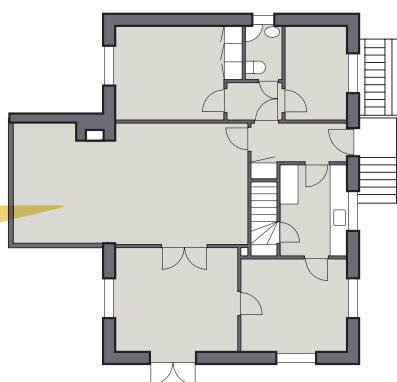
Eksisterende boligtype.



Tilbygning i form af have-stue.



Overdækket trappeindgang og evt. carport.




Tilbygning i form af pejse-stue.



Kølvrå, Karup

Bebyggelsen består af fritliggende meget ens huse og rækkehuse. Husene er små og opfylder ikke nutidens krav til køkkener og bad samt krav om lys og rumlighed.

For at tiltrække en bredere beboergruppe, er der fokus på beboernes individuelle moderniserings- og udvidelsesmuligheder. Dette udtrykkes i et omfattende katalog med forskellige moderniseringsmuligheder, som kan kombineres på mange måder.

A stylized illustration of a hand holding a pen, with a large, irregular white shape on a yellow background. The hand and pen are rendered in dark blue and light blue, with thick black outlines. The white shape is a large, irregular polygon with a jagged edge, resembling a map or a piece of paper. The background is a solid yellow color.

Mange 40'er og 50'er bebyggelser har bygningsmæssige kvaliteter, som er en del af vor kulturarv. Derfor er det vigtigt at finde den rette balance mellem at opgradere bebyggelserne, så de opfylder nutidens boligkrav, og samtidig sikrer de bevaringsmæssige værdier.



Arkitektoniske overvejelser

Karakteristisk for mange af de udvalgte bebyggelser er, at de er præget af funktionalismen og fremtræder såvel udvendigt som indvendigt med en enkelhed i detaljer og materialeholdning. Karakteristisk er også de få, men fine detaljer, der bryder det enkle udtryk. Eksempelvis fint detaljerede indgangspartier, murede stik over vinduer osv.

I forbindelse med analyse af en bebyggelses potentielle ombygningsmuligheder er det vigtigt at gøre sig klart, hvilke kvaliteter, der er værd at fastholde. Måske har facaden fine proportioner, måske giver facadestenene og forbandtet bebyggelsen karakter. Eller måske er facaden så enkel og homogen, at man med fordel kan tilføje et nutidigt præg for at styrke bebyggelsens identitet.

Vurderingen af eksisterende kvaliteter bliver således styrende for, om man bygger til eller bygger om og for samspillet mellem nyt og gammelt.

Også indvendigt kan det være interessant at fastholde eksisterende kvaliteter, selvom lejlighederne ændres radikalt. De gamle gulvbrædder i sammenlagte rum forbindes måske på en måde, så det stadig er synligt, hvor væggen har stået, frem for at lægge et helt nyt gulv.

Måske er der dialog mellem gamle og nye materialer, der opfattes som en del af fortællingen om et hus i forandring.

Fælles for byggerierne fra de to årtier er gedigne konstruktioner og materialer, der er slidstærke og ældes med ynde. Murede facader, tegltage, terrazzotrætter, vinduer i træ og indgangsdøre i teaktræ er eksempler på sådanne materialer. Det er værd at fastholde og bygge videre på disse kvaliteter, som også har indflydelse på driftsomkostningerne.

I en del af demonstrationsprojekterne skal der ske en efterisolering af kolde facader og gavle. I stedet for at gentage de mange uheldige eksempler med forskellige typer af pladematerialer, er det værd at undersøge andre metoder, eksempelvis ommuring.

Når der træffes valg om byggetekniske løsninger, er det også oplagt at overveje, om byggeprocessen kan foregå på en særlig rationel måde. Stilledal i Vanløse er et godt eksempel på, hvordan man kan anvende præfabrikerede elementer både til nye badeværelser og til moduler med køkken og opholdsrum. Præfabrikationen afkorter byggetiden på byggepladsen og højner i mange tilfælde også kvaliteten.

Nænsomhed

De 20 bebyggelser fremviser et stort spænd: fra de anonyme og lidt kedelige byggerier til de unikke med stor bevaringsværdi. Lige så forskellige er projekterne i deres tilgang til samspillet mellem nyt og gammelt.

I nogle bebyggelser udføres renoveringer og nye indgreb med nænsomhed og respekt for bygningens eksisterende kvaliteter.

I andre bebyggelser tilføjes nye elementer med et nutidig udtryk, som gør, at der opstår en spænding mellem nyt og gammelt. At arkitekturen afspejler en bebyggelse i forandring kan være med til at styrke bebyggelsens identitet.



Fortunbyen, Kgs. Lyngby:
De to indgangsdøre til henholdsvis trappe og elevator udarbejdes som et samlet indgangsparti, der er fint tilpasset det enkle og smukke arkitektoniske udtryk. Vindueshuller over indgangspartiet lukkes med et tilbagetrukket muret felt så facadekompositionen fastholdes.

Ole Kirks Allé, Nakskov:
Bebyggelsen vil blive renoveret med respekt for bebyggelsens arkitektoniske og bevaringsværdige kvaliteter.



Amagergade, Aalborg:
Som et udtryk for bygningens indre forandring, fremhæves de nye indgangspartier med en stålskærm, der tilpasser sig bygningens proportioner og tilfører facaden karakter. Desuden udskiftes altanbrystningernes stålplader til glas, som sammen med stålskærmen danner et nyt transparent lag.



Amagergade, Aalborg:
På gårdfacaden brydes monotonien af lodrette bånd af nye franske altaner. De større vinduer udtrykker ligeledes, at man stiller andre krav til dagslys i boligen.



Holdbarhed



Postparken, Kastруп:
Der foreslås udskiftning af plastvinduer til oprindelige trævinduer med inddeling. Samtidig inddækkes altanerne med nye lette brystninger i glas.

Østre Allé, Skjern:
Stålplader på gavle fjernes og facaderne fornyes i en helhedsløsning inkl. altanlukninger.



I flere af demonstrationsprojekterne er der gennem årene udført renoveringer, der ikke har vist respekt for bygningernes oprindelige kvaliteter og er løsrevet fra den arkitektoniske sammenhæng.

I mange byggerier er trævinduer udskiftet med plastvinduer med en væsentligt anden karmprofil og opspudsning end den oprindelige. Der er eksempler på uheldige inddækninger af altaner, skæmmende facadebeklædninger etc.

Mange af disse uheldige renoveringer skal allerede nu udskiftes, og vidner om vigtigheden i at foretage mere langtidsholdbare løsninger. Ved fremtidige opgraderinger bør der ske en revurdering af den arkitektoniske og byggetekniske kvalitet af de tidligere renoveringer med henblik på at opnå en helhedsløsning.

Skiltning

Frederikssundsvej, Brønshøj:
I AAB Frederikssundsvej er der udarbejdet et koncept for skiltning af butikkerne i stuetagen. Hvor skiltene i dag forsøger at overdøve hinanden, vil skiltningen fremover tilpasse sig bygningens enkle og gedigne udtryk.



Typisk for mange boligbebyggelser fra midten af det forrige århundrede er også, at de indeholder en række butiksejemål. Oprindeligt bestod de måske af en købmand, en bager og en slagter, men indeholder i dag oftere kiosk og solcenter. Skiltning på og omkring butiksvinduerne udgør en markant del af bygningernes facader og bør underlægges nogle ret præcise retningslinier for at højne den samlede arkitektoniske kvalitet.

Nyt og gammelt

I flere af demonstrationsprojekterne har man valgt løsninger, som betyder at det eksisterende arkitektoniske udtryk sættes i spil af markante nye elementer.

