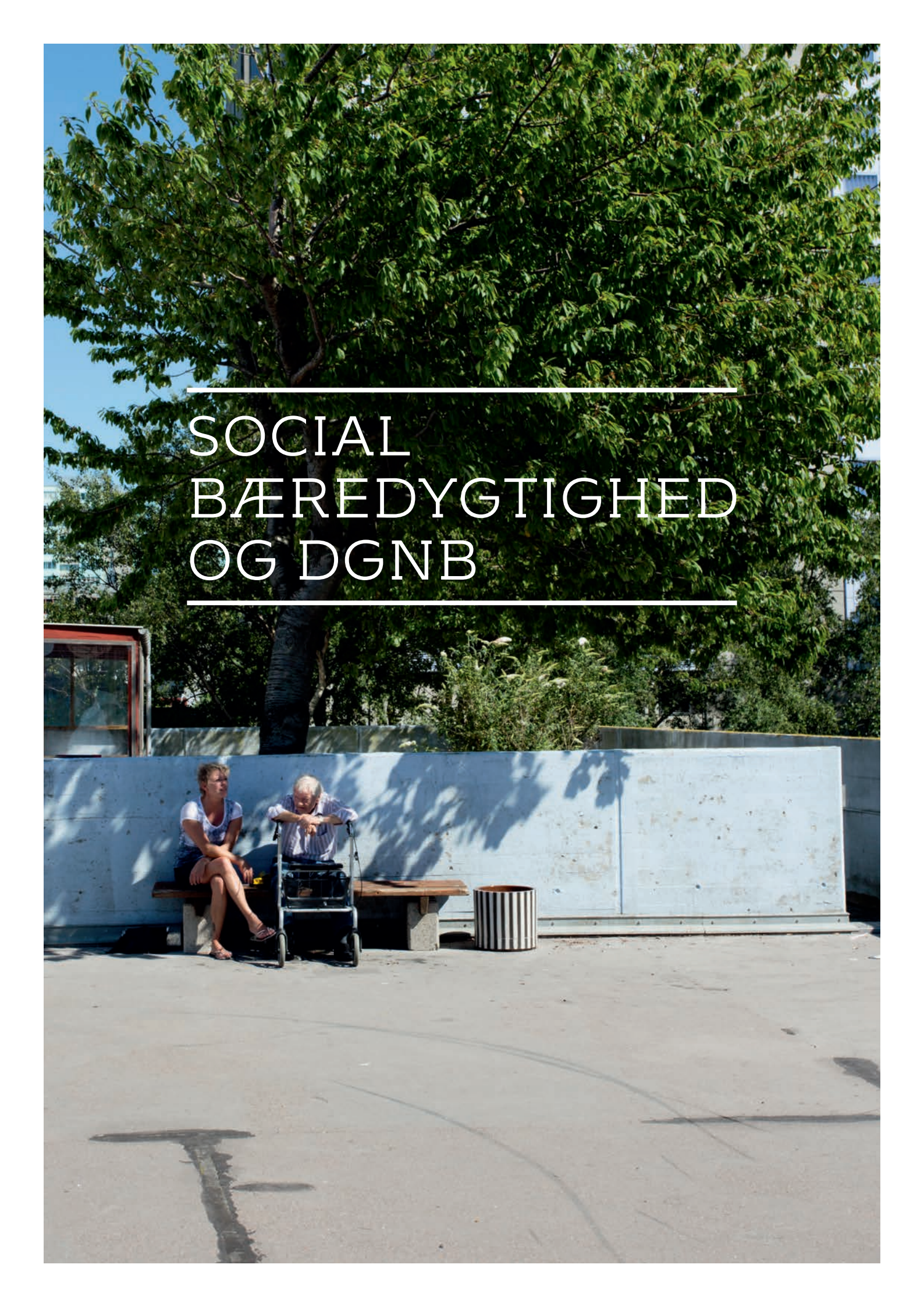


A photograph of a public space. In the foreground, a woman and an elderly man are sitting on a wooden bench. The woman is on the left, wearing a white t-shirt and dark shorts. The man is on the right, wearing a striped shirt and using a walker. They are sitting in front of a light blue wall. To the right of the bench is a striped trash can. In the background, there is a large, leafy green tree and a clear blue sky. The text "SOCIAL BÆREDYGTIGHED OG DGNB" is overlaid on the image, centered between two horizontal white lines.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED OG DGNB

TAK

Tak til projektledere og medarbejdere i boligadministrationen samt rådgivere for deltagelse i interviews. En særlig tak skal lyde til beboerne og medlemmerne i afdelingsbestyrelserne i de fire boligområder for at åbne deres hjem for os og dele deres oplevelser om det at bo i områderne.



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Vandkunsten



SOCIAL BÆREDYGTIGHED OG DGNB

INDLEDNING

1

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

1.1	Definition af Social Bæredygtighed	8
1.2	Måling af Social Bæredygtighed	8
1.3	Standarder og guidelines for Social Bæredygtighed	10
1.3.1	Standarder for Social Bæredygtighed	10
1.3.2	Best practise guides	11

2

TEMAER OG INDIKATORER FOR SOCIAL BÆREDYGTIGHED

2.1	En model for social bæredygtighed	12
2.2	Temaer og indikatorer	13
2.2.1	Social sammenhængskraft	13
2.2.2	Deltagelse	15
2.2.3	Muligheder for alle	15
2.3	Skala, fase og projekttype	16

3

SOCIAL BÆREDYGTIGHED I DGNB

3.1	Identitet og brug af eksisterende kvaliteter	17
3.2	Tryghed	18
3.3	Mødesteder	18
3.4	Sociale aktiviteter	19
3.5	Opkobling på byen	20
3.6	Udadvendte tilbud	20
3.7	Opsøgende inddragelse	21
3.8	Inklusion i drift	21
3.9	Blandede boligtyper	22
3.10	Billige boliger	23
3.11	Beskæftigelse og uddannelse	23
3.12	Sundhed	24

4

CASESTUDIER

4.1	Valg af cases	26
4.2	Analysedesign til evaluering af social bæredygtighed	26
4.3	Metoder til analyse af social bæredygtighed	27
4.3.1	Analyse af projektgrundlag	27
4.3.2	Statistisk analyse	27
4.3.3	Site Survey/kontekstanalyse	28
4.3.4	Mapping/kortlægning af lokale ressourcer	28
4.3.5	Interviews	29

5

SLUSEHOLMEN

5.1	Bebyggelsen og kvarteret	30
5.1.1	Projektets målsætninger	34
5.2	Beboerne	34
5.3	Evaluering af social bæredygtighed	36
5.3.1	Social sammenhængskraft	36
5.3.2	Deltagelse	40
5.3.3	Muligheder for alle	40
5.4	Opsamling	42
5.4.1	DGNB	43

6

GYLDENRISPARKEN

6.1	Bebyggelsen og kvarteret	44
6.1.1	Projektets målsætninger	48
6.2	Beboerne	49
6.3	Evaluering af social bæredygtighed	51
6.3.1	Social sammenhængskraft	51
6.3.2	Deltagelse	55
6.3.3	Muligheder for alle	57
6.4	Opsamling	58
6.4.1	DGNB	59

7

RUDERDALSVEJ

7.1	Bebyggelsen og kvarteret	60
7.1.1	Projektets målsætninger	64
7.2	Beboerne	64
7.3	Evaluering af social bæredygtighed	66
7.3.1	Social sammenhængskraft	66
7.3.2	Deltagelse	69
7.3.3	Muligheder for alle	71
7.4	Opsamling	71
7.4.1	DGNB	73

8

ROLANDS HAVE

8.1	Bebyggelsen og kvarteret	74
8.1.1	Projektets målsætninger	78
8.2	Beboerne	78
8.3	Evaluering af social bæredygtighed	79
8.3.1	Social sammenhængskraft	79
8.3.2	Deltagelse	82
8.3.3	Muligheder for alle	83
8.4	Opsamling	84
8.4.1	DGNB	85

9

KONKLUSION

9.1	Social bæredygtighed	86
9.2	Læring fra casestudierne	86
9.2.1	Social sammenhængskraft	87
9.2.2	Deltagelse	90
9.2.3	Muligheder for alle	91
9.3	Social bæredygtighed i DGNB	93
9.4	Anbefalinger	94

BILAG 1

Litteraturliste	95
-----------------	----

BILAG 2

Praksisværktøjer	98
------------------	----

INDLEDNING

I disse år nyopføres og renoveres der boliger for milliarder, samtidig med at bæredygtighed får stadig større betydning. Bæredygtighed handler om at sikre en udvikling, der opfylder nuværende generationers behov uden at kompromittere fremtidige generationers mulighed for at opfylde deres behov – både økonomisk, miljømæssigt og socialt (Brundtland, 1987).

Byggeriet har i mange år gået i front med den miljømæssige bæredygtighed, fordi sektoren tegner sig for et stort energi- og ressourceforbrug. Dette har resulteret i lancering af en række bæredygtigheds-certificeringssystemer, der har til formål at værdiansætte og evaluere ressourceforbrug samt bæredygtighedsperformance over byggeriets samlede levetid (Haapio, 2012). Eksempler på sådanne systemer er DGNB (udviklet i Tyskland), BREEAM (udviklet i Storbritannien) og LEED (udviklet i USA). Certificeringssystemerne har også kriterier, der evaluerer social bæredygtighed, men disse kriterier er meget fokuserede på byggetekniske elementer som indeklima, herunder akustik, støj, luft og lys samt funktionelle kriterier som f.eks. mødesteder. Systemerne fokuserer meget lidt på de mere bløde elementer af social bæredygtighed, der er centrale i den almene boligsektor, som f.eks. beboerdemokrati, fællesskaber og serviceydelser.

Der er mange forskellige definitioner af social bæredygtighed. Nogle argumenterer for, at det handler om god livskvalitet og velvære, mens andre argumenterer for, at det relaterer sig til lige muligheder og social retfærdighed. Social bæredygtighed i det byggede miljø kan således handle om alt fra godt indeklima til gentrificering og ghettodannelser. Det byggede miljø kan lære meget af den almene sektor, og ambitionen med dette projekt er at anlægge et bredere perspektiv på den sociale bæredygtighed end certificeringsværktøjerne typisk gør.

En balanceret bæredygtig udvikling af det byggede miljø kræver en helhedsorienteret tilgang, der afvejer de økonomiske, miljømæssige og sociale forhold indbyrdes vel vidende, at de ofte kan have modstridende effekter. Eksempler på dette er: Udvikling af grønne områder og gode transportforbindelser i en bydel er positivt for miljøet, men det kan initiere en gentrificeringsproces, hvorved området tiltrækker velhavende borgere og fortrænger udsatte grupper, når ejendomspriserne stiger. Erfaringer viser endvidere, at strenge krav til miljømæssigt bæredygtighed i byggeriet undertiden giver højere anlægssummer, som kan være svært at indeholde i rammebeløbet for almene boliger, så kravene gør det svært at lave billige boliger. En tredje udfordring handler om, at det oftest er de mest ressourcestærke beboere, der engagerer sig, og at de svageste borgere derfor ikke nødvendigvis bliver tilgodeset hverken i lokalplanprocesser eller i bolig- og grundejerforeninger.

DGNB er det officielle certificeringssystem i Danmark. Systemet udmærker sig ved at have en helhedsorienteret tilgang med integrering af både økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed. DGNB indbefatter moduler for certificering på både bygnings- samt byområdeniveau. Certificeringssystemerne er alle bygget op som rating-systemer, hvor en række bæredygtighedsparametre evalueres i en såkaldt score-card model. Systemet anvendes af både private og almene bygherrer og administreres af Green Building Council Denmark (GBC), som også løbende kigger på muligheder for at videreudvikle systemet, bl.a. inden for social bæredygtighed.

Lejerbo, Green Building Council Denmark (GBC), Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), Vandkunsten og Social Life har med støtte fra UIBM gennemført et projekt, der har haft til formål at tilvejebringe et vidensbaseret og praktisk grundlag for at sikre, at den sociale bæredygtighed kan indtænkes endnu bedre i nybyggeri og i større renoveringsager.

Denne rapport, der indeholder en opsamling af arbejdet, er struktureret som følger: **Kapitel 1 | Social Bæredygtighed** er en gennemgang af international litteratur om social bæredygtighed, herunder definition af begrebet og målemetoder. **Kapitel 2 | Temaer og indikationer for social bæredygtighed** er en præsentation af de temaer og kriterier for social bæredygtighed, som arbejdsgruppen mener bør indgå i en holistisk vurdering af social bæredygtighed i det byggede miljø. **Kapitel 3 | Social Bæredygtighed i DGNB** indeholder en vurdering af, i hvilket omfang indikatorerne allerede indgår i DGNB certificerings-systemet, om der skal tilføjes nye kriterier eller tilføjes større vægt på nogle af de eksterende kriterier. **Kapitel 4 | Casestudier** indeholder en illustration af, hvordan de foreslåede kriterier kan anvendes til at evaluere nybyggeri og renovering af almene bolig bebyggelser i Danmark. **Kapitel 9 | Konklusion** indeholder en opsamling af resultaterne fra arbejdet, og en vurdering af hvordan social bæredygtighed kan integreres i DGNB samt anbefalinger til videre arbejde.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

1.1 Definition af social bæredygtighed

Der findes ikke en generel videnskabelig konsensus om definitionen af social bæredygtighed (Dempsey, 2009). I denne sammenhæng kan det imidlertid indsnævres til helt overordnet at omfatte tre koncepter: For det første; Social equity, dvs. social lighed, for det andet; social sammenhængskraft, og for det tredje; deltagelse i beslutningsprocesserne (Bramley and Power, 2009; Dempsey et al, 2011; Murphy, 2012).

Det første element af social bæredygtighed, "social lighed" relaterer sig til retfærdig fordeling af velvære og muligheder (Murphy, 2012; Burton, 2000; Dempsey et al, 2011). Social lighed kan adresseres på en række forskellige niveauer i samfundet, f.eks. på statsligt og kommunalt niveau igennem indkomstudligning og offentlige velfærdsydelser og på lokalt niveau ved at arbejde med socialt udsatte grupper med henblik på at reducere social eksklusion, og dermed give lige muligheder til alle (Pierson, 2003). Social eksklusion kan defineres som:

"Social exclusion is defined as denial of resources, rights, goods and services, and the inability to participate in the normal relationships and activities available to the majority of people in society, whether in economic, social, cultural or political areas" (Levitas et al, 2007:9).

I en urban kontekst kan man således argumentere for, at social lighed handler om at sikre "lige muligheder for alle", dvs. at alle har adgang til uddannelse, sundhedsydelser, offentlig transport, billige boliger og jobmuligheder (Bramley and Power, 2009), også folk der bor i socialt udsatte områder.

Det andet element i social bæredygtighed, "bæredygtigt fællesskab" eller "social sammenhængskraft" er relateret til den sociale interaktion og det sociale netværk i boligområdet eller i samfundet mere generelt. "Social sammenhængskraft kan defineres som:

"social network, common social norms and place attachment" (Kearn and Forrest, 2000:996-1002).

Social sammenhængskraft kan styrke et samfund på nationalt og lokalt niveau (Kearn and Forrest, 2000; Bramley and Power, 2009; Dempsey et al, 2011). Netværk kan imidlertid også være ekskluderende, og det er derfor vigtigt at være opmærksom på i hvilket omfang, de sociale netværk i boligområderne bygger bro på tværs af sociale skel (Coleman, 1988; Joseph, Chaskin et al. 2007).

Det tredje element, deltagelse, refererer til målet om, at så mange sociale grupper som muligt deltager i beslutningsprocesserne omkring udvikling af det byggede miljø. Ved at inkludere et bredt spektrum af stemmer øges den sociale inklusion, og sammenhængskraften øges (Dempsey et al, 2011; Murphy, 2012).

1.2 Måling af social bæredygtighed

De to elementer i social bæredygtighed "lige muligheder" og "social sammenhængskraft" er rundet af to forskellige videnskabelige traditioner. Når man arbejder med måling af social bæredygtighed er det

derfor vigtigt at være opmærksom på, at der er forskellige tilgange til at måle social bæredygtighed i akademisk kontekst.

Den ene tradition fokuserer på at måle udviklingen i demografiske og socioøkonomiske indikatorer i boligområdet og vurdere, om den sociale lighed i byen øges som følge af forskellige initiativer på lokalt niveau. I urban kontekst handler lige mulighed om at sikre lige adgang til billige boliger, offentlig transport og nærhed til uddannelse og job samt områdebaserede indsatser, der fremmer social integration af udsatte grupper. "Neighbourhood effect"-litteraturen (Oreopoulos, 2003; Durlauf, 2004; Cheshire, 2012; Galster, 2012; Musterd, Galster et al., 2012; Van Ham, Manley et al. 2012) er en økonomisk-statistisk tilgang, der undersøger i hvilken grad, der er en kausalitet imellem boligområdets karakteristika og udviklingen i beboernes socioøkonomiske status målt som indkomst, beskæftigelse og uddannelsesniveau. Forskningen viser imidlertid, at det er vanskeligt at påvise statistisk evidens for, at områdebaserede indsatser har socioøkonomiske effekter. Nogle forskere går så langt som at konkludere, at socialpolitik bør målrettes individer i stedet for boligområder (Cheshire, 2012). Andre argumenterer for, at det har effekt på lang sigt, og at det er vigtigt at adressere social eksklusion på mange niveauer, herunder også på kvarterniveau, hvor man kan arbejde med forbedring af de fysiske rammer og styrkelse af de sociale netværk (Galster, 2012).