Karakteristisk for bebyggelserne er at det er gedigne bebyggelser, men præget af en vis anonymitet. Nye tilbygninger i form af karnapper og tårne bryder monotone facader; giver dem ny rytme. Samspelet mellem de nye elementer og de eksisterende facader kan fremhæves både af kontraster i materialer og udtryk – og giver i bedste fald bebyggelserne et arkitektonisk løft.



Kagshusene, Brønshøj:
De eksisterende lidt triste ankomstfacader får et helt nyt udtryk med de nye værelsestårne. Indgangspartierne mellem tårnene fremstår som den oprindelige facade i gule mursten. Men med værelsestærnernes indramning fremhæves facadefeltets enkelthed og stofflighed. Desuden forhøjes bygningen med én etage. Denne er trukket lidt tilbage og udføres med lette glasfacader, som danner en smuk afslutning af bygningen.

Byggeteknisk

Byggetekniske løsninger, eksempelvis udvendige facadebeklædninger, har indvirkning på det arkitektoniske udtryk. Derfor er det vigtigt med en samlet vurdering af de valgte løsninger; vurderinger som inkluderer økonomiske, driftsmæssige og arkitektoniske konsekvenser.

I mange af projekterne er det muligt at arbejde med rationelle byggetekniske løsninger, blandt andet gennem anvendelse af præfabrikerede løsninger.

I Stilledal arbejdes med en serie af præfabrikerede løsninger: installationskarnapper, tårntilbygningsmoduler (som allerede er præsenteret) hele baderum, delelementer af rum osv.

At anvende præfabrikerede elementer i renoveringsprojekter har flere fordele; dels kan arbejdstiden i de enkelte boliger reduceres, dels fremstilles elementerne på fabrik under høj kvalitetskontrol, og er derfor ofte af højere kvalitet end tilsvarende elementer udført på stedet.



Stilledal, Vanløse:
Den lange, noget anonyme facade brydes af tårntilbygningen, som består af præfabrikerede moduler.

Stilledal, Vanløse:
Skal man udskifte vinduet og renovere sålbænk og brystning, så kan man evt. ændre vinduet til en fransk altan.



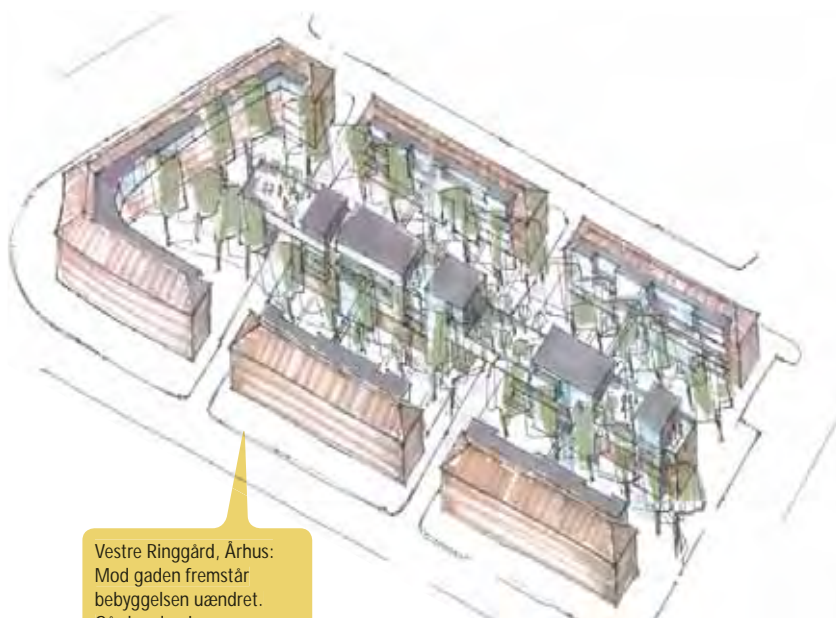


Thrigesvej, Haderslev:
 Facadetilbygningen kobles på facaden mod en stor park – og er tænkt som en meget foranderlig og fleksibel konstruktion. Facaderne kan åbnes op, trapper giver direkte forbindelse mellem bolig og parken. Tilbygningen er endnu meget konceptuel. Det endelige resultat vil afhænge meget af detaljeringsgraden.



Radikal ændring

I enkelte af demonstrationsprojekterne foreslås nye tilbygninger langs hele den ene bygningsfacade, som vil ændre det arkitektoniske udtryk radikalt – i hvert fald på den ene side. Formålet med det nye facadelag er dels at udvide boligarealet, dels at skabe en tættere kontakt mellem boligen og haven. Løsningsmodellen har utvivlsomt et stort potentiale med hensyn til at skabe fleksible og anderledes boligtyper. Men det er en løsning, som kræver mange overvejelser om, hvordan man får formidlet en overgang mellem det eksisterende og det nye – ikke mindst mellem bebyggelsens to meget forskellige facader.



Vestre Ringgård, Århus:
 Mod gaden fremstår bebyggelsen uændret. Gården domineres derimod af nye tilbygninger langs facaderne og midterkarréens moderne tagformer.



Demonstrationsprojekterne rummer et væld af gode idéer, som sætter fokus på beboernes inddragelse i processen, blandt andet gennem beboerinformation, metoder til visualisering, individuelle muligheder osv.

I dette afsnit præsenteres idéer, som forhåbentlig kan inspirere andre almene boligafdelinger, der skal i gang med renoveringsopgaver.



En mere sammenfattende viden om, hvordan man inddrager beboerne, udarbejdes i andet regi; nemlig i et udviklings- og læringsnetværk, et projekt der støttes af Fonden Realdania. De, som har de 20 demonstrationsprojekter, deltager aktivt i disse netværk som understøttes af ansatte udviklingskonsulenter. Formålet er ikke at støtte de fysiske renoveringer, men at støtte udviklings- og læringsdelen, videnformidling, yde konsulentbistand og drift af netværkene.

Demonstrationsprojekternes idéer til information spænder fra informationsbutikker og informationsstandere til jævnlige udsendelser af nyhedsbreve og hjemmesider. En form for information der supplerer traditionelle orienteringsmøder, og som giver beboerne mulighed for i ro og mag at tilegne sig informationer og studere detaljerne i forslagene.

Der er adskillige idéer til, hvordan man præsenterer projekterne på en pædagogisk og letforståelig måde. I mange af projekterne udføres prøvelejligheder og mock-ups (modeller i naturlig størrelse), og mindre modeller. Der er eksempler på, hvordan tegningsmateriale bliver læseligt for ikke fagfolk.

Såvel informationsniveauet som formidlingen af projekternes indhold har en afgørende betydning for beboernes ejerskab til projektet.

I nogle af projekterne inddrages beboerne i særlig høj grad, idet projekterne er tilrettelagt med fokus på beboernes individuelle muligheder for at præge deres egen bolig. I disse projekter er der typisk idékataloger eller tilvalgs kataloger, hvor beboerne kan kombinere forskellige løsninger.

Info-standere

Informationsstandere placeres på strategiske steder i bebyggelsen, hvor mange naturligt passerer forbi. Informationsstanderen skal fænge beboerne, når de passerer forbi; vække deres nysgerrighed. Derfor må præsentationen formidles enkelt og klart.

Fortunbyen, Kgs. Lyngby: Informationsstandere er placeret ved centrale gangstier og ved butikstorvet.



Fortunbyen, Kgs. Lyngby: Eksempel på plakat i informationsstander.

Info-butik

Informationsbutikken kan indrettes i afdelingsbestyrelsens lokale, fælleslokale eller lignende.

I informationsbutikken kan forslagene præsenteres i en mere detaljeret form, eventuelt som plancher.

Måske er informationsbutikken bemandet i åbningstiden, så beboerne kan stille spørgsmål, eller måske har beboerne mulighed for i ro og mag at studere detaljerne i forslaget og notere kommentarer og spørgsmål på plancherne.

Kagshusene, Brønshøj: I informationsbutikken, indrettet i afdelingskontoret, blev helhedsplanen præsenteret på plancher. Mange beboerne benyttede sig af muligheden for at studere projektet og skrive deres kommentarer på plancherne.





www.stilledal.dk
 Nyhedssiden opdateres løbende med informationer om beboermøder, referater og øvrige aktiviteter, der involverer beboerne i forbindelse med renoveringen.
 Hertil kommer de faste menuer, hvor de forskellige lejlighedstyper præsenteres.

Hjemmesider

En hjemmeside giver beboerne mulighed for at følge med i renoveringen – vel at mærke i deres hjemlige rammer, og når som helst det passer dem.

Hjemmesiden er, i modsætning til mange andre medier, hurtigt at opdatere. Den kan indeholde alt fra nyhedsside med aktuelle nyheder, til detaljeret præsentation af projektet samt referater.

Endvidere kan hjemmesiden også anvendes til direkte dialog mellem beboere, afdelingsbestyrelse og rådgivere, eventuelt i form af brevkasse, chatroom m.m.

Fra Landsbyggefondens hjemmeside vil der være adgang til en række hjemmesider, der er relevante i forhold til renoveringsprojekterne.

www.LBF.dk
 > Driftsstøtte
 > Projektlinks



Kagshusene, Brønshøj: Nyhedsbrevet har et genkendeligt og appetitligt layout.

Det anvendes til indkaldelser til orienteringsmøder vedr. projektet, til referater, opfordringer til deltagelse i arbejdsudvalg, projektpræsentation, økonomiske konsekvenser etc.

Nyhedsbreve

Nyhedsbrevet er en enkel måde til løbende at informere beboerne om renoveringsprocessen. Her informeres om projektets stade, her varsles eventuelle gener i forbindelse med byggeprocessen osv. Mange gange forløber processen langt mere gelidne, når blot beboerne ved, hvad der sker.

Man kan vælge at sende ud med faste intervaller, eller når der er noget nyt at fortælle.

Nyhedsbrevet kommer ind gennem beboernes brevsprække, og man kan i ro og mag læse materialet igennem.

Visualisering

Prøvelejligheder, mock-ups, modeller i fuld størrelse, anvendes i mange af demonstrationsprojekterne. Ikke blot er det en optimal måde at præsentere idéerne på, men samtidig også en måde at få afprøvet tekniske løsninger, komplekse detaljer osv.

Mindre papmodeller kan dog også anvendes til at præsentere komplekse løsninger på en enkel og overskuelig måde.

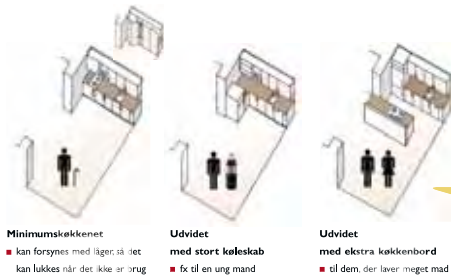
Med 3D-visualiseringer opnås et meget realistisk billede af konsekvenserne ved eksempelvis nye tilbygninger.

Rumlige vignetter kan forklare principper på en enkel og overskuelig måde.

Kagshusene, Brønshøj:
3D-visualiseringen belyser, hvordan værelsestårne samt en ekstra etage influerer på Kagshusenes arkitektoniske udtryk.



Stilledal, Vanløse:
Igennem hele forløbet har rådgiverne i Stilledal anvendt store papmodeller, når beboerne præsenteres for forskellige og specifikke løsninger.



Minimumskøkkenet

- kan forsynes med låger, så det kan lukkes når det ikke er brug

Udvidet

- med stort køleskab
- fx til en ung mand

Udvidet

- med ekstra køkkenbord
- til dem, der laver meget mad

Stilledal, Vanløse:
Vignetterne belyser hvordan værelsestårnene kan indrettes med forskellige typer af køkkener, afhængigt af hvem beboerne er.

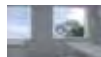
Stilledal, Vanløse:
Eksempel på en inspirerende præsentation af lejlighedstyperne. Beboerne inviteres til at deltage. Dels identificerer man sig med de forskellige typer af familier, som er beskrevet til hver lejlighedstype. Dels inviteres man til at overveje indretning og møblering af lejligheden.

Familiebolig ca. 106 m²

3-4 rums lejlighed (sammenlagt)

Møbleringseksempler

Familieboligen er sammensat af to adskilte 2-rums lejligheder. Der er stort badeværelse, entre med skabstaple og mulighed for enten et stort køkkenbord eller et mindre spisebord i de store rum.



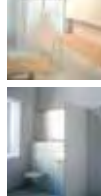
Eksempel

- For små børn og babyer
- Lidt mindre køkkenbord og et stort spisebord, som kan trækkes op eller ned.
- Stort køkkenbord og sofa.



Eksempel

- Flere små borde og stol sæt
- Lidt mindre køkkenbord med to køkkenbænke og et mindre spisebord.
- Stort køkkenbord og sofa.



Eksempel

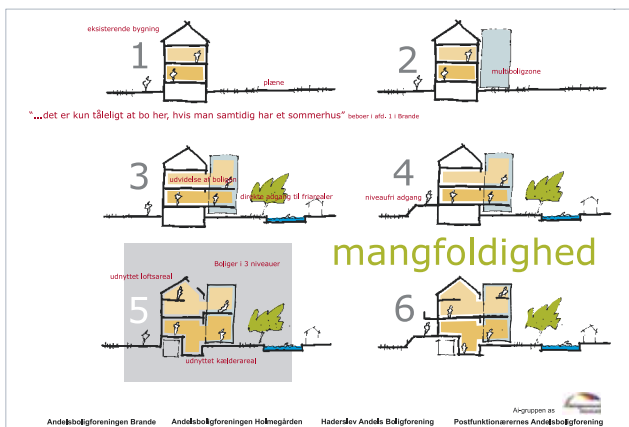
- Flere små borde og stol sæt
- Lidt mindre køkkenbord med to køkkenbænke
- Stort køkkenbord og sofa.





Kølvrå, Karup:
I kataloget præsenteres de forskellige forbedringsmuligheder til de forskellige boligtyper: et havestue- eller pejsestue modul, ekstra værelsesmodul, nyt bad eller køkken osv. De i alt 10 forskellige muligheder præsenteres i forskellige kombinationer.

Holmegårdsvej, Nyborg og Thrigesvej, Haderslev:
Konceptet skal sikre den enkelte beboer muligheden for at skræddersy sin egen boligløsning.



Idékataloger

I et par af de udvalgte bebyggelser udføres en minimumsløsning som fællesprojekt. Herudover kan beboerne vælge mellem en række tilvalgsløsninger, som de selv finansierer. De forskellige løsninger præsenteres eventuelt i et idékatalog.

Fælles koncept

Holmegårdsvej, Nyborg og Thrigesvej, Haderslev:
De to demonstrationsprojekter er beslægtede, idet de begge har deltaget i et samarbejde mellem fire boligforeninger omkring fælles konceptudvikling. Formålet er at tage hul på debatten om, hvordan man sikrer, at boligafdelinger fra 40'erne og 50'erne fortsat skal udgøre et attraktivt boligtilbud.

Omdannelsen skal sikre den enkelte beboer vidtgående mulighed for at skræddersy sin egen boligløsning. Altså ikke kun vælge farve på fliser eller antal og kvalitet af skabelementer i køkkenet. Boligerne skal have mulighed for at blive både større, anderledes organiseret og mere tidssvarende, uden at det går udover de nødvendige kollektive hensyn.



Amagergade, Aalborg

Boligforeningen Vanggården.
Afdeling 1.
Opført i 1943.
Stokbebyggelse i 5 etager.
I alt 129 boliger.

STATUS



Beboersammensætningen er ligesom i den resterende del af Øgadekvarteret i Aalborg ensidig og selvforstærkende. At fastholde de nuværende beboere og tiltrække nye, blandt andet børnefamilier og andre ressourcerstærke beboere, kræver omlægning og forbedring af boligerne.