I forbindelse med evaluering af den sociale bæredygtighed i et fysisk projekt eller et områdebaseret program kan det være relevant at lave en ex ante-evaluering af den socioøkonomiske profil af beboerne eller en ex post-evaluering af effekten af indsatsen. Det dog vigtigt at være opmærksom på, at det er vanskeligt at lave valide kvantitative effektmålinger af social bæredygtighed på boligområder, med mindre man har data til at følge populationen i et givent område på individniveau over en lang årrække. Desuden kan det være vanskeligt at identificere en enkel og klar årsagssammenhæng, da mange forskellige faktorer spiller sammen i områdets udvikling.

Den anden retning er socialt orienterede studier af det fysiske miljø, som blandt andet fokuserer på, hvordan byggede omgivelser kan understøtte sociale netværk, skabe grundlag for byliv og øge trygheden (Jacobs, 1961; Colquhoun, 2004; Gehl, 2013; Stender and Bech-Danielsen, 2016). Studierne er baseret på observationer af menneskers adfærd i det fysiske miljø og opstiller retningslinjer for, hvordan et kvarter eller en boligblok kan designes, så den fremmer interaktion, sameksistens og tryghed. I forbindelse med evaluering af den sociale bæredygtighed i et område kan det være relevant at analysere, hvordan det fysiske miljø samt boligsociale tiltag virker igennem observationer og interviewundersøgelser med beboere, interessenter og eksperter. Ex ante-evaluering kan gennemføres ved at foretage en mapping af eksisterende sociale strukturer i området samt evaluering af det fysiske miljø på skitseniveau, mens ex post-evalueringer sker ved at observere og interviewe de personer, der bor og færdes i området.

Når man arbejder med akademiske analyser af social bæredygtighed i et område, kan det være relevant at anvende metodetriangulering bestående af både kvantitative og kvalitativ metode, fordi de belyser forskellige del af det overordnede tema. De kvalitative metoder belyser, hvordan en given fysisk eller social indsats virker, f.eks. ved at se på beboerne og brugernes adfærd og interviewe dem om den oplevede effekt. De kan også bidrage til at sandsynliggøre årsagssammenhænge om, hvilke faktorer der eksempelvis har skabt forandring i kvarteret. De kvantitative metoder derimod belyser i hvilket omfang, det påvirker flyttemønstre og kan dokumentere ændringer i socioøkonomiske indikatorer.

1.3 Standarder og guidelines for Social Bæredygtighed

Ud over den akademiske litteratur omkring social bæredygtighed eksisterer der også en række standarder og guidelines for arbejdet med social bæredygtighed, som er udviklet af forskellige bygherrer og myndigheder. I modsætning til certificeringsværktøjer som DGNB har disse værktøjer udelukkende fokus på social bæredygtighed, og kan derfor bruges som inspiration til, hvordan social bæredygtighed kan videreudvikles i DGNB.

1.3.1 Standarder for Social Bæredygtighed

Nedenfor er oplistet en række eksempler på standarder for social bæredygtighed i byerne:

- CEN /TC350, en frivillig fælleseuropæisk standardiseringsmetode til vurdering af bæredygtigt byggeri (H Birgisdottir, 2013)
- The Bristol Accord (EU). Kriterier for et bæredygtigt lokalsamfund (Government, 2007)
- Social Life værktøj "Design for Social Sustainability". Procesværktøj til at forstå temaer i opbygningen af nye, socialt bæredygtige samfund (Social Life, 2012)
- Københavns Kommunes værktøj til bæredygtig byudvikling. Social bæredygtighed (TMF, u.å)
Realdanias værktøj til bæredygtig byudvikling, social og sundhedsdimensionen (RealdaniaBy, u.å)
- Realdanias værktøj til bæredygtig byudvikling, social og sundhedsdimensionen (RealdaniaBy, u.å)

Disse standarder, som har specifik fokus på social bæredygtighed, er kort præsenteret i appendiks 2. Sammenlignes kriterierne i værktøjerne, ser man en bred vifte af forskellige temaer. Alle værktøjer har kriterier, der kan kategoriseres under temaet "Fysisk Design", herunder god arkitektur, identitet, adgang til grønne områder, transportlinks, tryghed. Endvidere har alle værktøjerne kriterier under temaet "Socialt liv", f.eks. byliv, social interaktion, social- og kulturliv samt diversitet. Disse to temaer, nemlig fysisk design og socialt liv, har stort fokus i de byplanmæssige og arkitektoniske løsninger, der arbejdes med i dag med det formål at fremme levende bydele. Ideerne er baseret på tankerne i den socialt orienterede litteratur (jf. afsnit 2.2.) og er funderet i en argumentation om, at man ved at fremme den sociale sammenhængskraft både lokalt og i et bredere samfundsmæssigt perspektiv også kan øge den sociale bæredygtighed.

Halvdelen af værktøjerne har endvidere kriterier under temaet "Indflydelse og inddragelse", herunder interessentinddragelse og demokrati. Inddragelse er ikke noget nyt i dansk sammenhæng, men anses for at være en vigtig del af den sociale bæredygtighed, især i forhold til initiativer der giver de svageste grupper en stemme, f.eks. hvis beboerdemokratiet og grundejerforeningerne ikke udgør et repræsentativt udsnit af beboersammensætningen.

Endelig har halvdelen af værktøjerne kriterier i kategorien "Lige adgang for alle", herunder spørgsmålet om kortlægning af udækkede behov og sikring af adgang til social services som f.eks. skoler, sundhed og transport. Argumentet for at inddrage disse kriterier, er at de forventes at reducere den sociale eksklusion og give flere muligheder til de svageste grupper.

De identificerede praksisværktøjer nævnt ovenfor er stort set alle ex ante-evalueringer. I modsætning til de akademiske analyser, der evaluerer effekten af projekterne over en lang årrække, så fokuserer praksisværktøjerne på forberedelse og implementering af projekterne. Det eneste eksempel på et værktøj, der har til formål at lave ex post- evalueringer er Social Life's værktøjer "Design for Social Sustainability" og "Building Stronger Communities" (www.social-life.co/publication/creating-strong-communities).

I arbejdet med fremme af social bæredygtighed i det byggede miljø, er det vigtigt at der sker en evaluering af i hvilken udstrækning de realiserede projekter fremmer den sociale bæredygtighed. Bortset fra enkelte publikationer fra SFI og SBI (Christensen, 2013, 2015, 2016; Stender og Bech Danielsen, 2017) er der stort set ingen evaluering af, hvorvidt danske projekter rent faktisk lever op til målsætningerne for den sociale bæredygtighed.

På den anden side er det også centralt at holde sig for øje, hvad et givent værktøj kan bruges til. En ex post-evaluering kræver, at der er kvalitative og kvantitative data til rådighed både før og efter implementering af projektet. I Storbritannien opererer man med områdeklassificeringer, hvor der løbende opsamles censusdata, som blandt andet er baseret på omfattende interviewundersøgelser, hvilket eksempelvis gør det muligt at sammenligne beboeres tryghed og oplevelse af deres lokalområde i forskellige områder. Disse data eksisterer ikke i Danmark, og derfor vil enhver ex post-evaluering fordrer indkøb af specialkørsler fra Danmarks Statistik på registerniveau samt, at der er foretaget interviewundersøgelser før og efter projektets gennemførelse. Ex post- analyser af social bæredygtighed kræver med andre ord et ressourceforbrug, som det næppe er realistisk at forvente, at bygherrerne selv kan løfte. Dette projekt fokuserer derfor primært på udvikling af et koncept til ex ante-evaluering.

1.3.2 Best practice guides

Ud over bæredygtighedsstandarder er der også udviklet nogle værktøjer, der giver vejledning i implementering af social bæredygtighed i byggeriet.

KAB har med støtte fra Realdania udarbejdet værktøjet "Mennesket og Boligen", et procesværktøj til indtænkning af social bæredygtighed i renovering og nybyggeri af almene boliger (Teknologisk Institut, 2014). Vejledningen tager udgangspunkt i arbejdsmetoder fra den almene sektor, men er så generel, at den med fordel kan anvendes også i private byggerier. Den indeholder en trin-for-trin-guide, der beskriver 5 faser, fra 1) afklaring af beboersammensætning og sociale formål med byggeriet til 2) kortlægning af udækkede behov og ressourcer i området 3) undersøgelse af muligheder for samspil med andre interessenter i området 4) afdækning af platforme og fysiske rammer for social interaktion og 5) sikring og vedligehold af de sociale netværk.

Center for Boligsocial Udvikling har udarbejdet en række best practice-værktøjer. Et af dem er en vejledning i at kortlægge sociale netværk i et udsatte boligområde (Center for Bolig Social Udvikling, 2017), baseret på metoden Asset Based Community Development, der arbejder med at identificere, aktivere og udvikle lokale ressourcer (Aner & Mazanti, 2017). Et andet eksempel er et katalog med eksempler på en række områdefokuserede indsatser, der er med til at fremme social bæredygtighed i socialt udsatte områder. Det omfatter initiativer inden for 1) uddannelse og beskæftigelse, bl.a. fritidsjobs og fremskudte kommunale beskæftigelsesindsatser 2) kriminalitetsforebyggelse, bl.a. opsøgende gadeplansarbejde og samarbejde imellem sportsklubber og helhedsplaner 3) tryghedsfremmende indsatser, f.eks. sociale viceværter og naboskabsindsatser og 4) forebyggelse og forældreansvar, bl.a. boligsociale familiekurser og bydelsmødre.

TEMAER OG INDIKATORER FOR SOCIAL BÆREDYGTIGHED

2.1 En model for social bæredygtighed

Der kan der være mange forskellige holdninger til, hvad begrebet social bæredygtighed omfatter, men baseret på deskstudierne af den akademiske litteratur og almen praksis samt input fra en lang række interessenter har arbejdsgruppen udviklet en social bæredygtighedsmodel bestående af tre temaer, der giver en holistisk tilgang til begrebet:

1. **Social Sammenhængskraft**, 2. Deltagelse og indflydelse samt 3. **Muligheder for alle**



2.2 Temaer og indikatorer

2.2.1 Social sammenhængskraft

Social sammenhængskraft fokuserer på sociale netværk og på, hvordan de byggede omgivelser fremmer positiv interaktion, sameksistens og skaber grundlag for godt byliv. Ud over de fysiske rammer kan også foreninger, virtuelle netværk og boligsociale tiltag fremme sammenhængskraften i et område. Til måling af den sociale sammenhængskraft kan anvendes forskellige indikatorer, herunder identitet, tryghed, fysiske mødesteder, social netværk, opkobling på omgivelserne og udadvendte tilbud. Nedenfor uddybes kriterierne.

Kriterium 1: Identitet

Begrundelse: Et kriterium for social bæredygtighed kan være, at man i et nybyggeri eller en renovering inddrager kvaliteter og identiteter, der allerede findes i området, eller at man kobler byggeriet på nogle centrale aktører eller fællesskaber, der allerede er til stede i området. Formålet er at bevare genkendelighed og en kollektiv bevidsthed samt at styrke beboernes tilhørsforhold. Derfor er det relevant at vurdere, om der er nogle eksisterende identiteter, sociale netværk, fællesskaber og/eller mødesteder, som fungerer godt og er værd at bevare.

Kriterium 2: Tryghed

Begrundelse: Opleveret tryghed er et centralt element i social bæredygtighed, fordi det er en forudsætning for, at folk deltager i det sociale liv og inddragelse. Tryghed kan indtænkes i design af bebyggelsen. Døre og vinduer skal være sikre. Derudover må stierne må ikke være øde, pladserne mellem boligerne skal være befolkede og indbydende for beboerne. En klar markering af private, semi-private og offentlige områder har stor betydning for trygheden. Hvis det er uklart, om fællesarealer er private eller offentlige, føler brugerne ikke tilknytning til området, eller omvendt kan beboerne føle sig invaderet. Derudover er det vigtigt med godt udsyn i bebyggelsen, f.eks. at vinduer vender mod fællesarealerne, at undgå tæt bevoksning og have god belysning, således at man undgår øde områder og utrygge passager.

Kriterium 3: Mødesteder

Begrundelse: Et kriterium for social bæredygtighed kan være, at der er blevet tænkt mødesteder ind i byggeriet. Mødesteder kan tænkes bredt som fysiske steder, fællesfaciliteter inde og ude, deleordninger, kommunikationsplatforme og aktiviteter. Mødestederne kan både oprettes som nye, eller de kan skabes med udgangspunkt i eksisterende mødesteder, som vurderes at være værd at bevare eller bygge videre på.

Det er vigtigt at arbejde både med formelle mødesteder, f.eks. fælleshuse og legepladser og det spontane møde. De spontane kan f.eks. etableres ved indgangen til boligerne, ved cykelparkering tæt på en opgang, fællesvaskerier mm. I skabelsen af mødesteder skal målgruppen tages i betragtning, og der bør foretages en vurdering af behov, ønsker og begrænsninger hos målgruppen i forhold til mødestedet. Derudover kan et underkriterium til mødestederne være, at de er fleksible, dvs. at der er både fysisk og organisatorisk fleksibilitet i forhold til at skabe fællesskaber i området.

Kriterium 4: Sociale aktiviteter

Begrundelse: Man kan fremme sociale bæredygtighed i et byggeri, hvis der er etableret sociale tiltag, fællesaktiviteter, kommunikationsplatforme og deleordninger for beboerne. Fællesaktiviteter kan initieres ved etablering af grundejerforeninger eller som led i sociale helhedsplaner i socialt ud-

satte områder. Sociale aktiviteter som madklubber, haveudvalg, boldklubber og udflugter fremmer kontakt i området og udvikler sociale netværk. Deleordninger giver beboerne adgang til forbrugsgoder og understøtter samtidig den sociale interaktion mellem beboerne. Deleøkonomiske ordninger kan ligeledes bidrage til at fremme miljømæssig bæredygtighed.

Kriterium 5: Opkobling på byen

Begrundelse: Det er vigtigt for den sociale bæredygtighed, at der indtænkes effektive og billige transportløsninger i planlægning af byggeri, fordi mobilitet er et vigtigt virkemiddel i reduktion af social eksklusion. Isolerede bebyggelser og kvarterer kan medføre social isolation, ensomhed og ghettodannelse. Social eksklusion kan imidlertid også skyldes fysiske, økonomiske og tidsmæssige bindinger. Ældre og handicappede personer kan have svært ved at bruge offentlige transport. Lavindkomst grupper kan have svært ved at have råd til bil og er afhængige af billig offentlig transport. Tidsmangel kan vanskeliggøre tilgængelighed både for høj- og lavindkomstgrupper.

Kriterium 6: Udadvendte tilbud

Begrundelse: Et kriterium for social bæredygtighed kan være, at der i en bebyggelse er etableret tilbud, der ikke kun henvender sig til områdets beboere, men også til beboere uden for området for at undgå, at området bliver isoleret. De udadvendte tilbud skal bidrage til at skabe forbindelse mellem bebyggelsen og den omkringliggende by, give ikke-beboere et ærinde til at komme ind i bebyggelsen og derved skabe interaktion mellem beboere og ikke-beboere. Tilbuddene kan f.eks. være kvarterhuse, særlige attraktioner eller events, men det kan også være hverdagsdestinationer som f.eks. daginstitutioner eller dagligvarebutikker.

2.2.2 Deltagelse

Siden planlovsreformerne i 1970'erne har borgerne haft en lovfæstet ret til at blive hørt i forbindelse med kommuneplaner og lokalplaner. Men "retten til byen" handler ikke kun om inddragelse i planprocesser, det handler også om retten til at bestemme, hvordan boliger og offentlige byrum skal indrettes, hvad de skal bruges til, og at give brugerne mulighed for at få indflydelse på aktiviteter og investeringer i deres område. Til måling af deltagelse og inklusion kan anvendes forskellige indikatorer, herunder inddragelse i planlægningsfasen og inklusion af beboerne i driftsfasen.

Kriterium 7: Opsøgende inddragelse

Begrundelse: I forbindelse med renoveringssager i byggeriet etableres et byggeudvalg med repræsentanter fra boligorganisation og afdelingsbestyrelse, men i udsatte boligområder kan der være en gruppe af "tavse" beboere, som ikke ønsker at deltage i afdelingsbestyrelsens arbejde. Det kan derfor give mening, at et boligselskab ud over de almindelig beboerdemokratiske processer også laver opsøgende arbejde, hvor medarbejdere prøver at få de mere udsatte beboere i tale. En bygge-eller renoveringssag kan benyttes til at komme i kontakt med alle beboere gennem f.eks. dør-til-dør-undersøgelser. I forbindelse med nybyggerier har projektledelsen sjældent kendskab til, hvem de kommende beboere er. Derfor er det en god ide at lave en målgruppeanalyse, som fortæller, hvilke beboere der forventes at flytte ind i bebyggelsen, og hvordan deres behov kan imødekommes gennem sociale tiltag. Dette giver mulighed for at tænke de kommende beboeres behov ind i tiltagene og tilpasse tiltagene den specifikke kontekst.

Kriterium 8: Inklusion i drift

Begrundelse: Når beboere selv deltager i vedligeholdelsen af deres bolig og boligområde, kan det bidrage til, at beboerne føler større ejerskab over for bebyggelsen og oplever større tryghed i området.

Særligt for almene boligområder kan et kriterium for social bæredygtighed være, at der er gjort tanker om, hvorvidt beboerne i området kan varetage en del af driften. Det kan vurderes med udgangspunkt i målgruppen, om en del af driften kan lægges ud til beboerne selv, eller om der kan laves differentierede serviceniveauer. I almene boliger kunne en udvidet råderet også give point for social bæredygtighed. Særligt i udsatte, almene boligområder kan det også give point, at lokale beboere ansættes til at vedligeholde bebyggelsen og dens udeområder.