Boligerne er små 2-, 3- og 4-rums boliger, der varierer fra ca. 46-81 m². Altså ikke velegnede til børnefamilier. Boligerne er præget af trange og lukkede gangzoner, ligesom toilet og badeforhold er meget utidssvarende. Der er problemer med lydtransmission boligerne imellem. Mange ældre beboere må flytte fra afdelingen på grund af manglende tilgængelighed.

Ankomst- og friarealer henlægger uden nævneværdig behandling og fremstår triste. Her er en stor asfaltbelagt parkeringsplads og gangarealer langs facaden uden beplantning og opholdsarealer.

VISION



Målet er at udvide spektret af boliger, der tilbydes i området som helhed, blandt andet med attraktive og tidssvarende boliger. Det gælder store familieboliger, såvel som mindre boliger der opfylder krav om tilgængelighed.

Generelt gennemgår boligerne en rumlig forandring. Fra de eksisterende trange gangzoner og lukkede rum skabes lyse og venlige rumforløb. Desuden sker der en højnelse af boligstandarden ved at etablere elevatoradgang til alle boliger, nyindretning af køkkener, etablering af nye badeværelser, reovering af installationer osv. Også arkitektonisk styrkes bebyggelsen ved, at altaner med uhensigtsmæssige stålplader udskiftes med glasbrystninger.

Målet for den omfattende reovering er en nænsom tilgang til opgaven – man ønsker at bevare historiske spor som en del af bokvaliteten.



Broagerhus, Frederiksberg

Frederiksberg forenede Boligselskaber.
Afdeling Broagerhus.
Opført 1944-45.
3-længet bebyggelse på 5 etager.
I alt 150 lejligheder.



Som Broagerhus fremstår i dag er den udadtil såvel som indadtil lidt slidt, da der ikke har været gennemført større moderniseringer i tidens løb.

Køkkener og toiletter er de oprindelige, hvorfor der er tale om utidssvarende udformninger og installationer. Køkkenerne er smalle og langstrakte; toiletterne er små og med meget dårlige bademuligheder.

Broagerhus består af relativt små boliger, de største boliger er ca. 70 m².

Bebyggelsen tilfredsstillter således ikke kravene i en alders- og familiemæssig bred målgruppe.

I dag er der mange ældre beboere, og mange har boet der siden bygningen blev opført. Til gengæld er det sværere at fastholde de yngre beboere.

Bebyggelsen har dog en række kvaliteter, som giver den potentiale til at blive et attraktivt boligområde, først og fremmest udsigten fra boligerne og den centrale placering.



De mange problemer set som en helhed er en oplagt mulighed for at nytænke bygningens struktur.

Målet er, at de nuværende og kommende beboere kan få sunde og tidssvarende boliger.

Da boligerne i dag og givetvis også i fremtiden vil være attraktive for ældre beboere, er der behov for ældreegnede boliger med elevatorer. Det kræver også nye badeværelser og køkkener, som kan opfylde krav om tilgængelighed.

I alle boliger foretages en omfattende renovering af køkkener og bad. Det medfører en omfordeling af lejlighederne.

I mange lejligheder udvides arealet for at skabe en bredere vifte af boligstørrelser.

Da taget alligevel skal udskiftes, udvides boligarealet på de øverste etager flere steder ved at inddrage tagrummet.

Der etableres to indvendige elevatorer i bygningens hjørner, som giver adgang til i alt 36 boliger.

I forbindelse med elevatoropgange etableres nye tagboliger.

Friarealerne forbedres og støjskærmes mod Frederikssundsvej.



Dybbølhus, København SV

Samvirkende Boligorganisationer.
Afdeling 3020, Dybbølhus.
Opført i 1945.
5-etages bygninger.
90 boliger.

STATUS



Beliggenheden ved Enghavevej, som er en primær forbindelse mellem byen, syd-motorvejen og banen, medfører en del støjgener. Fællesarealerne er indrettet med et asfalteret køreareal, og et 10 meter bredt zone-inddelt areal, som er opdelt i mindre områder indrettet med legeinventar, som tørreplads, eller små græsplæner med bænke.

VISION



Bygningens styrke er den centrale beliggenhed i forhold til byen og det sydlige opland. Asfaltarealer omlægges, således at friarealets stramme zone-inddeling gentænkes til et anlæg, der er mindre åbent og liniært. Friarealet renoveres helt, med genanvendelse og supplerende af eksisterende nyere inventar.

Desuden etableres et samarbejde mellem DSB, HT, Københavns Kommune og boligorganisationen omkring genindretning af p-plads, forarealer til stationen, indgangspartier til bygningen og forareal til en dagligvareforretning for at mindske støjgenerne.

Altanerne glasinddækkes, således at den oprindelige arkitektur suppleres, men opretholder genkendelighed. Glasinddækningerne udføres med støjreducerende glas.



Fortunbyen, Kgs. Lyngby

Boligselskabet AKB, Lyngby.
Afdeling 3001, Lyngby 1 Etagehuse.
Opført 1950'erne.

Fortunbyen omfatter en række bebyggelser:
Etagehusene, Rækkehusene, Højhuset, Midtbyen.
I alt 1.400 lejligheder.



Fortunbyens etagehuse er et typisk gulstens 50'er byggeri, udformet som en parkbebyggelse med store grønne områder. De grønne omgivelser og nærheden til Kgs. Lyngby er bebyggelsens styrke, mens dets svagheder er utidssvarende køkkener og badeværelser. Blandt andet er badeværelserne udstyret med siddebadekar, som er vanskelige at anvende for ældre og handicappede. Desuden er trapperne et problem for mange ældre beboere, selv om etagehusene kun er i tre etager.

Bebyggelsen var oprindeligt beboet af børnefamilier, men i dag er en overvejende del af beboerne ældre. Da etagehusene primært består af 2- og 3-rums boliger, er etagehusene ikke så attraktive for børnefamilier.



Det overordnede mål er at bevare de bygningsmæssige og landskabelige kvaliteter, at opdatere boligerne brugsmæssigt, teknisk og energimæssigt, samt at aktivere de grønne områder.

Helhedsplanen indeholder en række indsatser, der skal sikre en mere varieret beboersammensætning. Eksisterende boliger på andensalen udvides ved at inddrage tagetagen. Herved kan opnås et passende antal større boliger til børnefamilier.

I to af etagehusene etableres i hver 12 ældre-/seniorboliger. Det sker ved at placere elevator i trappeopgangene og indrette nye køkkener og badeværelser. En tredje mulighed er at lægge lejlighederne sammen to og to til store lejligheder.

Områdets parkkarakter ønskes bevaret, men på de udstrakte grønne plæner udlægges geometriske figurer med haver, der kan anvendes til leg, ophold, nyttehaver m.m.



Frederikssundsvej, Brønshøj

Arbejdernes Andels-Boligforening.

Afdeling 28.

Opført 1932-35.

Tre af fire selvstændige boligkarreer i et sammenhængende boligområde.

Bebyggelsen er opført i henholdsvis 3 og 4 etager.

I alt 226 lejligheder.



Bebyggelsen er en del af et nærmiljø med institutioner, butiksliv, fritidsfaciliteter og rekreative områder, og har således et stort udviklingspotentiale.

Antallet af beboere over 67 er stigende, ligesom tilgangen af unge uddannelsessøgende og enlige er stigende. Tendensen er højere flyttefrekvens og udgifter til istandsættelser ved fraflytning.

Der er mange relativt små lejligheder, generelt er badeværelser og køkkener nedslidte, mange steder eksisterer de oprindelige køkkener. Hertil kommer trækgener og utætte vinduer, et utidssvarende varmeanlæg og elinstallationer, ligesom vvs-installationer og kloaker er et problem.



Målsætningen er at bryde den høje flyttefrekvens og at fremtidssikre afdelingen ved at kunne tilbyde et mere varieret udbud af lejligheder.

Dette gennemføres ved at modernisere samtlige boliger gennem lejlighedssammenlægninger og forbedring af friarealer.