2.2.3 Muligheder for alle

Lige muligheder i en urban kontekst handler om at udforme det byggede miljø, så det fremmer social mobilitet. Det kan gøres ved at arbejde med blandede boligtyper som giver kontakt mellem forskellige sociale grupper. Derudover handler det om at sikre, at der er adgang til billige boliger i byerne, og det handler om at have gode lokale institutioner, hvor børn fra forskellige sociale lag kan mødes. Social mobilitet kan også understøttes med sociale helhedsplaner, der understøtter med lektiehjælp, lomme- pengejobs og mentorer i socialt udsatte områder. Endeligt er der også et sundhedsmæssigt aspekt, som handler om at give alle mulighed for en aktiv livstil via offentlig adgang til idrætsanlæg og grønne områder samt at have adgang til sundhedshus i nærområdet. I det følgende uddybes kriterierne.

Kriterium 9: Blandede boligtyper

Begrundelse: Et kriterium for social bæredygtighed kan være, at der er en blanding af ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger af forskellige størrelser, som giver beboerne mulighed for at blive boende igennem forskellige livsfaser. Herved bevares de sociale netværk, hvilket er en fordel for den sociale sammenhængskraft. Det kan også være, at der er indarbejdet en fleksibilitet i boligerne, der gør det muligt at blive i boligen, når familiemønstrene ændres. Alternativt kan kriteriet handle om at sikre blandede ejerformer i et område, dvs. at der f.eks. både er almene boliger og ejerboliger eller blandede boligtyper f.eks. et mix af ungdomsboliger, ældreboliger og familieboliger. Dette kan realiseres både ved at lave infill med f.eks. ungdomsboliger eller ældreboliger i områder med familieboliger, eller det kan realiseres ved at indarbejde almene boliger i private boligprojekter i samarbejde mellem almene og private bygherrer. Forskellige ejerformer og boligtyper kan bidrage til at styrke den sociale mangfoldighed i et område, men der er også fare for, at blandede ejerformer og boligtyper bidrager til at skubbe ressourcensvage beboere ud af området. Derfor skal etableringen af blandede ejerformer og boligtyper altid bero på en vurdering af, hvilke konsekvenser det har for beboerne i området, og hvordan det understøtter det omgivende samfund.

Kriterium 10: Billige boliger

Begrundelse: Det kan være et kriterium for social bæredygtighed, at der er billige boliger i et område. Tilstedeværelsen af billige boliger giver adgang til en bolig for en bred skare af mennesker. Billiggørelsen af boliger kan blandt andet ske ved, at byggeomkostninger eller grundpriser gennem forskellige mekanismer bringes ned. For eksempel kan høje grundpriser være en barriere for etablering af billige almene boliger. Planloven giver mulighed for at kommuner kan stille krav om op til 25 % almene boliger i nye byområder. Entrepriseudgifterne holdes nede ved at vælge billige, ensartede systemløsninger og ved at prioritere at bygge alment i økonomiske krisetider, når entrepriseudgifterne er lave. Endelig kan man arbejde med modeller som KAB's Almen+ koncept, hvor man overlader færdiggørelse/aptering af boligen samt drift og vedligehold til beboerne.

Kriterium 11: Beskæftigelse og uddannelse

Begrundelse: Der kan gives point for at lave tiltag i et byggeri eller boligområde, der forbedrer be-

boernes socioøkonomiske status. Det kan være beskæftigelsesfremmende indsatser, som f.eks. forbedring af beboernes muligheder for at drive selvstændigt erhverv i området, lokal jobskabelse og uddannelsesmuligheder i forbindelse med et nybyggeri eller en renovering mv. Det kan også være tilstedeværelsen af fysiske faciliteter, undervisningstilbud eller andre sociale initiativer i boligområdet, der fremmer beboernes socioøkonomiske status, som f.eks. et fælles arbejdslokale med computere, som beboerne kan benytte.

Kriterium 12: Sundhed

Begrundelse: Det kan være et kriterium for social bæredygtighed, at der eksisterer tilbud i et boligområde, der kan fremme beboernes sundhedstilstand. Det kan være tilstedeværelsen af sundhedstilbud som f.eks. læger i et område, men også at der er rum ude og inde, der giver beboerne mulighed for fysisk udfoldelse. Her er det i særlig grad vigtigt at fokusere på, om det er rekreative tilbud der er tilgængelige for alle, eller om det er lukkede klubber, der kan virke ekskluderende.

2.3 Skala, fase og projekttype

De tre temaer og underliggende 12 indikatorer har væsentlig betydning for, hvordan en bebyggelse og et boligområde fungerer. Relevansen af kriterierne hænger imidlertid sammen med, hvilken skala man iagttager – om det er på bygningsniveau eller på bydelsniveau. Identitet, tryghed, mødesteder, social interaktion og deltagelse er relevant både på bygningsniveau og på bydelsniveau, mens muligheder for alle primært er relevant på bydelsniveau.

Endvidere afhænger relevansen af kriterierne af, hvorvidt man fokuserer på planlægnings- og designfasen, udførelsen eller driftsfasen. Eksempelvis er der som regel altid fokus på identitet, tryghed, mødesteder, opkobling på byen og mix af boligtyper i designfasen, dvs. i skitseprojekterne. Derimod adresseres indsatser omkring som sociale aktiviteter og inklusion af beboerne samt boligsociale tiltag omkring beskæftigelse og uddannelse oftest først i driftsfasen, selvom det giver bedre resultater, hvis det allerede tænkes ind i planlægningen.

Endelig afhænger relevansen af kriterierne i høj grad af projektets art. I forbindelse med gennemførelse af en stor renovering af et social udsat boligområde vil man ofte gennemføre både en fysisk og en social helhedsplan, som adresserer hele palletten af indikatorer, mens man ved en renovering af en mindre bebyggelse måske primært vil fokusere på identitet, mødesteder og opsøgende inddragelse af beboerne. Ved opførelse af nybyggeri i en hel ny bydel vil man fokusere på alle indikatorer i kategorien social sammenhængskraft, men det er vanskeligt at lave opsøgende inddragelse, når de kommende beboere ikke er identificeret endnu. Og mens spørgsmålet om mix af boligtyper er centralt, så er det ikke relevant at fokusere på boligsociale tiltag i områder, der endnu ikke har sociale problemer.

Det er således vigtigt, at man i forbindelse med opstart af ethvert projekt overvejer hvordan social bæredygtighed indgår i projektet. Næste afsnit indeholder en beskrivelse af de forskellige indikatorer.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED I DGNB

DGNB-systemet indeholder allerede kriterier til evaluering af social bæredygtighed, både i konceptet "DGNB for byområder" samt "DGNB for bygninger". Derudover indgår flere sociale indikatorer og temaer i andre temaområder som f.eks. økonomisk, miljømæssig og procesmæssig kvalitet.

Nedenstående afsnit beskriver, hvorledes projektets foreslåede kriterier indgår i DGNB. Enkelte af de udarbejdede kriterier kan linkes direkte til tilsvarende DGNB-kriterier og -indikatorer, hvor andre fremstår som mulige suppleringer og tilføjelser. Målet er derfor også at komme med ideer til, hvordan de udarbejdede kriterier kan danne grundlag for en forbedring af DGNB-systemet og dets sociale kriterier. Der mappes til kriterier og indikatorer i både DGNB for byområder samt DGNB for bygninger.

I afsnittet beskrives ikke specifikke målemetoder, jf. metoderne beskrevet under Afsnit 4.3 omkring metoder til måling af social bæredygtighed, men de oplyste metoder er alle tilladte og benyttede metoder i DGNB-processen.

3.1 Identitet

I DGNB for byområder indgår betragtninger omkring identitet og brug af eksisterende kvaliteter under kriterium "SOC4.3 Brug af eksisterende strukturer". Her gives der point for at bevare og integrere allerede eksisterende strukturer og elementer med særlige bymæssige, æstetiske og identitetsskabende kvaliteter. Dette kan være integrering af eksisterende trafikale infrastrukturer, eksisterende bebyggelser, eksisterende naturelementer, eksisterende sociale organisationer mv., som alle kan være med til at bevare og styrke stedets identitet såvel som beboernes identificering med området.

Identitet og brug af eksisterende kvaliteter evalueres desuden i DGNB for byområder gennem kriterium "SOC2.2.2 Identitetsskabende virkning", hvor eksempelvis historiske og identitetsmæssige kvaliteter i det specifikke projektområde videreføres i det nye byområdeprojekt. Hertil kommer den værdi, der kan skabes ved at anvende eksisterende strukturer til at give et by- eller boligområde en positiv profil, hvilket blandt andet har relation til kriterierne "ECO1.2 Lokaløkonomisk stabilitet" og "PRO3.3 Markedsføring".

Koncepter til integration af eksisterende strukturer og anvendelser bør udarbejdes tidligt i processen på baggrund af en analyse og projektområdet og konteksten generelt. Netop denne proces giver DGNB for byområder point for under kriterium "SOC1.1.1 Kontekstanalyse med integrationskoncept". Dog kan det være nyttigt at nuancere og udbygge dette kriterium, f.eks. med eksemplificering af mulige kontekstanalyser. Dette kunne som eksempel være forudgående undersøgelser og beboerinterviews udført i lignende og tilsvarende eksisterende bebyggelser.

I DGNB for bygninger indgår ikke betragtninger omkring identitet. Dog kan der rettes link til bygningens arkitektoniske koncept, bearbejdet under kriterium "SOC3.1 Arkitektonisk kvalitet", hvor netop eksisterende områdekvaliteter og identitetsskabende elementer kan inddrages som arkitektoniske virkemidler.

3.2 Tryghed

Tryghed og sikkerhed i et by- eller boligområde er ofte den samlede effekt af både fysiske og menneskelige strukturer. I DGNB for byområder evalueres tryghed som udgangspunkt under kriterium "SOC2.1 Tryghed". I dette kriterium evalueres det, hvorvidt projektområdets bygninger er indrettet på en måde, så visuelle kontroller af de omkringliggende udendørs områder er mulige, samt hvorvidt de offentlige områder fremstår tilstrækkeligt synlige, så der ikke opstår uoverskuelige eller ikke-synlige og dårligt oplyste nicher, hjørner og tunneller.

Under "SOC2.1 Tryghed" gives også point for at have et koncept for belysning og god lyskvalitet i udearealer, der sikrer, at alle færdselsområder og arealer med offentlig adgang er tilstrækkeligt oplyste, sådan at personer, der bevæger sig i området, nemt kan genkendes og identificeres. Ligeledes gives point, hvis der i projektområdet findes klare afgrænsninger mellem offentlige, halvoffentlige og private områder, hvilket vil understøtte genkendelighed og klassificering af ansvar og ejerskabsforhold (f.eks. via differentiering i overfladebelægninger, niveauforskelle mv.).

Et vigtigt emne under "SOC2.1 Tryghed" er desuden evalueringen af, hvorvidt der i projektet er etableret forudsætninger for, at der findes liv i byområdet det meste af tiden. Dette kan sikres ved at etablere en bebyggelse med blandet anvendelse i stue/gadeplan.

Under "SOC2.1 Tryghed" gives ligeledes point for at etablere bydelsadministrationer, beboerinitiativer eller andre lignende fællesfaciliteter, som vil øge den sociale ansvarsfølelse, og som kan bruges som kontakt- og tilflugtssted.

Hertil kommer etablering af ejerskab til processen og byområdet generelt, hvilket ligeledes kan medvirke til øget tryghed og sikkerhed. Disse emner evalueres i DGNB for byområder under kriterierne "PRO1.1 Inddragelse" samt "PRO2.1 Udvikling af det bymæssige hovedgreb".

I DGNB for bygninger indgår også kriterier og indikatorer målrettet sikring af tryghed, nemlig under kriterium "SOC1.7 Tryghed og sikkerhed". Her gives der point for flere af de samme indikatorer, som er nævnt for DGNB for byområder ovenfor, f.eks. tryghed gennem overskuelighed, åbenhed og overblik i bygningsnære udearealer, tryghed gennem hensigtsmæssig belysning af stier og adgangsveje mv.

Hertil kommer igen øget tryghed via skabelse af ejerskab til processen og byggeprojektet gennem bruger og borgerdeltagelse. Dette evalueres i DGNB for bygninger under kriterium "PRO1.2 Integreret design proces".

3.3 Mødesteder

I DGNB for byområder indgår betragtninger målrettet etablering af fysiske mødesteder under kriterium "SOC1.1.4 Mødesteder udendørs". Her gives der point for at etablere pladser og offentlige områder, som inviterer til sociale formål, og som indtænker opholdskvalitet for en målgruppe, der er så bred som muligt. Dette kan være områder og anlæg med tilbud til forskellige aldersklasser, herunder legefaciliteter, sidde- og liggemuligheder, områder til sport og spil, nyttehaver, opholdsarealer til madlavning og spising etc.

Fysiske mødesteder evalueres desuden i DGNB for byområder i kriterium "SOC2.2.1.1 Offentlige rum som ramme for social interaktion", hvor der henvises til graden af integrering af bebyggelser og/eller strukturer for fælles anvendelse, og i kriterium "SOC4.4 Kunst i det offentlige rum", hvor der henvises til etablering af kunstværker eller kunstneriske iscenesættelser med potentiale for eksempelvis at fremme dialog mellem beboerne i bydelen.

Desuden har fysiske mødesteder en naturlig relation til kvaliteten af byens liv, som i DGNB for byområder evalueres under "SOC2.2 Byliv" og "SOC3.2 Tilgængelighed".

I DGNB for bygninger indgår ligeledes kriterier med fokus på etablering af fysiske mødesteder, under kriterium "SOC3.3.1.2.1 Fælles mødesteder og kommunikationszoner inde i bygningen". Her gives der point for at etablere indendørs mødesteder med mulighed for både korte og længerevarende sociale møder, herunder siddepladser, fællesrum, multifunktionsrum, værksteder, motionsrum mv.

Fysiske mødesteder evalueres desuden i DGNB for bygninger i kriterium "SOC1.6.2 Kvalitativ evaluering af kvaliteten af udearealer", hvor der henvises til integrering af bygningsnære udearealer med faciliteter målrettet forskellige aldersklasser.

Både i DGNB for byområder og DGNB for bygninger italesættes mødesteder særligt som formelle, fysiske mødesteder – men i forhold til understøtning af social interaktion mellem brugere og borgere fremstår ligeledes de mere uformelle mødesteder vigtige, f.eks. ved bænken foran indgangen ved etageejendommen eller lignende. Det anbefales i denne sammenhæng, at DGNB udbygges med betragtninger omkring mulighederne ved etablering af mindre, uformelle mødesteder.

Hertil kommer kriterium "SOC2.3 Forhold for cyklister" i DGNB for bygninger, hvor der gives point for gode forhold for fælles cykelparkering, hvilket muligvis kan understøtte mulighederne for uformelle, sociale møder mellem beboere.

3.4 Sociale aktiviteter

Fælles sociale aktiviteter kan understøtte øget social bæredygtighed. I DGNB for byområder, i kriterium "SOC1.2 Social og kommerciel infrastruktur", evalueres andelen af faciliteter og funktioner, der kan styrke de sociale aktiviteter i et byområde. Evalueringen er baseret på en antagelse af, at korte afstande til faciliteter og funktioner, der understøtter det daglige liv, kan bidrage til social aktivitet og sammenhængskraft i lokalområdet. I kriteriet evalueres blandt andet andelen og placeringen af legepladser, ungdomsklubber, seniorklubber, medborgerhuse, borgerservicecentre, biblioteker mv.

Et vigtigt emne i DGNB er desuden bruger- og borgerinddragelse som led i processerne omkring by- og bygningsudvikling. Med link til nærværende kriterium SOC 1.2 kan der argumenteres for, at brugerworkshops og borgermøder kan udgøre sociale aktiviteter med potentiale for styrkelse af det sociale sammenhold blandt brugere af området og bebyggelserne. I DGNB for byområder gives der point for bruger- og borgerinddragelse i kriterium "PRO1.1 Inddragelse". I DGNB for bygninger gives der point for bruger- og borgerinddragelse i kriterium "PRO1.2 Integreret design proces".

Modsat forekommer det muligt at udbygge og nuancere DGNB med alternative indikatorer for styrkelse af sociale aktiviteter, herunder tiltag såsom digitale kommunikationsplatforme, deleordninger og deleøkonomi, madklubber, løbeklubber, gårdlaug, haveudvalg mv. Dette gælder for både DGNB for byområder og DGNB for bygninger.

Ved renoverings- eller omdannelsesprojekter er det desuden vigtigt at have fokus på allerede eksisterende, velfungerende sociale strukturer, f.eks. eksisterende klubber og andre netværk, og at disse får lov at bestå eller videreføres i omdannelsesprojektet. Dette perspektiv bør eventuelt fremhæves i DGNB, både i DGNB for byområder og DGNB for bygninger.

3.5 Opkobling på byen

I DGNB for byområder indgår betragtninger omkring opkobling på omgivelserne i kriteriet "SOC4.1 Bymæssig integration". I dette kriterium stilles skarpt på, hvorvidt byområdet har sammenhæng med de omkringliggende områder. Der evalueres i forhold til den funktionelle, landskabsmæssige såvel som æstetiske sammenhæng med omgivelserne. Helt konkret gives der point for at etablere nye samt videreføre eksisterende transportinfrastrukturer (herunder veje/gader, offentlige transportlinjer, og cykelstier/gangstier), have koncepter for landskabsmæssig integration (topografi, grønne bælter, træer, skove, særlige biotoper og stedtypiske plantearter) samt have planer for integration i omkringliggende bystrukturer (morfologiske strukturer, bevaringsværdige synsakser, bymæssige orienteringspunkter, bybilledet/skyline).

Opkobling på omgivelserne evalueres desuden i DGNB for byområder gennem kriteriet "SOC3.2 Tilgængelighed", hvor fokus er at øge tilgængeligheden for alle befolkningsgrupper uanset alder samt eventuel mobilitets- eller funktionsnedsættelse, og i kriteriet "TEC3.1 Trafik og mobilitet", hvor der henvises til gode parkeringsmuligheder for delebilsordninger, adgang til offentlig transport, delecykel-faciliteter og andre innovative mobilitetstilbud.

I DGNB for bygninger indgår betragtninger omkring opkobling på omgivelserne i kriteriet "SITE1.3 Trafikforbindelser", hvor der tildes point for gode forhold for offentlig transport, god dækning af cykelstier, vejnettets kvalitet mv.

Hertil kommer kriterium "SOC2.1 Tilgængelighed", der igen sætter fokus på øget tilgængelighed til bygningen, herunder tilgængelig for befolkningsgrupper med eventuelt nedsat mobilitetsevne.

3.6 Udadvendte tilbud

Udadvendte tilbud behandles i DGNB for byområder under flere kriterier. I kriterium "SOC1.2 Social og kommerciel infrastruktur" evalueres balancen af faciliteter i området, som henvender sig til både brugere af det specifikke byområde samt brugere i den omkringliggende by. Disse faciliteter indbefatter børnehaver, uddannelsesinstitutioner, sundhedsfaciliteter, svømmehaller, sportsanlæg, banker, restauranter, supermarkeder, butikker mv.

Attraktive offentlige friarealer, herunder parker, pladser, legepladser mv., kan ligeledes hjælpe til at skabe forbindelser og tiltrække brugere fra omkringliggende byområder. Andelen og kvaliteten af friarealer behandles i DGNB for byområder under kriterium "SOC3.1 Udbud af friarealer".

Endeligt kan etablering af kunst i det offentlige rum betegnes som udadvendte tilbud målrettet både brugere i det specifikke byområde samt brugere i den omkringliggende by. Etablering af kunst i det offentlige rum behandles i DGNB for byområder under kriterium "SOC4.4 Kunst i det offentlige rum".

I DGNB for bygninger indgår betragtninger omkring attraktive, bygningsnære udearealer i kriterium "SOC1.6 Kvalitet af udearealer". Her gives for eksempel point for at etablere legepladser, områder til sport og spil, opholdsarealer til madlavning og spisning mv. Dog fremstår indikatorerne i dette kriterium særligt målrettet brugerne af den specifikke bygning, og ikke i samme grad potentielle brugere fra de omkringliggende bebyggelser. Det anbefales derfor, at kriterium "SOC1.6 Kvalitet af udearealer" udbygges med betragtninger målrettet etablering af attraktive udearealer med fokus på at tiltrække brugere fra de omkringliggende bebyggelser.

Udadvendte tilbud behandles ligeledes i DGNB for bygninger under kriterium "ECO2.2.5 Blandet anvendelse". Her gives der point for at etablere funktionsblandede byggerier, eksempelvis etagebyggerier med butikker i stueetagen, kontorarealer på 1. sal og boliger på 2.-5. sal, der herved indbygger tilbud og faciliteter målrettet både brugere og beboere i selve bygningen samt potentielle brugere fra omkringliggende områder.

3.7 Opsøgende inddragelse

I DGNB for byområder gives der point for bruger- og borgerinddragelse under kriterium "PRO1.1 Inddragelse". I dette kriterium evalueres på i hvor høj grad relevante interessenter inddrages i forskellige faser af byudviklingsprocessen. Helt konkret evalueres graden af inddragelse set i forhold til, hvilke faser inddragelsen effektueres i. I kriteriet evalueres inddragelsesgraden efter niveauerne informativ inddragelse, dialog og medskabelse samt demokrati og samskabelse, hvor faserne for inddragelse evalueres efter niveauerne planlægning, udførelse samt anvendelse.

I DGNB for bygninger gives der ligeledes point for bruger- og borgerinddragelse. Dette gives under kriterium "PRO1.2 Integreret design proces". Igen evalueres graden af inddragelse, her under niveauerne informativ inddragelse samt medbestemmende inddragelse. Kriteriet fokuserer dog udelukkende på inddragelse i den tidlige design- og planlægningsfase, hvorfor det forekommer nyttigt, at supplere kriteriet med indikatorer målrettet inddragelse af borgere og brugere i selve udførelsen og realiseringen af byggeprojektet.

Hvis det i design- og planlægningsfasen endnu ikke er klart, hvem de fremtidige brugere og borgere vil være, er reglen i DGNB, både for DGNB for byområder samt DGNB for bygninger, at de fremtidige brugeres interesser varetages og behandles af en relevant repræsentant. Det anbefales i denne sammenhæng, at DGNB bestemmelser suppleres med kriterier omhandlende tidlige målgruppeanalyser, hvilke ofte kan være nyttige i forhold til at give et indblik i, hvilke brugere der forventes at flytte ind i byområdet/bygningerne, samt hvordan deres forskellige sociale behov kan imødekommes.

3.8 Inklusion i drift

I DGNB for byområder gives der point for bruger- og borgerinddragelse under kriterium "PRO1.1 Inddragelse". Her er målet at støtte og belønne inddragelse af relevante interessenter i specifikke projektfaser, herunder inddragelse i anvendelses- og driftsfasen. Helt konkret belønner kriteriet inddragelse af brugere og borgere i driften og plejen af byområdet, eksempelvis i driften af fælles grønne friarealer, håndtering af affald, håndtering af sikkerhed, administration af fælleshuse, administration af delebilsordninger mv.

I DGNB for bygninger, under kriterium "SOC1.5.3 Udfærdigelse af brugerhåndbogen", gives der point for at udarbejde en håndbog til brugerne af bygningen med fokus på forklaring af sammenhænge i tekniske installationer og herunder hvilke forudsætninger, der gælder, for at de fungerer optimalt. Brugerhåndbogen og dens anvisninger er dog særligt rettet mod den enkelte bruger og driften af dennes bygning, og ikke mod driften af eventuelle fællesfaciliteter og fælles udearealer. Et supplement til DGNB for bygninger kan derfor være at indarbejde kriterier eller indikatorer målrettet bruger/borgerstyrede driftsstrategier, eksempelvis i form af pointtildeling til projekter med implementering af bruger/borgerstyret drift af diverse fællesfaciliteter og -udearealer. Et tillæg hertil er desuden bruger/borgerstyret drift af sociale aktiviteter og -platforme, f.eks. styring af fællesarrangementer, gårdlaug, digitale platforme mv.

3.9 Blandede boligtyper

Blandede boligtyper og ejerformer kan medvirke til social mangfoldighed og social bæredygtighed. I DGNB for byområder indgår betragtninger omkring blandede boligtyper under kriterium "SOC1.1.2 Den sociale blanding". Her gives der point for, at der i byområdet etableres bebyggelser med differentierede boligtyper, herunder boligtyper såsom højhuse, etageejendomme, rækkehuse, byhuse mv. I samme kriterium gives der point for at etablere bebyggelser med forskellige lejlighedsstørrelser samt forskellige boformer. Forskellige boformer kan indbefatte bofællesskaber, flergenerationshuse og andre innovative boformer.

I DGNB for byområder, under kriterium "SOC1.1.2 Den sociale blanding", nævnes ligeledes sociale boligbyggerier som værende en boform. Det anbefales, at termen socialt boligbyggeri i stedet benyttes som en mere overordnet term og investeringsform, og at betragtningen eventuelt hæves op som en selvstændig indikator.

Hertil kommer indarbejdning af strategier målrettet fleksibilitet og tilpasningsevne, hvilke kan være med til at fremtidssikre både byområder samt bygninger i forhold til eventuelle ændrede behov i boligtyper og -størrelser. I DGNB for byområder gives der point for fleksibilitet under kriterium "SOC3.3 Fleksibilitet". Dette kriterium evaluerer, hvorvidt det byplanmæssige hovedgreb tillader forskellige bygningstypologier og dermed også forskellige anvendelser. Ydermere stiller kriteriet skarpt på de enkelte typologiers fodaftryk og generelle geometrier, hvor særligt etagehøjde og bygningsdybde fremstår med væsentlig indflydelse på eventuelle behov for tilpasning eller omdannelse.

I DGNB for bygninger indgår ligeledes betragtninger omkring blandede boligtyper, her under kriterium "SOC3.3.1.1 Bygningstypens mulighed for differentieret anvendelse". I kriteriet gives der point for at etablere bebyggelser med differentierede boligtyper, f.eks. højhuse, etageejendomme, rækkehuse, byhuse mv. samt bebyggelser med forskellige lejlighedsstørrelser.

I DGNB for bygninger gives der også point for fleksibilitet, herunder kriterium "ECO2.1 Fleksibilitet og tilpasningsevne", der evaluerer, hvorvidt den enkelte bygning er planlagt på en måde, der tillader forskellige anvendelser og/eller fremtidige omdannelser. Kriteriet stiller skarpt på etagehøjde og bygningsdybde samt bygningens tekniske infrastrukturer, hvilke også har stor indflydelse på bygningens samlede fleksibilitet og generelle tilpasningsevne.

3.10 Billige boliger

Billige boliger, fx billige almene boliger, kan være med til at sikre adgang til boliger for en bred skare af borgere og brugere, hvilket ultimativt set vil understøtte bred social mangfoldighed og herigennem social bæredygtighed. I DGNB for byområder indgår ikke kriterier med direkte stillingtagen eller krav til etablering af billige boliger – men under kriterium ”ECO2.1.3 Mangfoldighed” evalueres byområdets lokaløkonomiske stabilitet og økonomiske mangfoldighed. I kriteriet gives der point for at skabe byområder med en høj grad af mangfoldighed og en planlagt blanding af forskellige ejerformer, fx en afbalanceret blanding af ejer- og lejeboliger eller integrering af boligtyper med særlig økonomisk støtte (fx ældreboliger, beskyttede boliger, ungdomsboliger mv).

Hertil kommer kriterium ”ECO1.1 Levetidsomkostninger (LCC)” i DGNB for byområder, hvor målet er at nedsætte levetidsomkostningerne for bydelen gennem en holdbar økonomisk planlægning. I kriteriet evalueres byområdeprojektets totaløkonomiske performance i forhold til fastsatte grænseværdier og benchmarks for øvre totaløkonomiske rammer. I DGNB for byområder indbefatter de totaløkonomiske evalueringer en stillingtagen til både anlægsomkostninger, dvs. omkostninger med direkte relation til boligpriser og kvadratmeterpriser, samt drifts- og vedligeholdelsesomkostninger linket til en mangeårig drift af det specifikke byområde. Ved at fastsætte øvre benchmarks for totaløkonomi og levetidsomkostninger sikres det, at byområdets totaløkonomi holdes på et bæredygtigt og troværdigt niveau.

Slutteligt gives der i DGNB for byområder point for tiltag, der understøtter differentierede ejerskabsformer under kriterium ”SOC1.1.6 Blandet anvendelse gennem differentierede ejerskabsformer”. Målet er her at undgå, at der i byområdet/bebyggelsen opstår monokulturer, men i stedet skabes rammer for stor social mangfoldighed.

I DGNB for bygninger indgår ligeledes kriterier til evaluering af totaløkonomi under kriterium ”ECO1.1 Bygningsrelaterede levetidsomkostninger”, hvor målet er at evaluere totaløkonomien for den specifikke bygning. Igen er fokus en helhedsorienteret evaluering af både anlægsomkostninger samt omkostninger til drift og vedligehold set i forhold til prædefinerede benchmarks for øvre totaløkonomiske rammer. Er målet at opnå høj økonomisk bæredygtighed, kræver dette en bygning med lave anlægsomkostninger og optimeret drifts- og vedligeholdelsesøkonomi – med andre ord en bygning med lave kvadratmeterpriser samt lav driftsøkonomi.

I DGNB for bygninger indgår også kriterier med stillingtagen til integrering af blandede ejerskabsformer. Dette er under kriterium ”SOC3.3.1.1 Bygningstypens mulighed for differentieret anvendelse”, hvor der netop gives point for forskellige ejerskabsformer i boligbyggeriet.

3.11 Beskæftigelse og uddannelse

Beskæftigelsesfremmende tiltag kan være med til at forbedre brugerne af et byområdes socioøkonomiske status. Dette prioriteres i DGNB for byområder, under kriterium ”SOC1.1.9 Integration af erhvervslokaler”, hvor der gives point for at etablere gode forhold for lokale erhvervsdrivende f.eks. ved at udvikle byområdet med bebyggelser med plads til integration af erhvervslokale samt under kriterium ”SOC1.1.10 Styrkelse af den lokale økonomi, hvor der gives point for at udarbejde strategier for lokale beskæftigelsesprogrammer mv.

I DGNB for byområder indgår også kriterier med fokus på evaluering af byområdets placering i forhold til tilbud indenfor undervisning og uddannelse, nemlig i kriterium "SOC1.2 Social og kommerciel infrastruktur". I evalueringen kan indgå betragtninger omkring særlige behov for f.eks. uddannelsesløft i området.

Hertil kommer en evaluering af ledighedsprocenten i byområdet under kriterium "ECO2.1.4 Ledighedsprocent", hvilket kan give et indblik i den registrerede ledighed i området og eventuelle behov for forbedring af denne.

I DGNB for bygninger indgår ikke betragtninger omkring lokal beskæftigelse af brugere og borgere, men dog betragtninger med fokus på andelen af undervisnings- og uddannelsesstilbud i nær tilknytning til bygningen, her under kriterium "SITE1.4 Adgang til faciliteter". I kriteriet gives der point for at have let adgang til skoler, friskoler, universiteter mv.

Både DGNB for byområder og DGNB for bygninger kan med fordel udbygges med kriterier og indikatorer med fokus på mulighederne ved sociale partnerskabsaftaler og/eller sociale klausuler. Det anbefales således, at der i DGNB for byområder samt i DGNB for bygninger indarbejdes kriterier eller indikatorer, hvor der gives point for at stille krav i udbudsmaterialet omkring beskæftigelsesfremmende tiltag såsom etablering af nye praktik- og elevpladser på DGNB-byggepladsen.

3.12 Sundhed

Bred tilstedeværelse af sundhedstilbud samt sportsfaciliteter kan være med til at fremme sundhedstilstanden for brugerne og borgerne i et byområde og derved den sociale bæredygtighed. I DGNB for byområder evalueres byområdets placering i forhold til lægehuse, apoteker, hospitaler mv. under kriterium "SOC1.2.4 Sundhedsfaciliteter" samt byområdets placering i forhold til idrætshaller, svømmehaller, sportsanlæg, fitnesscentre mv. under kriterium "SOC1.2.7 Adgang til sportsfaciliteter".

I DGNB for bygninger gives der point for at etablere områder til sport og spil i de bygningsnære udearealer, hvilket med fordel kan hjælpe til at understøtte mere aktivitet blandt bygningens brugere. Dette er under kriterium "SOC1.6.2.8 Kendetegn ved udearealernes indretningselementer".

Ydermere gives der i DGNB for bygninger, under kriterium "SOC2.3 Forhold for cyklister", point for at etablere gode forhold for cyklister, eksempelvis ved at etablere særligt gode cykelparkeringsfaciliteter. Målet herved er at fremme og understøtte cykeltransport som en sundhedsfremmende individuel transportform.

Hertil kommer kriterium "SITE1.4 Adgang til faciliteter" i DGNB for bygninger, som evaluerer bygningens specifikke placering og afstand til nærtliggende sundheds- og sportsfaciliteter.

DGNB for bygninger kan dog med fordel suppleres med kriterier, der fremhæver mulighederne ved sundhedsaktivering af brugerne via bygningsdesignet, f.eks. bygningsintegrerede løsninger med fokus på nudging og sundhedsfremmende brugeradfærd. Et eksempel herpå kan være, at elevatorerne i et etagebyggeri programmeres til at køre med en lavere hastighed, således brugerne i bygningen motiveres til at benytte trappen i stedet.

LINK TIL DGNB

	Byområde-manual	Bygning-manual
1 Identitet	SOC 4.3, SOC 2.2.2, ECO 1.2, PRO 3.3, SCO 4.4	SOC 3.1, SITE 1.2, SITE 1.4
2 Tryghed	SOC 2.1, PRO 1.1, PRO 2.1	SOC 1.7, PRO 1.2
3 Mødesteder	SOC 1.1.4 SOC 2.2.1, SOC 4.4, SOC 2.2, SCO 3.2	SOC 3.1.2.1, SOC 1.6.2, SOC 2.3
4 Sociale aktiviteter	SOC 1.2, PRO 1.1	PRO 1.2
5 Opkobling på byen	SOC 4.1, PRO 3.2, TEC 3.1	SITE 1.3, SOC 3.2
6 Udadvendte tilbud	SOC 1.2, SOC 3.1, SOC 4.4	SOC 1.6, ECO 2.2.5
7 Opsøgende inddragelse	PRO 1.1	PRO 1.2
8 Inklusion i drift	PRO 1.1	PRO 1.5.3
9 Blandede boligtyper	SOC 1.1.2, SOC 3.3	SOC 3.3.1.1, ECO 2.1
10 Billige boliger	ECO 2.1.3, ECO 1.1, SOC 1.1.6	ECO 1.1, SOC 3.3.1.1
11 Beskæftigelse og uddannelse	SOC 1.1.9, SOC 1.1.10, SOC 1.2, ECO 2.1.4	SITE 1.4
12 Sundhed	SOC 1.2.4, SOC 1.2.7	SOC 1.6.2.8, SOC 2.3, SITE 1.4

Figur 1: Link mellem udarbejdede kriterier og DGNB-kriterier (byområde/bygning)

CASESTUDIER

Formålet med casestudierne er at benytte det analytiske begrebsapparat til at undersøge, hvad social bæredygtighed betyder i forskellig skala – fra bygning til bydel – og i forskellige faser fra nybyggeri til renovering og drift.