Alle boliger får nye bade- og toiletrum samt moderniserede køkkener. Som udgangspunkt bevares den eksisterende rumdisponering. Vinduer og døre udskiftes, og alle installationer renoveres.

Helhedsplanen disponerer med lejlighedssammenlægninger, så de i dag 226 boliger bliver til 122. Der er arbejdet med en bred sammensætning af boligtyper, dog med hovedvægt på 3- og 4-rums boliger på ca. 85-105 m².

På tagetagen udnyttes de eksisterende pulterrum og tørrelofter til 51 nye taglejligheder. Her arbejdes også med enkelte store familieboliger på op til ca. 150 m².

De grundlæggende principper for gårdrummene er et åbent anlæg med definerede zoner til leg og ophold.



Glostrup Vestergård, Glostrup

Glostrup Ejendomsselskab.
Afdeling Glostrup Vestergård I-IV.
De fire afdelinger er opført i henholdsvis 1951,
1956, 1963 og 1965.
Fritliggende 3-etages bygninger med omgi-
vende grønne plæner.
I alt 819 lejligheder.



Glostrup Vestergård er på mange måder en typisk almen bebyggelse fra 1950'erne. Bygningen er velfungerende og fremtræder pæn og i god vedligeholdelsesmæssig stand, men lidt anonym. I Glostrup Vestergård er boligerne gode, men gammeldags, og de lever ikke på alle måder op til fremtidens ønsker om kvalitet og komfort. Der er meget lille variation i boligstørrelserne; der er en markant overvægt af 3-rums lejligheder på 66-84 m². Ingen boliger opfylder forventninger om let og ubesværet adgang til sin egen bolig.

Samlet set er bebyggelsen en velfungerende afdeling med en overvægt af ældre beboere og færre børnefamilier end gennemsnittet i Glostrup Kommune.

Mange beboere tager initiativ til at gøre noget ved deres bolig. Siden 1999 er der gennemført omfattende individuelle moderniseringer af køkkener, bad og altaner – i perioden har der været mere end 500 sager.



Et af de primære mål i Glostrup Vestergård er at give ældre og handicappede mulighed for at blive i bebyggelsen og at skabe et alternativ til de mere traditionelle botilbud til ældre.

Det foreslås, at boliger i stueetagen indrettes som ældreegnede boliger med direkte adgang fra terræn. Lejlighederne omdisponeres, så de fungerer som ældreegnede boliger. Desuden får beboerne forhave omkring indgangen. Der etableres 48 boliger af denne type.

Der etableres endvidere to seniorboligfællesskaber i bebyggelsen. Her omdisponeres de nuværende boliger, og der etableres adgang via nye altangange i forbindelse med en ny tårnbygning indeholdende elevator og fællesarealer. Der etableres i alt 28 boliger af denne type.

Desuden etableres nye tagboliger finansieret som nybyggeri. På tre bygninger etableres elevatorer, og tagboligerne indrettes her som ældreegnede boliger. Der etableres i alt 42 af denne type.

De fælles udearealer omdisponeres, så de bliver trygge og let tilgængelige for ældre beboere.



Holmegårdsvej, Nyborg

Andelsboligforeningen Holmegården.
Afdeling 16, Holmegårdsvej.
Opført 1949.
En længebebyggelse i 4 etager.
I alt 48 lejligheder.

STATUS



Bebyggelsen har en enestående beliggenhed med udsigt til Store Bælt i et roligt boligkvarter i udkanten af Nyborg.

Holmegården er en tidstypisk bebyggelse med boliger, der opleves gammeldags. Køkkener og badeværelser er relativt små, mens opholdsrum er lyse og rummelige. Bygningen fremstår vedligeholdelsesmæssigt som middel. Inden for en overskuelig årrække er det nødvendigt at udskifte tage, vinduer, tekniske installationer m.m. og at renovere facader og altaner m.m.

Bebyggelsen har en overvægt af ældre selvhjulpne beboere, der nyder godt af den bynære beliggenhed. Men hvis beboerne bliver dårligt gående, må de flytte fra bebyggelsen.

Bygningens havefacade med altaner er velkomponeret, mens ankomstsiden har fået en noget mere spartansk behandling.

VISION



Målet er at skabe boliger, der er attraktive for en mere varieret beboergruppe.

Man ønsker at give beboere mulighed for at forny lejemålene individuelt og finansieret via lån-optagning i afdelingen. Der skal være mulighed for at indrette større køkkener og badeværelser og forbedre udeopholdsmuligheder med overdækkede altaner og terrasser.

Dette sker ved at montere en uisoleret rammekonstruktion på bygningens ankomstsiden og sidefacader. Denne konstruktion kan indeholde udestuer, altaner m.m. og vil desuden virke vindbrydende for de dårligt isolerede facader.

Adgangsforholdene løses med elevatorer i den eksisterende bygningskrop, så beboere med gangbesvær kan blive boende.

Indretning af større familieboliger sker ved at inddrage den eksisterende uudnyttede tagetage til værelser. Visionen for ombygningen er, at lejlighederne bliver forskellige, og at beboerne får mulighed for individuelt at præge boligen. Ombygningen vil ske i et tæt samarbejde med beboeren for at give beboeren ejerskab til boligen og tilhørsforhold til stedet. Samtidig skal der være rum til socialt samvær og leverum.



Høffdingsvej, Valby

Boligselskabet KSB.
Afd. 6062, Valby.
Opført 1933-41.
Fem bygninger i 3 etager.
I alt 390 lejligheder.



Afdeling Valby indgår i en større sammenhængende bebyggelse kaldet Storgården, som er bygget i tre etaper fra 1933 til 1941. Den lange opførelsesperiode har givet bebyggelsen fine variationer i det arkitektoniske udtryk. Hvor de ældste bygninger er præget er nyklassicisme, er de seneste præget af funktionalisme.

Området indeholder mange potentialer; tæt på indkøbsmuligheder, arbejdspladser, rekreative områder og den kommende Vigerslev S-station.

Afdeling Valby indeholder mange små boliger, der ikke appellerer til børnefamilier. I dag er der en overvægt af ældre beboere, men de ringe adgangsforhold betyder, at de ældre må flytte, hvis de bliver dårligt gående.

Mange beboere er hjemme om dagen og savner opholds- og aktivitetsmuligheder.



“Et godt sted at leve for alle aldersgrupper med mulighed for fællesskab og aktiviteter. Boligen skal i standard og størrelse være sammenlignelig med nutidigt byggeri og friarealerne tilpasses beboernes behov.” Sådan lyder visionen for afdelingen.

I forbindelse med tagudskiftning indrettes større boliger ved at inddrage den uudnyttede tagetage i lejligheder på øverste etager. Desuden indrettes nye tagboliger.

Der indrettes ældreegnede boliger i de nederste etager i to af bygningerne. Her udføres en tilbygning, som rummer ankomst og adgang til den enkelte bolig direkte fra terræn.

Badeværelser og køkkener moderniseres inden for fem år, så de svarer til en nutidig standard – arbejder gennemføres efter en kollektiv model med individuelle valgmuligheder.

Der etableres fælleslokaler og mødesteder både ude og inde.



Kagsgården, Herlev

Herlev Boligselskab.
Afdeling 3908, Kagsgårdens Boliger.
Opført 1969.
207 overvejende store familieboliger, samt 68 nye 2-og 3-rums tagboliger.

STATUS



Bebyggelsen har både små og store lejligheder. I hver opgang er der tre lejligheder pr. etage; henholdsvis en 1-, en 4- og en 5-rums bolig. I 1996-97 blev der, som led i en større renovering af tag og facader, etableret 68 nye 2- og 3-rums tagboliger.

Denne sammensætning betyder at der er blandet beboersammensætning. Dog er ankomstforholdene ikke gode for ældre og gangbesværede beboere.

VISION



Afdelingen har et ønske om at skabe tilgængelighed, så ældre og gangbesværede beboere kan forblive i afdelingen.