4.1 Valg af cases

Casestudierne er udvalgt, så de viser et bredt udsnit af almene boliger i forhold til størrelser og kompleksitet. Der er således udvalgt både renovering af et stort udsat boligområde, der omfatter social og fysiske helhedsplaner og en fysisk renovering af en mindre boligejendom. Derudover både nybyggeri i tæt by og et tæt-lav nybyggeri i et forstadsområde. De udvalgte boligområder repræsenterer et bredt udsnit af beboere, man kan finde i almene boligområder, med både ressourcestærke og ressourcesvage beboere samt multikulturelle og mere homogene boligområder.

De fire cases er **Gyldenrisparken** på Amager, der gennemgik en stor renovering og social helhedsplan i 2010/2011; **Sluseholmen** – en nybygget almen boligafdeling i Københavns Sydhavn fra 2006; **Rudersdalsvej**, der er en mindre boligafdeling fra '70erne, som gennemgik en omfattende renovering i 2015; og **Rolands Have**, der er en mindre nybygget boligafdeling fra 2016 med ældre- og handicap-egnede boliger.

4.2 Analysedesign til evaluering af social bæredygtighed

En analyse af social bæredygtighed kræver at man trækker både på kvalitative og kvantitative metoder. De kvalitative metoder er f.eks. en ekspertvurdering af stedets arkitektoniske udtryk og identitet, af hvorvidt designet fremmer tryghed og social interaktion, men det er også interviews om hvordan dette opleves af beboerne og brugerne. Samme spørgsmål kan belyses statistisk ved at foretage en analyse af beboernes socioøkonomiske status og kriminalitetsstatistik.

En god fremgangsmåde til at analysere social bæredygtighed i et givet projekt er at lave et casestudie, som kombinerer metodetriangulering, hvor man anvender forskellige metoder til at belyse indikatorerne, hvorved man får et mere helhedsorienteret forståelse af fænomenerne. Det anbefales at lave et casestudie, der både fokuserer på kvarteret/bebyggelsen og på individerne, fordi det vil belyse, hvordan social bæredygtighed, dvs. det sociale sammenhold, er på kvartersniveau og på, hvordan den enkelte person oplever og påvirkes af indsatsen.

Måling af social bæredygtighed indebærer derfor, at man arbejder med en række forskellige former for dataindsamling:

- a) **Analyse af projektgrundlaget** – Vurdering og evaluering af projektets plan og målsætninger målrettet social bæredygtighed.
- b) **Statistisk analyse** – Indsamling og analyse af relevant data, eksempelvis statistisk analyse af til- og fraflytningsmønstre i området.
- c) **Site survey** – Gennemgang af de fysiske og arkitektoniske karakteristika for området, eksempelvis med fokus på identitetsskabende bebyggelser.
- d) **Asset mapping** – Kortlægning af tilbud og aktiver i området, herunder organisationer, faciliteter, servicetilbud mv., som kan bidrage til styrkelse af lokalsamfundet.

- e) **Interviews** – Samtaler og interviews med beboere og brugere, eksempelvis med fokus på oplevelser af området før og efter en gennemført omdannelse. Endvidere interview med interessenter og nøgleaktører i området, f.eks. boligorganisationer, grundejerforeninger,

Når dataindsamlingen er gennemført, kan materialet fra de fem delanalyser anvendes til at belyse indikatorerne. De fleste af indikatorerne påvirkes både af fysiske og sociale tiltag, og analysen af de enkelte kriterier kræver derfor, at man trækker på forskellige metoder.

	Projektgrundlag	Statistik	Site Survey	Assent mapping	Interviews
Identitet	x	x	x	x	x
Tryghed	x	x	x		x
Mødesteder	x		x	x	x
Sociale aktiviteter	x			x	x
Opkobling på byen	x		x	x	x
Udadvendte tilbud	x		x	x	x
Opsøgende inddragelse	x				x
Inklusion i driften	x				x
Blandede boligtyper	x	x	x		x
Billige boliger	x	x			x
Beskæftigelse og uddannelse	x	x		x	
Sundhed	x			x	

4.3 Metoder til analyse af social bæredygtighed

4.3.1 Analyse af projektgrundlag

Først undersøges projektets målsætninger i forhold til social bæredygtighed. Målsætninger med projektet og forståelsen af social bæredygtighed kan være meget forskellig for forskellige aktører. Kommunen kan f.eks. have et ønske om sikre et godt udbud af billige boliger, mens boligorganisationen ønsker at få flere ressourcestærke beboere ind i bebyggelsen, og private investorer ser en interesse i et levende byliv, der øger ejendomspriserne. Nogle gange supplerer målsætninger hinanden, mens de andre gange kan modarbejde hinanden, fordi aktørerne prioriterer forskellige elementer af den sociale bæredygtighed. Det er derfor vigtigt at indsamle et repræsentativt udsnit af materiale fra almene boligorganisationer, private projektudviklere, rådgivere, kommune, Landsbyggefonden, uafhængige eksperter. Dokumenter omfatter bl.a. masterplaner, lokalplaner, skitseprojekter, udlejningsmateriale, ansøgninger til landsbyggefonden, politiske indstillinger i kommunen, medieomtale mv. Desuden er det vigtigt at indhente kortmateriale, matrikelnumre og ejerforhold.

4.3.2 Statistisk analyse

Denne metode har til formål at undersøge de socioøkonomiske karakteristika i beboergruppen i be-

byggelsen og/eller kvarteret. Analysen har *ikke* til formål at teste om projektet fremmer social bæredygtighed. Besvarelsen af et sådant spørgsmål vil kræve en større regressions analyse af registerdata, som giver mulighed for at følge en population på individniveau over en længere årrække – før og efter de fysiske og sociale tiltag. Der er generelt så meget til- og fraflytning i boligområder, at beboergruppen vil bestå af forskellige personer før og efter projektet. En sådan sammenligning vil derfor kun kan sige noget om, hvorvidt sammensætningen af beboere har ændret sig, men ikke noget om hvad det betyder for det enkelte individ. Der er eksempler på statistisk analyse af boligpolitikens effekt på socioøkonomiske status for individer, f.eks. Gunvor Christensens forskning om områdebaserede indsatser i udsatte boligområder (Christensen, 2013), men det er et meget ressourcekrævende flerårigt arbejde.

Beboergruppens socioøkonomisk karakteristika er imidlertid et vigtigt grundlag for at forstå den sociale bæredygtighed i en bebyggelse eller et kvarter, og det anbefales derfor, at man udfører en beskrivende statistisk analyse, der viser den socioøkonomiske udvikling i området over en årrække på en række parametre som alder, familietype, indkomst, beskæftigelse og uddannelsesniveau. Desuden er det interessant at sammenligne de socioøkonomiske parametre for bebyggelsen med gennemsnittet for kommunen. Endelige kan man undersøge til- og fraflytningsmønstre, for at vurdere om projektet har ændret sammensætningen af beboere.

4.3.3 Site Survey/kontekstanalyse

Denne metode har til formål at undersøge fysiske og arkitektoniske karakteristika i bebyggelsen og dens omgivelser. Der registreres både funktionelle og identitetsgivende elementer, og de styrker og svagheder, der knytter sig hertil. På grund af de enkelte cases usammenlignelige forskellighed anvendes en blød praksis uden stringent metode, men inspireret af reflekterende praktikere som Gehl, Cullen og Lynch. Kategorier, der registreres, er hovedsageligt følgende:

- Basis: Geografiske og topologiske forhold som landskabstype, naturelementer, samt transportforhold og anden infrastruktur.
- Bebyggelsesniveau: Bymæssige organisationsprincipper, rumlige hierarkier og skalaforhold. Fordeling af funktioner (bolig, erhverv, offentlig service mv.). Forbindelser i området (adgangsmæssigt og visuelt).
- Bygningsniveau: Bebyggelses- og bygningstypologier samt karakteristiske elementer på volumenniveau (tagformer, porte, kviste, gesimser mv.). Detaljering, stilistiske træk og materialer.
- Betydningsniveau: Referencer til lokal historik (f.eks. materiale fra lokal industri) eller globale fortællinger (f.eks. modernisme).

Det er kritisk for analysen at vise, i hvilket omfang de eksisterende forhold adresseres igennem fysiske forbindelser, forøgelse af stedets potentiale og meningsgivende referencer, der knytter bebyggelse og kontekst sammen.

4.3.4 Mapping/kortlægning af lokale ressourcer

Mapping af ressourcer har til formål at kortlægge et områdes faciliteter og sociale netværk (formelle og uformelle). Ressourcer kan tage mange former, og det er vigtig at understrege, at selvom nogle aktiver står stærkere institutionelt, så kan de uformelle tilbud ofte have lige så stor betydning for et lokalområde (Mc Knight & Kretzmann, 1993). En sådan kortlægning kan bruges som et led i en resourcebaseret tilgang til byudvikling, der fokuserer på at understøtte eksisterende tilbud i et boligom-

råde og via disse opbygge nye tiltag, der er forankret i lokale kompetencer (Jørgensen et. al., 2008). I vores undersøgelse har vi både brugt ressourcekortlægningen til at se, hvilke tilbud der eksisterer i de fire caseområder, og om beboere og interessenter oplever, at der er områder, hvor der mangler støtte eller tilbud.

En ressourcekortlægning fokuserer på den lokale sociale infrastruktur, som børne- og uddannelsesmuligheder, indkøbsfaciliteter, sundhedstilbud, fritidsaktiviteter og lokale sociale netværk m.m. En skrivebordsundersøgelse kan bidrage med et første udkast, der senere testes i interviews. For at sikre at det færdige kort repræsenterer beboernes brug og oplevelse af deres lokalområde, er det vigtigt at den indledende screening følges op af input fra beboere og interessenter. Dette sikrer at mere uformelle ressourcer bliver registreret. Der kan med fordel bruges flere metoder, som observationer, kvalitative og kvantitative interviews, workshops eller en sneboldmetode, hvor relevante aktører henviser til lokale samarbejdspartnere. Sådanne metoder er især brugbare, hvor der ønskes at skabe et netværk med relevante aktører til fremtidigt arbejde.

[Velfærdsministeriet \(2008\)](#) og [Center for Boligsocial Udvikling \(2017\)](#) har udarbejdet best practice-guider, for hvordan ressourcekortlægning og Asset Based Community Development kan bruges til byudvikling i boligområder.

4.3.5 Interviews

Interviewundersøgelsen har til formål at afdække, hvordan beboere og interessenter oplever den sociale bæredygtighed i kvarteret og deres subjektive vurdering af de fysiske og sociale tiltag. Til dette formål kan man med fordel anvende semistrukturerede interviews. Denne interviewmetode er god til eksplorative studier, hvor man har a priori-viden om temaerne, men hvor man ønsker at få en dybere forståelse af, hvordan den sociale bæredygtighed og de forskellige tiltag virker i praksis (King and Horrock, 2010; Corbin and Strauss, 2014; Brinkmann and Kvale, 2015). De interviewede kan således bidrage med observationer, som en udefrakommende ellers ville have overset.

Der udarbejdes to interviewguides, en til beboerne og en til andre interessenter, der arbejder med projekter eller i området – f.eks. projektleder, rådgivere eller medarbejdere i institutioner og detailhandlen i området. Interviewguiderne har til formål at sikre at man får dækket alle temaer omkring social bæredygtighed, men samtidig skal den struktureres, så den giver frihed til at lave eksplorativt interview, dvs. at der er frihed til at lade interviewet udvikle sig i forskellig retning alt efter, hvad der optager interviewpersonen. Derudover er der en række stamspørgsmål i interviewguiden, der registrerer køn, alder, socioøkonomiske forhold og tilknytning til området. Interviewene er personlige interviews og længden kan variere fra 20 min. til 2 timer.

En eksplorativ interviewundersøgelse kan være mere eller mindre ambitiøs, men under alle omstændigheder bør det tilstræbes, at udvalget af interviewpersoner er repræsentativt for kvarteret / bebyggelsen. Generelt er det en god tilgang udvælge interviewpersoner baseret på sneboldsmetode (King & Horrocks, 2010:34), hvor de første interviewede anbefaler andre. Interviewudvælgelsen kan startes efter et gatekeeper-princip (ibid: 31), hvor nøglepersoner i området, som f.eks. en afdelingsformand, varmemester eller lokale forretninger og organisationer bliver interviewet og derefter bedt om at anbefale andre interviewpersoner. Alternativt kan man anvende et tilfældighedsprincip, der inkluderer folk, der opholder sig i fælles arealer og uderum, eller ved at man ringer på dørklokker og interviewer folk, som er hjemme og har tid til interview, når man besøger ejendommen, hvorved man får en spredning på lejlighedstyper og forskellige områder af bebyggelsen.

SLUSEHOLMEN

5.1 Bebyggelsen og kvarteret

Lejerbos afdeling 783 ligger på Birkholmen, som udgør én af de i alt otte øer, der danner Sluseholmen i København SV. Bebyggelsen er bygget op som én karre, der støder op til vand på tre sider og Sluseholmen (vejen) på den fjerde. karréen består af en blanding af boligformer med 78 almene lejeboliger, 93 ejerboliger, 7 erhvervslejemål og en p-kælder. De private ejerboliger og almene lejeboliger er adskilt, så den ene halvdel af gården indeholder de almene boliger og den anden de private ejerboliger. De forskellige opgange har varierende facader og højder. Dette betyder, at det ikke er muligt at skelne imellem de almene og private boliger, når man står i gården (Lejerbo, 2006).

Sluseholmen består af en blanding af ejerformer, med ejerboliger, to almenboligafdelinger (Lejerbo og KAB), enkelte andelsboliger og husbåde. Sluseholmen stod fuldt udbygget i 2010, men allerede i 2006 begyndte de første beboere at flytte ind i de ca. 1300 boliger. I takt med at området bliver udbygget kommer flere tilbud og faciliteter til, og i 2017 har området en række kommercielle faciliteter og lokale indkøbsmuligheder centreret omkring gaderne Sluseholmen (på Sluseholmen) og Støberigade (på Teglholmen).





Lejerbo | Foto



Søren Nielsen | Vandkunsten | Foto



Lejerbo | Foto



SLUSEHOLMEN | 2450 København Sv



OPFØRELSESÅR | 2006



ANTAL BOLIGER | 78



BOLIGTYPER | 2-, 3-, og 4-værelseslejligheder



RÅDGIVERE | Soeters Van Eldonk Ponec architecture, Arkitema Architects
og tegnestue Grønning Arkitekter



Skoler og børneinstitutioner

- 1 Børnehuset Sluseholmen
- 2 Børnehuset Støberigade
- 3 Skolen i Sydhavnen

Beskæftigelse og uddannelse

- 4 Aalborg Universitet

Sport og fritid

- 5 Badekompagniet Sluseholmen
- 6 Havaje Idrætsforening
- 7 Havnebadet Sluseholmen
- 8 Bådklubben Valby
- 9 Udendørs fitness
- 10 Kajaklaug
- 11 Havets Helte (Søspejdere)
- 12 Fitness DK
- 13 Røde Kors Genbugscontainer

Kultur

- 14 Karensminde Kulturhus
- 15 Sydhavnen Bibliotek

Indkøb og restauration

- 16 La Focaccia Pizzeria
- 17 Pick a Deli
- 18 Sukuri Sushi
- 19 Restaurant Vandvid
- 20 Riccos Kaffeebar
- 21 Irma
- 22 Netto
- 23 Teglværket
- 24 SuperMarco
- 25 Grotesk
- 26 Sejlforeningen Mellemfortet
 - Fisketorvet

Parker og grønne områder

- 32 Hundegård
- 33 Amager Fælled
- 34 Udsigtsplads ved vandet

Transport

- 35 Havnebussen
- 36 Bicyklen Docking Station
- 37 Busstop

Online sider og grupper*

- Sluseholmen
- Kanalbyen i København
- Birkholm på Sluseholmen
- Køb / salg / bytte på Teglgade
- Børnebazaren – Sluseholmen og Teglgade
- Børne- og babygear i rotation
- God karma i Sydhavnen
- Library Sluseholmen
- Hundeluftergruppe

*Alle grupperne er Facebook-sider ikke registreret på kortet

5.1.1 Projektets målsætninger

Udviklingen af arealerne på Sluseholmen startede i slutningen af 90'erne, hvor borgerrepræsentationen besluttede, at der "skulle udarbejdes en helhedsplan for Københavns havn, som fastholder herlighedsværdier" (Center for Bydesign, 2013:9). Man ville sikre sig byomdannelse af høj kvalitet, og udpegede 3 fokusområder: Nordhavnen, Inderhavnen og Sydhavnen. For området ved Sydhavnen inviterede man Sjoerd Soeters og hans arkitektfirma Soeters Van Eldonk Ponec architecture til at komme med et ideoplæg, der dannede grundlag for den senere helhedsplan.