Der har været arbejdet med forskellige elevatorløsninger integreret i trappeopgangene, men løsningerne er ikke optimale. Det kræver dels dramatiske indgreb i opgangene som har særligt fine arkitektoniske kvaliteter, og under alle omstændigheder er der kun plads til mini-elevatorer.

Lige nu overvejer man at arbejde med tilgængelighed i enkelte udvalgte opgange, eventuelt hvor de nuværende beboere har konkrete ønsker om bedre tilgængelighed. Her kan man arbejde med en elevatorløsning samt eventuelt modernisering af badeværelser.



Kagshusene, Brønshøj

Postfunktionærernes Andels-Boligforening.
Afdeling 4, Kagshusene.
Opført 1955-59.
Ni 3-etages bygninger.
I alt 254 boliger og seks erhvervslejemål.



Kagshusene er en velfungerende bebyggelse, der fremtræder pæn, men lidt anonym.

Mange bygningsdele er slidte og ikke tidssvarende. Boligerne er gode, men gammeldags og kan ikke leve op til tidens ønsker om kvalitet og komfort. Der bor mange ældre mennesker og mange med relativt lave indkomster.

Boligstørrelserne varierer fra 46 m²-93 m², men med en overvægt af 3-rums boliger på ca. 81 m². Hvor denne lejlighedstype på bebyggelsestidspunktet blev betragtet som en familiebolig, egner den sig ikke længere til den målgruppe, men retter sig snarere mod et yngre eller et ældre par uden børn. Dette forhold er en medvirkende faktor til Kagshusenes nuværende noget ensartede beboersammensætning.

Friarealerne har store landskabelige kvaliteter på grund af det blidt skrånende terræn og placeringen tæt op ad Vestvoldens grønne områder. Men de store grønne plæner mangler aktiviteter og mødesteder, og bruges derfor kun i begrænset omfang.



Helhedsplanen indeholder en vision om at styrke bebyggelsens kvaliteter som et godt boligområde for alle befolkningsgrupper, både nu og i fremtiden. Det opnås ved at indrette nye boligtyper, blandt andet ældreregnede boliger og store familieboliger og ved at forbedre friarealerne og etablere fælleshus. Første etape omfatter renovering af tre bygninger, samt friarealerne ved disse. Renoveringen omfatter etablering af nye køkkener og badeværelser, fornyelse af installationer, udskiftning af tage og vinduer, isolering af nordgavle m.m.

Idéen med 1. etape af helhedsplanen er at demonstrere nogle af de elementer, som indgår i helhedsplanen. Blandt andet at indrette 30 ældreregnede boliger og etablere store familieboliger ved at påbygge værelsestårne. Der er desuden mulighed for tilvalg af altaner ved køkkener samlet for hele bebyggelsen.

Økonomien i det samlede projekt forbedres ved at bygge nye tagboliger på nogle af bygningerne.



Kirstinelund, Herlev

Boligselskabet Kirstinevang.
Afdeling Kirstinelund.
Opført 1952-57.
Fritliggende bygninger i 3 etager.
I alt 526 boliger.

STATUS Kirstinelund står over for store investeringer de kommende år. Renovering af gavle, som på grund af dårlig isolering forårsager et stort varmetab, renovering af altaner og elinstallationer m.m. Desuden er modernisering af samtlige køkkener og baderum hårdt tiltrængt for at kunne leve op til den kvalitet, der efterspørges i dag.

Bebyggelsen har en overvægt af ældre beboere, for hvem adgang til boligerne såvel som boligernes indretning er problematisk.

Der er store rekreative områder i bebyggelsen, men de store grønne plæner ligger ubenyttede hen, og der mangler opholds- og aktivitetsmuligheder. Ligeledes savnes lokaler til møder og aktiviteter.

VISION Helhedsplanens vision er at forbedre området, gøre det mere attraktivt for nuværende og nye beboere.

Der etableres en række møde- og aktivitetslokaler i eksisterende kælderrum, samt i en eksisterende butiksblok for at højne det sociale miljø. Her er udarbejdet en plan for at aktivere udearealerne, der indrettes bl.a. beboerlokaler, hobbyrum, billardrum m.m. i eksisterende kælderrum.

Forbedring af tilgængelighed sker ved ombygning af stuelejligheder, samt af lejligheder i bygninger med eksisterende altangange. Lejlighederne indrettes som ældreegnede boliger.

Indeholdt i helhedsplanen er mekanisk ventilation, isolering af gavle samt renovering af altaner, hvor man overvejer glasinddækning.



Kølvrå (Jetbyen), Karup

Andelsboligforeningen Granly.
Afdeling 1.
Fritliggende huse og rækkehuse.
Opført i 1952-54.
I alt 161 boliger.



Byen er historisk interessant, fordi den er bygget for at skaffe boliger til flyvestation Karups ansatte. Alle byens huse er fritliggende enfamiliehuse eller rækkehuse. Pressen døbte byen Jetbyen og omtalte den som miraklet på heden. Kølvrå var ikke blot landets yngste by, men havde også den laveste gennemsnitsalder. Der var 12 butikker i byen og også en skole blev bygget, ligesom byens sociale liv var præget af, at byens indbyggere var en broget flok, der kom fra hele landet.

I dag er alle butikker nedlagt og man mangler mødesteder og fritidsmuligheder i byen.

Bygninger og friarealer bærer præg af at være nedslidte, og husene er utidssvarende. Boligerne er små og passer godt til et par uden hjemmeboende børn eller en enlig forsøger, men ikke til en familie. Huslejen er konkurrencedygtig, men de nye tilflyttere forventer en højere kvalitet end det, afdelingen kan tilbyde lige nu.

Desuden er boligerne ikke umiddelbart egnede for gangbesværede og handicappede.

Byens styrke er dens karakter af haveby og den tætte kontakt til den omgivende natur. Byen er desuden en mindre og overskuelig enhed, og stadig har den en god skole. Desuden er der let adgang til forholdsvis store byer.



Visionen for Kølvrå er at kunne tilbyde sine beboere eget hus med mulighed for individuel udfoldelse og mulighed for fællesskab og aktiviteter i en almen afdeling.

For at kunne opfylde visionen ønskes der gennemført en helhedsplan med 3 faser:

- 1) at få udført de mest nødvendige opretningsarbejder
- 2) at få udført de øvrige opretningsarbejder løbende over driften
- 3) at kunne tilbyde beboerne mulighed for udvidelser af boligen i form af standardtilbygninger, indretning af uudnyttet tagrum m.v.

Helhedsplanen forudsætter, at huslejen også efter gennemførelse af fase 1 er konkurrencedygtig, således at driften kan bære de resterende arbejder, og at beboerne har økonomisk råderum i privatøkonomien til at kunne investere i individuelle forbedringer.

De to boligforeninger i Kølvrå og kommunen samarbejder om en helhedsplan for Kølvrå.



Postparken, Kastrup

Postfunktionærernes Andels-Boligforening.
Afdeling 1, Postparken.
Opført 1948.
Bebyggelsen består af 3-etages bygninger samt
rækkehuse.
I alt 410 boliger.

STATUS



Postparken indeholder på godt og ondt mange træk, der er karakteristiske for et 40'er byggeri. Bygningerne er enkle, rationelle og gedigne, men også lidt anonyme teglstensfacader. Desværre fremstår bebyggelsen i dag arkitektonisk ringere end oprindeligt på grund af sprosseløse PVC-vinduer.

Postparken er karakteriseret ved kompakte boligplaner med mørke entreer, minimale badeværelser og små køkkener.

Boligplanerne matcher ikke nutidige familiemønstre med fællesskab omkring madlavning, ej heller krav til lys og rumlige kvaliteter.

Friarealer imødekommer ikke behovet for aktiv brug af uderummet.

Den bløde trafik er ikke tilstrækkelig tilgodeset.

Der savnes faciliteter til fælles samvær og aktiviteter, der ikke er plads til i de enkelte boliger.