Københavns Kommune og Københavns Havn A/S etablerede Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S, som skulle sørge for at skubbe udviklingen af et nyt boligområde med integreret bolig og erhverv i gang. Københavns Kommune valgte Sjoerd Sjoeters som rådgiver til Helhedsplanen for området. Efter udbudsrunderen blev et konsortium bestående af JM Danmark, Sjælsø Gruppen, og Nordicom blev valgt som developere til projektet. Sluseholmen Konsortiet byggede alle boliger på Sluseholmen og stod for at udvikle lokalplanen for Teglholmen. Sluseholmen Konsortiet valgte Arkitema Architects og tegnestuen Gröning Arkitekter til at styre udviklingsprocessen.

Byggemodningsselskabet brugte byggeriet af 150 almene boliger, som en isbryder for at få gang i det private boligbyggeri. Som projektet skred frem, medvirket af konjunkturer, kom der gang i boligbyggeriet, men kommunen fastholdt, at der stadig skulle bygges almene boliger for at sikre blandede ejerformer i området. Derudover aftalte man fra start, at der skulle etableres offentlige services i området som børneinstitutioner og en skole og lovede at etablere et havnebad og en bro imellem Sluseholmen og Teglholmen (ibid.).

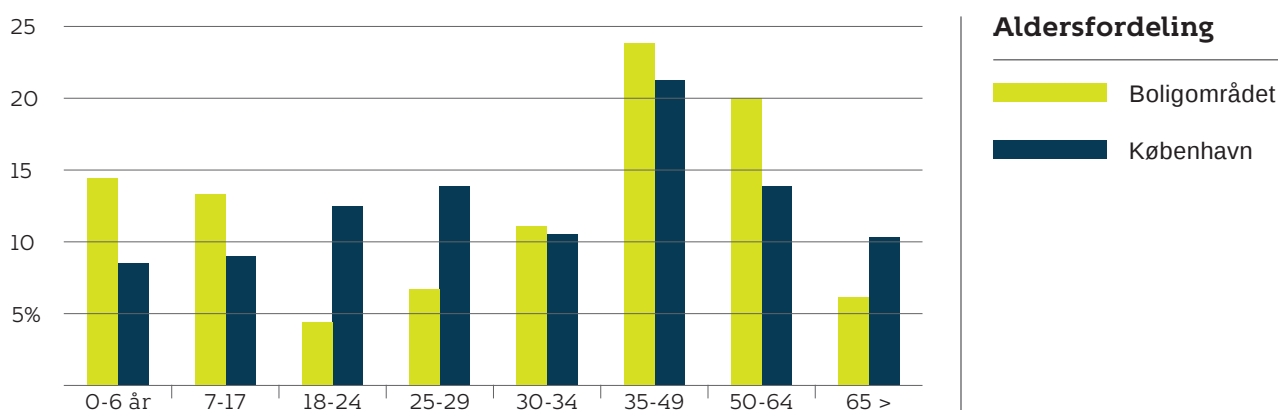
5.2 Beboerne

Den demografiske sammensætning af Lejerbos afdeling på Sluseholmen reflekterer på mange parametre København. Der er dog elementer, hvor området adskiller sig. Kvarteret ved Sluseholmen er karakteriseret ved at være et kvarter med mange børnefamilier og beskæftigede. Lejerbos afdeling reflekterer dette med en større del af beboere i alderen 35-64 og flere børn sammenlignet med København.

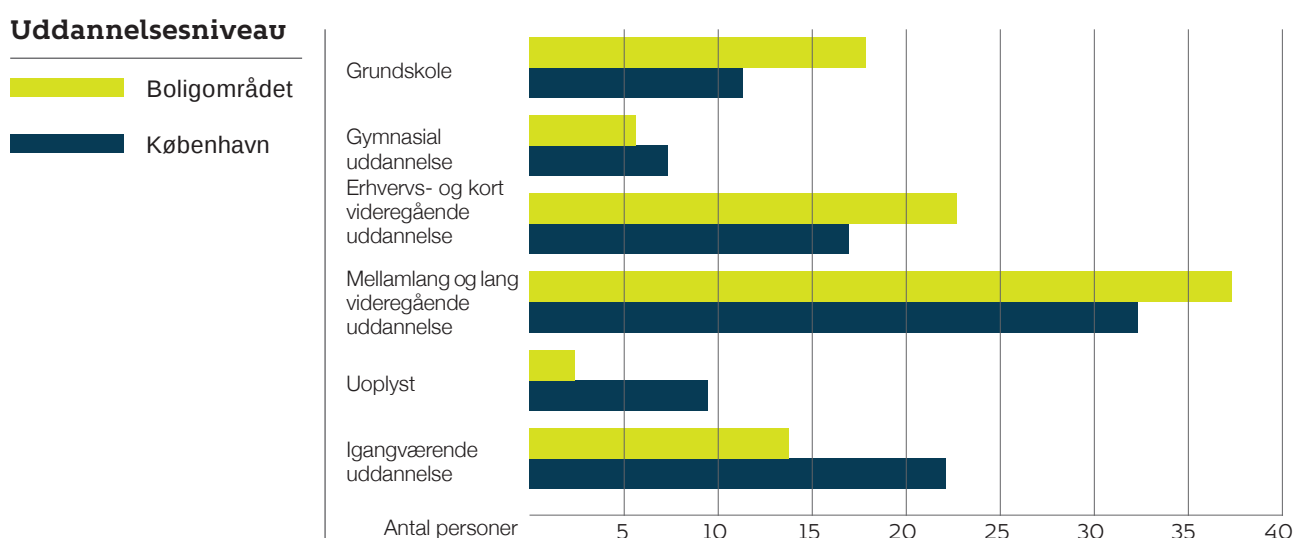
Økonomisk ligger uddannelses-, beskæftigelses- og indkomstniveauet højere i afdelingen end resten af København. Der er dog flere med kun en grundskoleuddannelse end, hvis man sammenligner med København.

I forhold til de andre boligområder undersøgt i denne rapport er beboerne på Sluseholmen de mest ressourcestærke både økonomisk, uddannelses- og arbejdsmæssigt. Dette fremhæver, hvordan Sluseholmen adskiller sig fra andre almene boligområder, der ofte har en større andel af udsatte beboere end den omkringliggende by eller de omkringliggende boligområder.

STATISTIK | SLUSEHOLMEN

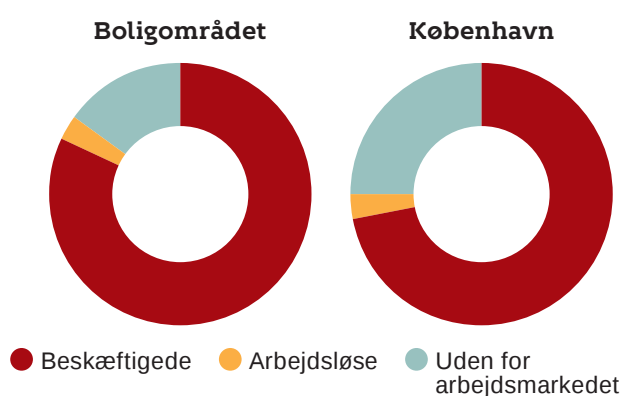


Figur S1 | Aldersfordeling i % i 2017, N= 180 (boligområdet), 602.481 (København)



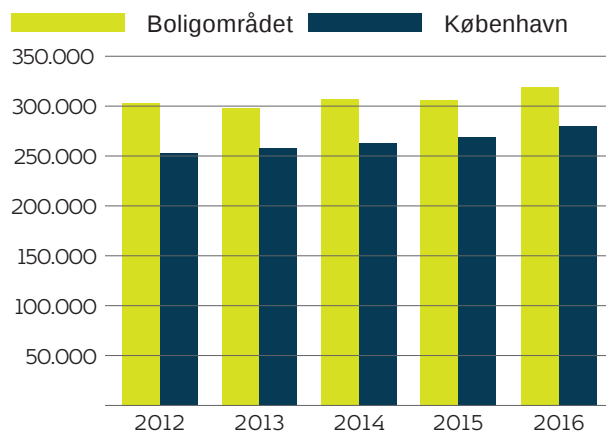
Figur S2 | Personer fordelt på højeste gennemførte uddannelse eller igangværende uddannelse i 2017 (15-64 år), N= 123 (boligområdet), 448.079 (København)

Socioøkonomisk status



Figur S3 | Personer 18-64 år fordelt på socioøkonomisk status i 2016, N0 126 (Boligområdet), 424.529 (København)

Indkomst



Figur S4 | Gennemsnitlig indkomst pr. person i husstanden

5.3 Evaluering af social bæredygtighed

5.3.1 Social sammenhængskraft

Identitet

Området er etableret ved at opdele den eksisterende halvø i otte mindre øer (eller holme, som de benævnes) ved at udgrave syv nye tværgående kanaler. Sjoerd Soeters grundidé for Sydhavnen var at skabe en ny boligtypologi, der bevægede sig væk fra forstadens traditionelle "havebolig" til en ny "havnebolig" med fokus på nærheden til vand (By & Havn, 2009). Hver af de nye holme er indrettet således, at boligerne ligger helt ud til vandet (Soeters, 2009).

Vand er en stærk identitetsskabende faktor for beboerne i området, både som formgivende element, hvor kanalerne deler området op i karréer, og som rekreativ aktivitet, der danner ramme om sociale fællesskaber igennem kajak-, båd- og badeklubber. Beboerne beskriver, hvordan området både er stille og roligt, men er fuld af liv og aktiviteter i kanalerne om sommeren, og at dette gør det til et spændende sted at bo. Mange nævner også, at de valgte at flytte ud i området for at komme tættere på naturen og vandet.

Der blev tidligt i processen udarbejdet en designmanual for at sikre, at der blev skabt et bykvarter med et homogent udtryk samtidig med, at de enkelte boliger skulle have en individuel karakter. Med inspiration fra Java-øen og Borneo-øen i Amsterdam blev et koncept om skiftende facader udviklet, så hver bygning (defineret som en opgang) fik forskellige facader og højde. Dette blev en social strategi med udgangspunkt i "villahusets kvalitet", så beboerne hurtigt kan finde eget hus, og der opstår en identifikation med dette. Rent praktisk angreb man design-dogmet med de skiftende facader ved at bygge alle boligerne som moduler med ens lejligheder og kun de sidste halvanden meter mod facaden varierer.

Soeters strategi er blevet kritiseret for at foregive facadevariation foran relativt ens boligplaner. På den anden side adskiller denne praksis sig ikke meget fra brokvarterernes første generations etageboliger, som har vist sig at være socialt, kulturelt og teknisk langtidsholdbare. Dertil kommer, at den kunstige underdeling af den enkelte ejendoms facadepartier reducerer betydningen af den individuelle facades udformning. Der opbygges herigennem en robusthed overfor designmæssige svagheder i den enkelte facadekomposition.

Det er derfor karakteristisk, at afgrænsningen af ejerskabet til ejendommen slet ikke lader sig identificere i facadebilledet, ligesom det ikke er muligt at beskrive bebyggelsens ydre identitet igennem et samlet narrativt koncept. Facademotiverne er konceptuelt aldeles forskellige også i kompositorisk kvalitet, men er alle tidstypiske.

Området er præget af at være under udvikling, og mange forbinder identiteten med en blanding af det tidligere industriområde og det nye boligbyggeri. Mødet imellem det gamle Sluseholmen og det nye ses tydeligt for enden af Ben Websters Vej, hvor Bådklubben Valbys røde træbygninger står op imod det futuristiske Metropolis og Sluseholmens moderne karréer. Identiteten som industriområde er også inkorporeret i stednavnene, som Teglholmen og Støberigade. Men der er også lagt op til at give området et kulturelt præg med vejene, der er opkaldt efter Ben Webster og Ernie Wilkins, amerikanske jazz musikere, der slog sig ned i København, eller den lokale børneinstitution og idrætsforening, der er opkaldt "Havaje" efter fristaden i Kim Larsens og Erik Ballings 80'er klassiker "Midt om natten", der blev filmet i området. Nogle af de adspurgte beskriver, hvordan der er opstået en klondike-stemning

fuld af muligheder, fordi det er et område under udvikling. Andre føler, at området er ved at blive overbebygget, og at dette går ud over stedets særegne og grønne karakter. Der er en klar følelse af, at Sluseholmen er sit eget område, separat fra både det gamle Sydhavnen og Fisketorvet og Vesterbro til den anden side. Beboerne ser området som et sted med sin egen identitet, der til en vis grad er selvforsynende.

Sluseholmen er et godt eksempel på, hvordan arkitektur og arkitektonisk variation og innovative løsninger er med til at definere den lokale identitet, både for det nye boligkvarter, de forskellige karréer og de enkelte boliger. Den stærke stedsidentitet har været med til at give beboerne en følelse af, at de er blevet en del af et lokalområde, der adskiller sig fra omgivelserne og resten af København og giver det en nybygger stemning.

Tryghed

Den fysiske opbygning er med til at skabe en følelse af tryghed igennem overskuelige og transparente udearealer og "øjne på gaden". Ved at komprimere gadeområder undgår man, at der opstår store "døde" områder, og de smalle gader og kanaler betyder at der det meste af tiden er en form for liv og aktiviteter, og der er ikke nogen områder, hvor beboerne føler sig utrygge ved at færdes.

Beboerne nævner, hvordan det giver tryghed, at de kan følge med i gårdrum og udearealer fra deres boliger. Placeringen af skure, opholdsmøbler, beplantning og legeudstyr afbalancerer fornemmelsen af være alt for overvåget. Der er således mange placeringer, hvorfra man kun kan ses fra nogle boliger, men ingen hvorfra man kan gøre sig helt usynlig. Stueetagerne terrasser er udformet efter samme princip. Endvidere er trappeopgangene særdeles transparente og velbelyste. En beboer nævner, hvordan hun kan lade sine børn lege i gården uden selv at skulle ned, fordi hun kan følge med fra sin lejlighed. En anden beskriver, hvordan hendes mand ringede efter Falck, da den lokale skole brændte. Fordi de kunne se branden fra deres lejlighed, blev brandvæsnet hurtigt orienteret.

Kommentar "Det er levende og dejligt på grund af vandet, og der sker hele tiden noget."
(Kvinde 50-64 år)

"Vi kommer fra Istedgade. Der er mere luft, vand og natur her. Der er fred og ro, men det er stadig tæt på byen og i cykelafstand til centrum og arbejde." (Mand 35-49 år)

"Der er en form for ro. Som om at dem, der bor her har mere ro på deres liv, og det giver en ro."
(Mand 25-29 år)

Kommentar "Jeg flyttede ind i nabogården i en privat lejlighed og gik og holdt øje med, om nogen af lejlighederne her mon blev ledige. Jeg tænkte på, hvad man skulle gøre for at komme ind hos Lejerbo, men det var ikke så svært. Jeg har virkelig følt at det var mit sted."
(Kvinder 35-49 år)

"Ja jeg føler en tilknytning, jeg har min datter i den anden opgang med mine børnebørn."
(Kvinde 50-64 år)

Mødesteder

Arkitektonisk var der fra begyndelsen et stort fokus på kantzonerne, hvor man med en blanding af offentlige, semi-private og private rum har skabt forskellige mødesteder lige fra gadeplan over parkeringskælderen og trappeopgangen til de små private havestykker. Dette er med til at bygge bro mellem de private hjem og den fælles gård samt imellem beboerne, der har mulighed for flere spontane møder i løbet af dagen. De små private haver er med til at give liv i gården og skabe en sneboldseffekt, der får flere til at bruge de fælles arealer, så der opstår et socialt sammenhold.

De mindre gader langs molerne er ikke opdelt i brugszoner med adskilt forgænger- og cykelsti og område for biler. I stedet er der fastholdt en åbenhed for at skabe liv og fastholde en havnestemning med træmoler og bådpladser til husbåde og både. Med broer og offentlige promenader forsøgte man at forøge områdets rekreative værdi og give mulighed for, at beboere og besøgende kunne skabe et aktivt byliv (Københavns Kommune, 2004). Selvom karréerne har en lukket karakter, har alle en åbning i hjørnerne, hvilket gør det muligt at krydse igennem området via broer, igennem gårdrummene og langs kanalerne.

Da de første beboere flyttede ud i området, var der endnu ikke etableret social infrastruktur som skole, og man fokuserede fra begyndelsen arkitekturen omkring de enkelte karréer fremfor det større boligkvarter. Der var planer om en grøn kile på Teglholmen, der skulle være samlingssted for Sluseholmen og Teglholmen (Soeters, 2009). Men denne er ikke etableret endnu, idet udviklingen af Teglholmen har været skrinlagt for en periode, og flere beboere udtrykker, at de savner et naturligt ikke-kommercielt samlingssted for hele området. Ligeledes mangler beboere, der ikke er en del af de lokale gårdmiljøer, især beboere på husbåde, at der er fællesområder, hvor de kan blive en del af et lokalt fællesskab. På trods af det eller måske derfor er mange lokale initiativer og klubber startet op, og hvad området ikke rummer af fysiske mødesteder, har det i stedet i sociale initiativer.

Sociale aktiviteter

Sluseholmen markerer sig ved udover formelle foreninger og laug, at have en række uformelle grupper, såsom rekreative grupper, interessegrupper og online Facebook-grupper for området omkring både Sluseholmen og Teglhavnen. Disse spiller en vigtig rolle i at skabe et lokalt sammenhold og dele viden om, hvad der sker i lokalområdet. Små tiltag som en byttebod ved den lokale miljøstation, en bogbytteklub, eller en køb- og salg-Facebookside skaber ligeledes en følelse af lokalt sammenhold og lokal kultur, der rækker ud over de enkelte karréer.

I afdelingen er der flere sociale aktiviteter og arrangementer som gårdfester, Halloween og fælles grill-aftener. Flere af beboerne fremhæver, at det giver en følelse af fælles liv, og selv de, der ikke deltager, bemærker, at det skaber en følelse af sammenhold, når de kan se deres naboer opholde sig i gården. Det er ofte de samme, der står bag initiativerne, og der er en tendens til en passiv deltagerrolle, hvor folk føler, at idet tingene kører, behøver de ikke selv initiativ til at arrangere tiltag. Der er en skrøbelighed i det sociale liv, der afhænger af, at de lokale ildsjæle fortsat tager teten.

De almene boligorganisationer kan dog være en ramme for et mere formaliseret fællesskab. I de almene boliger mødes beboerne mindst engang om året og hører med jævne mellemrum fra deres afdelingsbestyrelse. Dette betyder, at beboerne ved, hvor de skal henvende sig, hvis de har spørgsmål eller idéer til lokalmiljøet samtidig med, at det giver en følelse af fællesskab og stedstilknytning. I nogle af de private boliger kan en sådan organisering være sværere, da det er forskelligt, hvorvidt ejerne er fastboende eller lejer ud privat. Flere private lejere har derfor taget kontakt til de almene boliger, hvis de for eksempel har spørgsmål til lejeforhold.

Generelt beskriver beboerne, at der er et godt socialt fællesskab på tværs af ejerformer, og at fælles aktiviteter og fælles beslutningstagende laug er med til at styrke forholdet. Der har været en følelse af, at de almene lejere i starten blev undervurderet, og at de private ejere tænkte, at "sådan nogen lejere kan jo ikke passe på tingene". Over tid har dette ændret sig i takt med, at afdelingen og dens bestyrelse har vist, at de er en styrke for lokalmiljøet. De to almene boligafdelinger i området har markeret sig stærkt i grundejerforeningen og været initiativtagere til flere lokale projekter og sociale aktiviteter som den årlige fastelavnsfest for kvarteret, miljøstationen og en del af de lokale Facebook-sider. Det aktive beboerdemokratiet i de almene boligforeninger har vist sig at være en styrke for et nyt boligområde i forhold til at organisere sig og bygge et socialt liv. At involvere sig lokalt og være med til at forme områdets karakter kan derudover være en måde for beboerne i de almene boliger til at tage ejerskab, selvom de ikke ejer deres bolig.

Det er værd at pointere, at Lejerbos afdeling er sammensat af en relativt ressourcestærk beboergruppe. Dette er et generelt træk i området, og man kan forestille sig, at en større ulighed imellem de private og almene boliger ville forårsage flere gnidninger.

De mange sociale grupperinger og aktiviteter samt den arkitektoniske udformning med fokus på dagligdagsmøder bidrager til en følelse af, at området er en landsby, hvor folk kender hinanden og hilser. Sluseholmen har en unik karakter i forhold til, hvordan kombinationen af formelle og uformelle organiseringer er med til at styrke det lokale sammenhold og give beboere mulighed for at få indflydelse i deres lokalområde.

Opkobling på byen og udadvendte tilbud

Ved at bebygge den nordlige del af Sluseholmen først, den del der ligger længst væk fra eksisterende boligområder, sikrede man, at infrastruktur i form af offentlig transport og veje blev etableret for hele området fra start, samt at dette blev delvist betalt igennem udbygningsaftaler. I dag giver transportforbindelser som havnebussen, Sydhavnen station, lokale busser, cykelstier og udbygningen af den nye Sydhavnen-metro, der er planlagt til at åbne i 2023, gode muligheder for at komme hurtigt ind til resten af København. Beboerne nævner positivt, hvordan broen til Teglholmen, der åbnede i 2012, har været med til at forbinde området til tilbuddene på Teglholmen og den vej ind mod Vesterbro og København.

I planlægningen af området blev der ikke gjort meget for at knytte de nye boligkvarterer til det gamle Sydhavnen/Kongens Enghave. Planen gik til kanten af Sluseholmen, hvor industriområderne tog over. Bortset fra Karensminde Kulturhus og bibliotek er der få institutioner, der bringer folk fra Slusehavnen til det gamle Sydhavnen. Der er en følelse af de to områder som værende meget adskilte med store trafikerede veje som Sydhavnsgade og Vasbygade og en blanding af byggepladser og industri, der fungerer som en barriere og afskærer bydelen fra de omkringliggende boligkvarterer.

Områdets store udbud af rekreative områder er med til at "bygge bro" imellem kvarteret og resten af byen. De attraktive områder langs kanalerne og adgang til Amager Fælled via Slusen tiltrækker mange udefrakommende, der især i weekenderne bruger området til at gå ture og cykle. Ligeledes nævner flere af de adspurgte, hvordan området er blevet til en destination for arkitektur-interesserede med jævnlige besøg af større grupper på guidede ture.

5.3.2 Deltagelse

Opsøgende inddragelse

Der var ingen inddragelse af kommende beboere i planlægning og byggeprocessen, men de to almene boligselskaber i området fik lov til at have indflydelse på lejlighedsfordelingen i deres afdeling. Derudover fik Sluseholmen-konsortiet udarbejdet en markedsanalyse af, hvem de kommende beboere kunne forventes at blive. Rapporten konkluderede, at området ville være for alle – så projektet blev ikke designet til specifikke målgrupper.

Inklusion i drift

Området fungerer med en række formelle netværk, der alle er med til at give beboerne medbestemmelse og videregive information, såsom en grundejerforening for hele området, en ejerforening for karréen og én for de private boliger. Som beboer i Lejerbo, har man mulighed for at deltage i afdelingsbestyrelses møder og stille op til afdelingsbestyrelsen. Derudover er der en række underlaug og -grupper, som varetager vedligeholdelse, og hvor beboerne kan komme med initiativer. Det skete for eksempel i forbindelse med plantekasser i gården. Men afdelingsformanden nævner, at der ikke har været så mange af den slags initiativer, og flere beboere forklarer, at når det hele kører, har de ikke behov for at deltage.

5.3.3 Muligheder for alle

Diversitet i boformer

Boligerne i området følger alle den samme planstruktur og er en blanding af 2-4-værelses familieboliger. Dette gælder både for de private og almene boliger. Boligernes størrelser er på 70-110m² fordelt op 14 forskellige boligtyper. Der er ikke bygget ældre- eller plejeboliger i området.

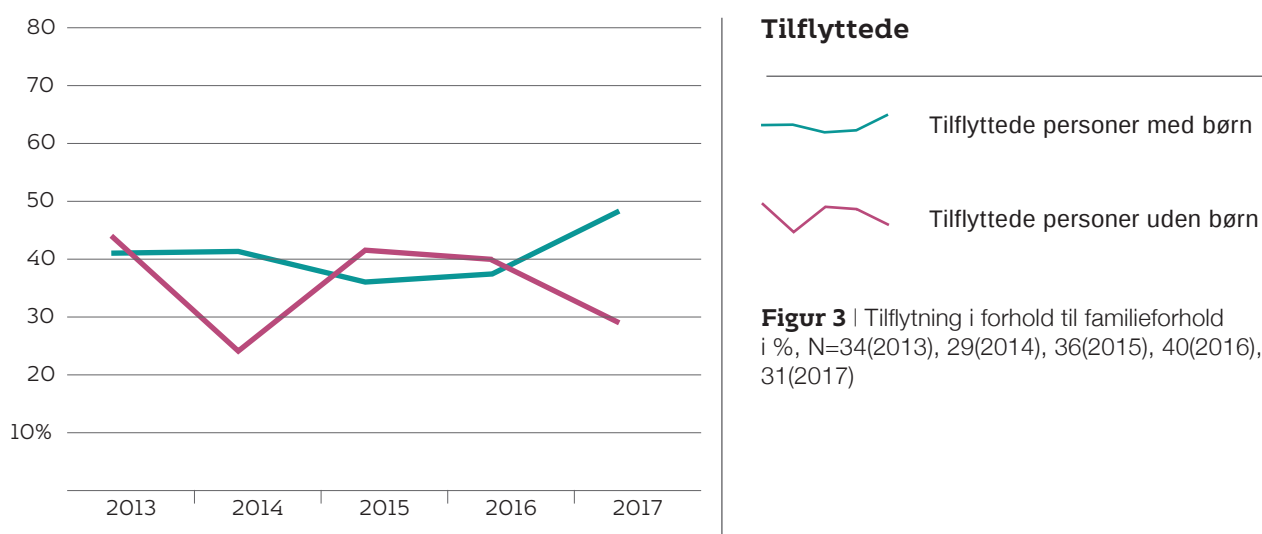
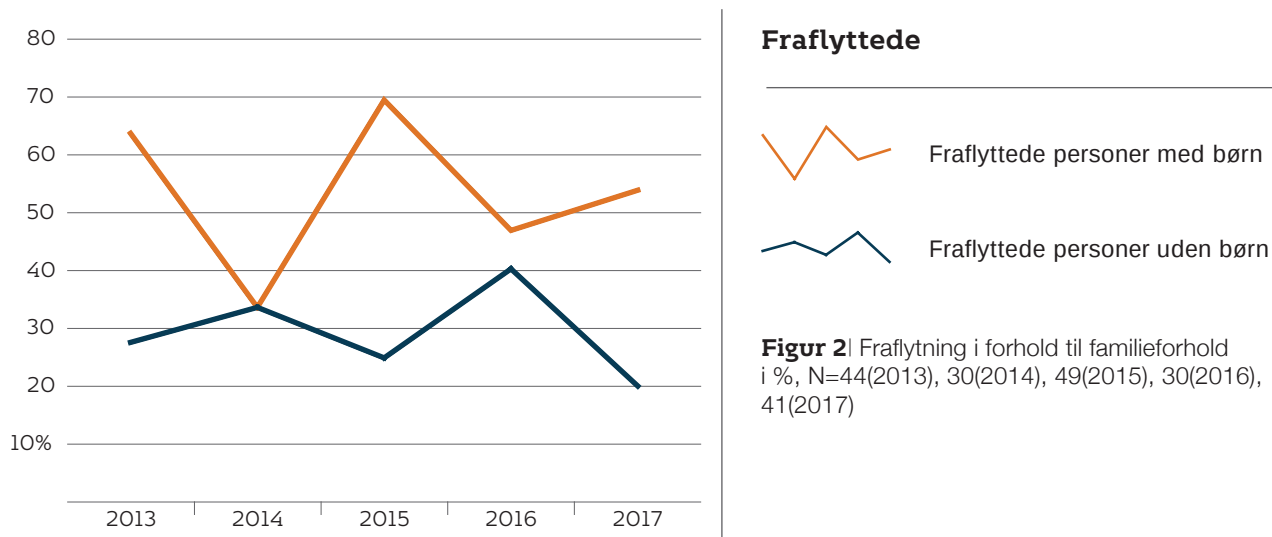
Der var oprindeligt et forslag fra kommunen om, at alle hjørneboliger skulle bruges til erhvervslejemål. I projekteringsfasen ændredes dette til, at alle hjørnelejligheder på grundplan på sigt kan laves om fra boliger til erhvervslejemål, hvis der bliver behov for det. Man oplevede, at det var svært at tiltrække erhvervsdrivende til et nyt boligkvarter. Ingen af disse hjørnelejligheder har endnu været anvendt til andet end boliger.

Billige boliger og blandede ejerformer

Sluseholmen er et eksempel på en tendens, hvor der søges at skabe blandede byområder ved at bygge forskellige ejerformer som private boliger, andelsboliger og almene boliger side om side. Fra begyndelsen var der et ønske om, at man fra gade og gårdplan ikke skulle kunne se forskel på de forskellige ejerforhold. Dette havde både identitetsskabende årsager, man ville skabe en homogen helhed i kvarteret, men og økonomiske grunde, idet man frygtede at, at det ville være sværere at sælge ejerlejlighederne. Undersøgelser har vist, at områder, hvor ejerformer visuelt adskiller sig fra hinanden, kan have en negativ social effekt og risikere at skabe stigmatisering og splittelse (NHBC, 2015). Hvis området derimod fremstår homogent uden æstetisk forskel på de forskellige boligtyper, som det er tilfældet på Sluseholmen, er beboerne mindre tilbøjelige til at vide, hvor skellene imellem de forskellige ejerformer går, hvilket kan bidrage til en større sammenhørighed og naboskab. De adspurgte blandt Lejerbos beboere udtrykte sig positivt over for at have almene og private boliger ved siden af hinanden og føler, at de almene boliger har været med til at bringe diversitet til området og gøre det muligt, for flere at bo på Sluseholmen.

I starten oplevede afdelingen dog en stor udskiftning grundet en høj lejesats, hvilket resulterede i en periode i 2008 med tomgang, hvor 19 lejligheder stod tomme. Dette var et problem for begge de almene afdelinger i området. Lejerbos afdeling søgte derfor penge ved dispositionsfonden i organisationsbestyrelsen i Lejerbo København og fik 5 millioner til lejedsættelse til alle lejligheder over en årrække, hvilket hjalp til at få lejlighederne afsat. Om end huslejen stadig ligger højt sammenlignet med andre almene lejligheder, oplever afdelingen ikke, at det er et problem i forhold til fraflytning. Dette forklares bl.a. med, at Københavns Kommune i perioden er blevet markant dyrere at bo i. Den høje leje har også betydet, at Københavns Kommune har frasagt sig retten til at anvise borgere til lejlighederne.

Der er en tendens til, at flere familier med børn (par og enlige) flytter fra området end til, sammenlignet med beboere uden børn (se figur 5 og 6). I interviews med beboere nævner flere, at de kender til familier, der er flyttet ud, fordi de enten er vokset fra deres boliger, eller har været i stand til at få lån til et hus på samme prisniveau som lejen for en lejlighed. På samme tid nævner flere af de enlige forsørgere, at de almene boliger har givet dem mulighed for at bo i et område, de ellers ikke økonomisk ville have været i stand til at bo i.



Man kan diskutere, om man med et projekt som Sluseholmen har skabt reelt billige boliger. Men de almene boliger på Sluseholmen har været med til at bringe mere diversitet til området, og især enlige forsørgere beskriver i casen, hvordan de ellers ikke ville have været i stand til bo i området, hvis ikke de kunne bo i de almene boliger.

Beskæftigelse og uddannelse

Generelt har området gode muligheder for beskæftigelse og uddannelse i området. Beskæftigelsesniveauet i afdelingen er højt, og der er blandt beboerne en lav arbejdsløshed sammenlignet med resten af København. De fleste beboere føler, at de har kort til arbejdet, og for de, der skal længere væk, er der gode transportmuligheder. Der er ingen beskæftigelsesindsatser i området.

På trods af at bebyggelsen har færre studerende end resten af København, er der gode uddannelsesmuligheder med for eksempel Aalborg Universitet København lige om hjørnet og kort til uddannelsesinstitutioner, både ungdoms- og erhvervsuddannelser og universiteter. Der er både folkeskole, fritidsordning, børnehus og vuggestue, hvilket gør området velegnet til børnefamilier. Skolen beskrives som meget attraktiv med et højt fagligt niveau og bruges af beboere i hele området. Størstedelen af de adspurgte bruger den lokale skole, men for enkelte nytilkomne har det været svært at få pladser til deres børn, hvilket betyder, at deres børn stadig går i skoler i de områder, de er flyttet fra. Skolen løber kun op til 7. klasse, og ældre børn skal derfor længere væk for at forsætte deres skolegang. I området er der, via skolen, sportshallen og fritidsklubben, et bredt udvalg aktiviteter møntet på yngre børn, men beboere beskriver, at der mangler noget til ældre børn og teenagere.

Sundhed

Området har endnu ikke et lokalt sundheds- eller lægehus, men dette er planlagt til at blive bygget i forlængelse af det nye metrobyggeri med åbning i 2020.

Der er mange rekreative muligheder i området til at øge beboernes fysiske sundhed. Bebyggelsen ligger tæt på både vand (i forbindelse med badeklub, havnebad, kajak- og bådlaug) og grønne områder med Amager Fælled inden for 10 minutters gang. Derudover er der modsat bebyggelsen, på et mindre grønt areal ved Sluseholmen (vej), opført udendørs fitness faciliteter og en hundegård, og der er flere steder ved kanalerne, der er indrettet, så man kan svømme i området. Flere af de lokale klubber er knyttet til de individuelle karréer eller kræver, at deltageren har f.eks. en båd, hvilket gør deres adgang mere begrænset. Men de fleste gårde har en kajakklub med kajakker til afbenyttelse for beboerne, hvilket øger lokale beboere mulighed for deltagelse.

5.4 Opsamling

Sluseholmens identitet er stærkt forbundet til vandet. Arkitekterne bag projektet havde som mål at skabe en ny boligtypologi, en havnebolig med nærhed til vandet, og det indtryk understøttes af husbådene og bådklubber i kvarteret. Den lokale identitet understøttes af den postmodernistiske arkitektur med stor variation i facader og gårdrum, så hver beboerne føler tilhørsforhold til deres særlige bolig.

Det faktum at området er et tidligere industriområde, som er omdannet til boliger, og tilstedeværelsen af mange nystartede sociale fællesskaber giver en klondikestemning med en følelse af, at det var de nye beboere, der var med til at identificere, hvad området skulle kunne. Dette ses også i navnene i området, hvor den lokale børneinstitution der er opkaldt "Havaje" efter Kim Larsen og Erik Ballings 80'er-klassiker "Midt om natten".