VISION



Målet er at modernisere bebyggelsen således at den også bevarer sin attraktionsværdi i forhold til kommende generationer af lejere. Det er væsentligt for et engagerende sammenhold i bebyggelsen, at beboerne oplever, at boligerne er velfungerende, og at bebyggelsen og naboskabet er "værd at satse på" som ramme om et dagligliv.

Den arkitektoniske vision rummer en række tiltag for at nå dette mål.

Friarealerne nyindrettes med en bred vifte af aktiviteter i bebyggelsens mange rum. For at skabe tryghed dæmpes hastigheden på den centrale fordelingsvej.

Bebyggelsens homogene ydre brydes med glasinddækning af de eksisterende altaner, som forøger sæsonen for udeophold og hermed bokvaliteten. Desuden foreslås en udskiftning af de 15 år gamle vinduer.

De enkelte lejligheder nyindrettes blandt andet med større og mere åbne køkkener og større badeværelser. Desuden rummer helhedsplanen også forslag til nyt fælleshus, faciliteter til affald, udvidelse af fællesvaskeri m.m.



Rolandsgården, Brønshøj

Samvirkende Boligselskaber.
Afdeling 3014, Rolandsgården.
Opført 1945.
Firelænget karré i 3-5 etager.
I alt 288 lejligheder.



Den smukke karré omkranser et hævet haveanlæg, der på alle sider er omgivet af vejen Løvetandsvej. Et solrigt anlæg som desværre benyttes for lidt, måske fordi lejlighederne og haven adskilles af vejen.

Rolandsgårdens lejligheder er generelt for små, fortrinsvis 2-rums lejligheder med utidssvarende køkkener og bad. Desuden er lejlighederne ikke egnede til ældre og dårligt gående.

Bebyggelsen har en række kvaliteter, som giver den potentiale til at blive et endog meget attraktivt boligområde: Beliggenhed nær Utterslev Mose, et godt kvarter, god udsigt fra de fleste lejligheder, et fint udeareal, som med få ændringer kan blive rigtig godt, en arkitektonisk veludformet bebyggelse.



Der er udarbejdet en række forslag til, hvad der skal til for at gøre Rolandsgården tidsvarende.

Modernisering af de meget små køkkener og badeværelser betyder flytning af funktioner og omdisponering af lejlighederne.

For at skabe et mere varieret udbud af boliger foreslås dels lejlighedssammenlægninger, så der kan indrettes familieboliger; dels indretning af et antal ældreboliger med elevatoradgang. Desuden reserveres et antal af de mindre boliger til ungdomsboliger – eventuelt i egne opgange, hvor der kan accepteres et højere lydniveau.

Ved at nedlægge Løvetandsvej, der adskiller boligerne fra haverummet, kan man med få midler skabe et attraktivt haveanlæg, hvor der er direkte adgang fra boliger til udearealer. Hele arealet kan anvendes rekreativt og giver nye muligheder for opdeling i private, halvprivate og offentlige zoner.



Skjoldsvej / Ole Kirks Allé, Nakskov

Boligselskabet af 1944 i Nakskov.
Afd. 1, Skjoldsvej og Ole Kirks Allé.
Opført 1940'erne.
Rækkehuse på Ole Kirks Allé, i alt 46 boliger.
Etagenhuse på Skjoldsvej, i alt 32 boliger.

STATUS



Bebyggelsen Ole Kirks Allé/Skjoldsvej er en rækkehusbebyggelse, inspireret af de engelske haveby-bebyggelser og filosofien "hver familie sit eget hus og have". Der er tale om en særdeles bevaringsværdig bebyggelse både i arkitektonisk og kulturhistorisk sammenhæng.

Beliggende i et udkantsområde, hvor antallet af industriarbejdspladser er faldet drastisk, har det været svært for afdelingen løbende at forny sig og udvikle sig i forhold til skiftende behov. I de seneste år er udviklingen i Nakskov vendt i en positiv retning, og det giver en ny udfordring til afdelingen.

Bebyggelsen fremstår i dag stærkt nedslidt, både udvendigt og indvendigt. Bebyggelsen bærer præg af manglende planlagt og periodisk vedligehold siden opførelsen. Desuden lider mange af husene af selvgjort arbejde med materialer fra værfterne, der på ingen måde lever op til byggetekniske krav.

VISION



Visionen er, at afdelingen kan konkurrere med nyopførte ejer- og andelsboliger. Afdelingen skal udvikles, så den bliver attraktiv for flere målgrupper: enlige, familier samt ældre og handicappede. Konkurrencedygtigheden skal indeholde det perspektiv, at beboerne tilskyndes til selv at investere i forbedringer inde i boligen.

Demonstrationsprojektet udføres på baggrund af kommunens boligpolitiske handlingsplan.

Strategien er:

- At bevare boligerne på Skjoldsvej som 2-rums boliger til små husstande.
- Udføre gode familieboliger ved at udnytte tagetager på Ole Kirks Allé.
- Etablere fælleshus ved at nedlægge to boliger på Ole Kirks Allé.
- Ombygning af boliger til ældre- og handicapvenlige boliger på Ole Kirks Allé.

Fire boliger rives ned, fordi renoveringen af disse vurderes at blive for omkostningstung. Nybyggeri tilpasses det arkitektoniske udtryk på Ole Kirks Allé.



Spangsbjergparken, Esbjerg

Esbjerg almennyttige Boligselskab.
Afdeling Spangsbjergparken.
Opført i 1952-63.
Otte 7-etages højhuse.
Syv 3-etages bygninger.
187 rækkehuse.
I alt 636 boliger.



Spangsbjergparkens konkurrenceevne er ikke fulgt med tiden. Situationen har endnu ikke medført alvorlige økonomiske problemer, men nu tegner sig et billede af begyndende lejeledighed og en høj flyttefrekvens, og det kræver forebyggende og udviklende handlinger.

Bebyggelsens stærkeste konkurrenceparameter, som er beliggenheden – tæt på bykernen – er ikke nok. Men boligernes køkkener og badeværelser matcher ikke de forventninger, ressourcestærke beboere har til deres bolig.

Hertil kommer en række væsentlige bygningsmæssige forhold, der kræver fornyelse inden for kort tid, blandt andet vand- og varmeinstallationer, facaderne, tage m.m.

Bebyggelsen er et typisk efterkrigstidsbyggeri med rationering på byggematerialer. Således var flere bygningsdele 2. eller 3. sorteringsmaterialer, blandt andet murstenene. Hertil kommer at højhusene blev opført som fuldmuret byggeri, hvor man murede "over hånden" fra indvendige stilladser med en dårlig mørtel og ingen efterfugning af facader.

Stort set alle vand- og afløbsinstallationer er muret ind i teglstenmurene, hvilket komplicerer renoveringen af de nu gennemtærede installationer.



Målet er at få en mere varieret beboersammensætning, blandt andet ved at tiltrække ressourcestærke familier.

Det kræver en generel fornyelse af boligerne samt renovering af primære bygningsdele.

Der gennemføres en omfattende modernisering af køkken og bad, som gennemføres uden at ændre på rumstørrelser. Moderniseringen inkluderer også de tekniske installationer.

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen fastlægges en række valg- og tilkøbsmuligheder i både køkken og badeværelser.

Indeholdt i helhedsplanen er også et løft af udearealerne, blandt andet en bedre belysning, som har en kriminalpræventiv effekt.

I forbindelse med realiseringen af helhedsplanen etableres en hjemmeside, hvor beboerne, teknikere, entreprenører m.m. kan følge sagen på flere niveauer.



Stilledal, Vanløse

Samvirkende Boligselskaber.
Afdeling 3012, Stilledal.
Opført 1940.
To stokke i 4 etager.
I alt 99 lejligheder.

STATUS



Stilledalens lejligheder er generelt små, fortrinsvis to-rums lejligheder med køkkener og bad, der ikke opfylder den standard, som kræves i dag.

Desuden er lejlighederne ikke egnet til ældre og dårligt gående. Hertil kommer en række behov for renovering af facader, vinduer, tag og kviste, installationer m.m.

Bebyggelsen har en række kvaliteter, som giver den potentiale til at blive et attraktivt boligområde. Dels den omgivende Grøndal Haveby, der er et roligt kvarter af høj arkitektonisk kvalitet med mange grønne arealer, dels beliggenheden nær Damhussøen.

Desuden rummer bebyggelsen mange muligheder for mere varierede lejlighedstyper.

Stilledalens udearealer er lange og smalle, men rummer potentiale til at blive gode og rare udeopholdsrum.

VISION



Visionen for Stilledalen er gode og tidssvarende boliger med varierede lejlighedstyper til et "helt livsforløb", herunder også integrerede ældreegnede boliger.

Dette mål nås gennem en række indsatser.

Lejlighederne lægges sammen, så der kan indrettes familieboliger, mindre lejligheder lægges sammen eller udvides, og tagarealer inddrages. Desuden indrettes et antal handicapegnede boliger i stueetagen, der får adgang via rampe.

Køkkener og bad ombygges, nyindrettes og moderniseres. Hvor det kan lade sig gøre arbejdes med præfabricerede løsninger. En generel genopretning gennemføres i takt med, at lejlighederne bygges om.

På arealet langs Stilledalens facade mod gaden nedlægges den nuværende adgangsvej, og arealet nyindrettes til nærophold.



Thrigesvej, Haderslev

Haderslev Andels Boligforening.
Afdeling 15, Thrigesvej.
Opført 1952.
Fire fritliggende bygninger.
I alt 48 lejligheder.



Bebyggelsen er et klassisk byggeri fra 50'erne og stadig velfungerende, men med begyndende udlejningsproblemer.

Behovet for renovering af tag, facader, vinduer og tekniske installationer melder sig. Køkkener og baderum er de originale og derfor utidssvarende.

Bebyggelsen – både bygninger og udearealer – udstråler ensformighed, og at alle skal have lige meget eller lige lidt.

Lejlighederne, der varierer mellem 59-81 m², var oprindeligt tiltænkt børnefamilier og fungerede i mange år godt til dette formål.

Det er langt hen ad vejen de samme beboere, der fortsat bor i afdelingen – afdelingen er reelt en pensionistafdeling.

Den fine beliggenhed som en del af en parkbebyggelse omkring en stor grønning, samt tæt på skole og bymidte, giver bebyggelsen potentiale til at blive en attraktiv boligafdeling.



Målet er at skabe boliger, der er attraktive i forhold til de krav, vi i dag stiller til boligen. Det er krav til standard, størrelse og vedligehold, og i lige så høj grad krav om selv at kunne bestemme, hvordan vi vil indrette os.

Visionen for ombygningen er, at lejlighederne bliver forskellige, og at beboerne får mulighed for individuelt at præge boligen. Ombygningen vil ske i et tæt samarbejde med beboeren for at give denne ejerskab til boligen og tilhørsforhold til stedet. Samtidig skal der være masser af rum til socialt samvær og leverum.

Dette opnås blandt andet gennem en ny tilbygning, som danner overgang mellem boligen og haven – store altaner, fleksible facader og trapper trækker haven ind i boligen. Påbygningen giver mulighed for fleksible boligtyper og giver plads til at etablere elevator i den nuværende bygningskrop.

Desuden arbejdes med graduering af private og fælles zoner i udearealerne.



Vestre Ringgård, Århus

Boligforeningen Ringgården.
Opført 1939-42.
Karrébebyggelse i 4 etager.
I alt 142 boliger.

STATUS



Bebyggelsen ligger meget centralt i Århus Midtby; fem minutters buskørsel fra centrum og et stenkast fra mange af byens uddannelsesinstitutioner.

Bebyggelsen er en markant hjørneejendom, der sammen med bebyggelsen på den anden side af Viborgvej danner en slags uformel byport mod Ringgaden. Bebyggelsen fremstår solid og robust i røde sten, hvilket er karakteristisk for området som helhed.

Afdelingerne var nok moderne og veludstyrede da de blev bygget, men de er sakket bagud i moderniseringsmæssig henseende. Beboerne må den dag i dag gå i bad i kælderen, køkkenerne er de oprindelige, og mange lejligheder er små og ensidigt belyst.

Fællesarealer begrænser sig til vaskerierne i kælderen og de lidt trange friarealer i den tætte bebyggelse.

VISION



Tilgængelighed og social bæredygtighed spiller en central rolle i projektet.

Halvdelen af boligerne får elevator. Det sker via elevatortårne opsat på bygningernes bagsider i gårdarealer.

For at kompensere for denne indskrænkning af friarealerne etableres i stedet taghaver, som etableres på bebyggelsens midterste bygning. Her "skæres" taget af ved tagfoden, og på den flade, der opstår, etableres enkelte boliger samt et fælleshus med taghaver og terrasser for begge afdelingers beboere.

Trappetårnene indgår i en ny facadetilbygning mod gårdsiden, som kan indeholde havestue og/eller altaner. Med den nye tilbygning opnås en højere grad af fleksibilitet i boligstørrelse og indretning.

I bebyggelsen arbejdes der med at integrere ældreegnede boliger, ungdomsboliger og familieboliger.



Østre Allé, Skjern

Lejerbo, Skjern.
Afdeling 97-0 og 97-1, Østre Allé.
Opført 1963-82.
2- og 3 etages bygninger.
I alt 189 boliger.



Bebyggelserne på Østre Allé befinder sig i en ond cirkel med en høj fraflytningsprocent, skæv aldersfordeling, markant overvægt af enlige husstande med børn etc.

Selv om huslejen er lav, er der få boligsøgende. Området har dels et imageproblem og dels fremstår bebyggelsen udadtil ret anonym og i dårlig stand, tagene er nedslidte, facader er inddækket med uheldige stålplader m.v.

Indvendigt er boligerne ikke nutidige hverken med hensyn til indretning eller kvalitet. Særligt er der behov for renovering af køkkener og badeværelser, installationer m.m. Desuden udgør små lejligheder en relativ stor andel af boligerne.

Den store udfordring er at forny bebyggelsen både funktionelt og arkitektonisk for at tilføre området en mere hensigtsmæssig beboersammensætning.

Udearealer rummer et potentiale for at skabe oplevelser og uforpligtende mødesteder, men er på ingen måde udnyttet.



Den overordnede vision er at afprøve effekten af en række indsatser til forbedring af såvel bolig-mæssige som bymæssige kvaliteter.

Facaderenovering og altaninddækning skal ikke blot løse byggetekniske problemer, men også skabe et arkitektonisk løft.

Man overvejer at lægge en række mindre boliger sammen til større familieboliger. Desuden er det nødvendigt at foretage indvendige renoveringsarbejder; blandt andet nyindrette køkken og bad, indgangspartier m.m.

Friarealerne bearbejdes med henblik på at skabe en sammenhæng mellem de enkelte delarealer. Herudover indrettes udearealer med fælles opholdssteder og eventuelt mindre private havearealer.

For at tilføre området aktivitet indrettes et fælleshus i en eksisterende børneinstitution.



Hermed en tak til de repræsentanter fra afdelingsbestyrelser, boligorganisationer, byfornyelsesselskaber, ingeniør- og arkitektfirmaer, der velvilligt har vist rundt i de omtalte bebyggelser og berettet om projekter og visioner, samt stillet materiale til rådighed.



Følgende har stillet tegninger og fotos til rådighed:

Aarhus Arkitekterne a/s
Ai-gruppen as
Arkitektfirmaet Nord as
Bascon
Blad og Thygesen
Brix & Kamp A/S
Byfornyelse Danmark
Dan Project Søllested ApS
Domus arkitekter a/s
Eibye & Holmsgaard
Gjørtz, Pank og Partnere A/S
KAB
Karsten Pålsson AS
KPF arkitekter as
Lading arkitekter + konsulenter A/S
Lassen Landskab
Peter Holst
Rambøll
Rosseel's Tegnestue
Triarc A/S Arkitekter
Witraz