Arbejdet med karréer, gårdrum og kantzoner med varierende grader af offentligt og privat har medvirket til naturlige sociale møder i hverdagen, som styrker det sociale sammenhold. Der er opnået en høj følelse af tryghed ved at skabe "øjne på gaden" via gårdvendte vinduer og vinduer mod gadeplan. Sluseholmen er et godt eksempel på, hvordan nye sociale medier såsom Facebook kan understøtte lokalt sammenhold og socialt liv i et område ved at bringe en uformel informationskilde til organisering af events, sociale fællesskaber og klubber. Men Sluseholmen er også et godt eksempel på, hvordan sociale relationer og uformelle grupper kan være med til at øge trygheden igennem informationsdeling og at give rum til, at folk kan hjælpe hinanden.

Der har ikke været meget inddragelse af de kommende beboere, da området blev designet, men i forbindelse med planlægning blev der lagt vægt på at bevare vigtige sociale netværk i området, som f.eks. Valby Bådklub. To af karréerne i området er særlige, fordi de består halvt af almene boliger og halvt af private boliger. Lejerbo har halvdelen af boligerne i bebyggelsen Birkeholmen, og KAB har halvdelen af boligerne i bebyggelsen ved siden af. I starten var de private investorer bekymret for, om tilstedeværelsen af almene boliger ville forringe attraktiviteten af ejerboligerne, men de almene boliger har vist sig at være et meget stærkt aktiv i forhold til inddragelse af beboerne. Almene boligorganisationer har et stærkt beboerdemokrati, erfaring med hvordan man informerer og engagerer beboerne, og har været meget vigtige for etablering af sociale netværk i området, både blandt egne beboerne og i forhold til beboerne i ejerlejlighederne, der ikke har et tilsvarende set-up. Der er etableret grund-ejerforening for hele området, og de almene boligorganisationer er også stærkt repræsenteret her.

Man kan diskutere, om man med et projekt som Sluseholmen reelt har skabt billige boliger. De almene boliger i området er blandt de dyreste almene boliger, og fik driftsstøtte fra boligorganisationerne de første år for at undgå tomgang. Der er ikke kommunal anvisningsret til boligerne, da kommunen har frabedt sig denne pga. lejeniveauet. Beboerne i området kan betegnes som ressourcestærke, hvor det gennemsnitlige indkomst-, uddannelses- og arbejdsmæssige niveau ligger højere end gennemsnittet i resten af København. Men de almene boliger på Sluseholmen har været med til at bringe mere diversitet til området, og især enlige forsørgere beskriver i casen, hvordan de ellers ikke ville have været i stand til bo i området, hvis ikke de kunne bo i de almene boliger.

5.4.1 DGNB

Casestudiet Sluseholmen repræsenterer flere tiltag og elementer med link til gældende DGNB-kriterier. Der findes elementer, der vil give point i både DGNB for byområder samt DGNB for bygninger. Eksempler herpå er projektets vellykkede inddragelse og videreføring af eksisterende identitetsskabende kvaliteter som f.eks. forbindelsen til vandet, dets bearbejdning af bebyggelsesplanen med etablering af et balanceret miks mellem offentlige og private ude- rum, velfungerende infrastruktur og god opkobling på omgivelserne, fokus på tryghedsskabelse gennem etablering af overskuelige gårdrum og lettilgængelige udearealer mv.

I projektet er der lagt vægt på at bevare allerede eksisterende sociale netværk og videreføre disse i projektet, f.eks. bevaring af den lokale bådklub. Ligeledes er projektet et godt eksempel på, hvordan digitale kommunikationsplatforme kan være med til at understøtte socialt sammenhold, f.eks. fællesgrupper på Facebook eller lignende. Begge af disse koncepter indgår ikke i de nuværende kriterier for hverken DGNB for byområder eller DGNB for bygninger.

GYLDENRISPARKEN

6.1 Bebyggelsen og kvarteret

Lejerbos afdeling 128, der blev opført i 1964-66, er centralt beliggende på Amager tæt ved dagligvarebutikker og gode offentlige transportforbindelser til København Centrum, cykelafstand til Amager Strandpark og Ørestaden. Bebyggelsen er et modernistisk montagebyggeri med flade tage og bestående af ti 4-etages boligblokke, et højhus og nogle lavere bygning til detailhandel og kontor. Området rummer stokbebyggelse med store familieboliger ud mod Gyldenrisvej og blokke med et- og to-værelses lejligheder ud mod Store Krog. I alt rummer bebyggelse 1035 beboere. Bygningerne er placeret, så de danner et stort indre gårdrum med grøn beplantning og stier (Kuben, 2015; Danielsen og Stender, 2017).

Omkring bebyggelsen ligger en række andre bebyggelser, herunder et andet alment etagebyggeri med ældreboliger, det nybyggede Oxford Have med private rækkehuse, og private villaer fra 1930'erne.

I 2008-2015 gennemførte Lejerbo i samarbejde med Københavns Kommune en stor fysisk renovering støttet af Landsbyggefonden, der ikke bare omfattede renovering af de eksisterende bygninger, men også en fortætning af området, idet der blev nyopført et plejecenter i to plan med 84 plejeboliger og en ny daginstitution i det store gårdrum imellem bygningerne.





Søren Nielsen | Vandkunsten | Foto



Søren Nielsen | Vandkunsten | Foto



Kristian Seier | Foto



Lasse Bech | Foto



Vandkunsten | Før/Efter | Fotos



Søren Nielsen | Vandkunsten | Fotos



GYLDENRISPARKEN | 2300 København S



OPFØRELSESÅR | 1964



RENOVERINGSPERIODE | 2008 - 2015



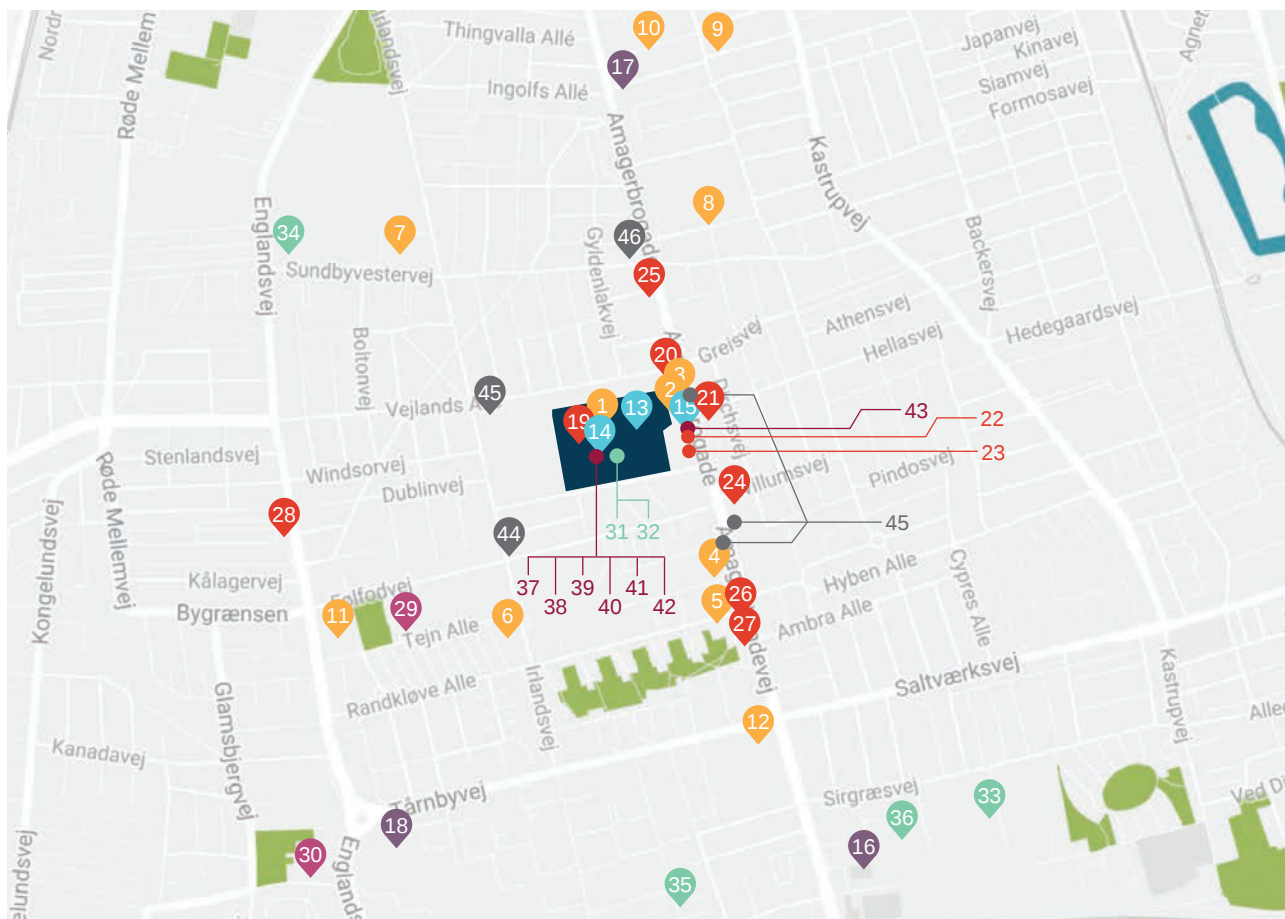
ANTAL BOLIGER | FØR 477 | EFTER 432



BOLIGTYPER | 2-, 3-, og 4-værelseslejligheder



RÅDGIVERE | Witraz Arkitekter, Tegnestuen Vandkunsten og Wissenberg



Skoler og børneinstitutioner

- 1 Den Grønne Planet
- 2 BørneUngehuset Gaia
- 3 Læktiehjælp (Dansk Flygtningehjælp)
- 4 Vuggestuen Corneliusmindevej
- 5 Børnehaven Tårnbyparken
- 6 Fritidsklubben
- 7 Højdevangens Skole
- 8 Gerbrandskolen
- 9 Amager Lille Skole
- 10 Sundbyvester Skole
- 11 Nordregårdsskolen
- 12 Korsvejens Skole

Foreninger & sociale services

- 13 Bomi-Parken Plejehjem
- 14 Pavillion / beboerlokale
- 15 Selskabslokale

Kultur

- 16 Tårnby Kommunebibliotek
- 17 Bibliotekshuset
- 18 Tårnby Teater

Indkøb og restauration

- 19 Gyldenris Genbrug
- 20 Gorms Kro
- 21 Q8 tankstation
- 22 Kvikly Amager
- 23 Føtex Amagerbrogade
- 24 REMA 1000
- 25 Fakta
- 26 Netto
- 27 LIDL
- 28 Fakta

Beskæftigelse og uddannelse

- 29 Tårnby Gymnasium
- 30 HF og VUC København Syd

Sport og fritid

- 31 Seniorsport Hold
- 32 Motion for kvinder
- 33 Kastrup Svømmehal
- 34 Fremad Amager
- 35 Tårnby Skatepark
- 36 Kastrup Gymnastikhal

Online sider og grupper

- 37 Pigeklub
- 38 Drengklub
- 39 Lav din Mad (madklub for mænd)
- 40 Kvindeklub
- 41 Bankoklub
- 42 Seniorklub
- 43 Billardklub
 - Os i Gyldenrisparken (FB-gruppe)
 - Gyldenrisparkens Markedsplads (FB-gruppe)
 - Frivillig gruppen Gyldenrisparken (FB-gruppe)

Parker og grønne områder

- Amager Fælled
- Amager Strandpark

Transport

- 44 E.ON Elbil Ladestander
- 45 Busstop
- 46 Sundbyvester Plads
 - Tårnby Station

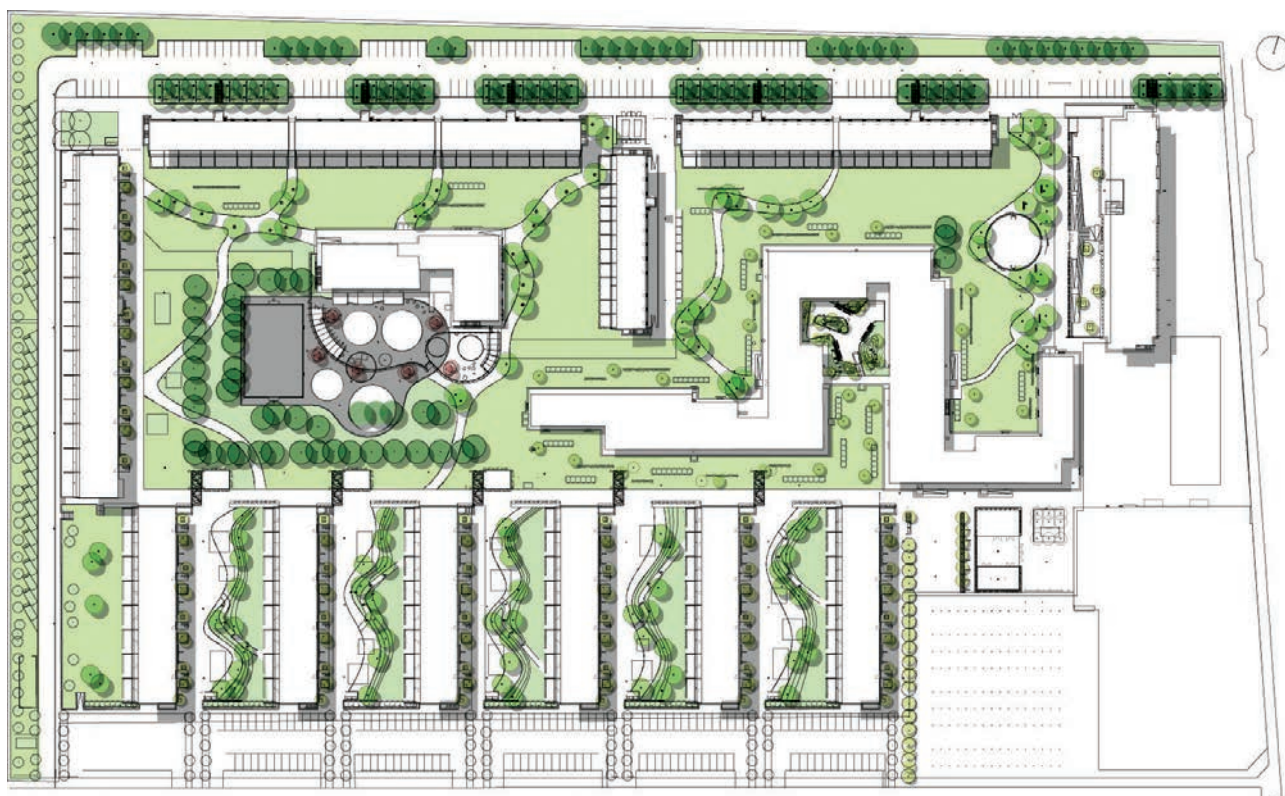
- Ikke registreret på kortet

6.1.1 Projektets målsætninger

I 1990'erne var Gyldenrisparken blevet meget nedslidt. Der var byggeskader på betonkonstruktionerne, døre og vinduer var utætte, der kom graffiti, og det grønne gårdrum i midten var tilgroet og føltes utrygt. Desuden var der en række sociale problemer i området. Kommunen havde anvisningsret til de mindre lejligheder i Store Krogh, hvilket betød, at området fik ry for at have mange misbrugere og kriminelle (Danielsen og Stender, 2017). Endvidere kom der unge bandemedlemmer fra andre bebyggelser og skabte uro i området. Bebyggelsen fik et dårligt ry og var i fare for at udvikle sig til et udsat boligområde: Der var drøftelser om at nedrive området, men Landsbyggefonden ønskede at bevare bebyggelsen og indvilgede i at bevilge finansiering af en større fysisk helhedsplan (Kuben, 2015).

Lejerbo og Københavns Kommune indgik i et partnerskab med henblik på at renovere og udvikle området, og i 2004 blev der udarbejdet en **fysisk masterplan** for området, der omfattede følgende elementer (Kendzior og Lund, 2008):

- Renovering af familieboligerne på Gyldenrisvej og Store Krog
- Sammenlægning af 1-værelses boliger i Store Krog
- Salg af højhuset til privat investor til konvertering til studieboliger
- Opførelse af ny børnehave og plejecenter inde i bebyggelsen
- Etablering af stiforbindelse, der forbinder Amagerbrogade og Oxford Have
- Nye gårdrum og ankomstområder til bebyggelser.



Figur 4: Vandkunsten, konkurrenceforslag.

I forbindelse med opstart af projektet blev der etableret et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra boligafdelingen, en repræsentant fra boligorganisationsbestyrelsen, driftschef fra den lokale forretningsfører og projektlederen fra Lejerbos byggeafdeling. Byggeudvalget var med i hele processen fra den første tilstandsvurdering, da planen for renoveringsarbejdet (helhedsplanen) blev udarbejdet, under projektering og udbud af entreprisen. Endvidere var byggeudvalget med til byggemøder under udførelse. Masterplanen indeholdt imidlertid også planer for at involvere beboerne mere bredt, og i løbet af designfasen blev der afholdt en række workshops, hvor beboerne og arkitekterne drøftede løsninger (Kuben, 2015).

En anden vigtig del af projektet var den **sociale helhedsplan** for området, som blev lanceret i 2008 (Socialforvaltningen, 2008). Planen havde to målsætninger. For det første var det støtte de mest udsatte beboere i processen ved at sikre, at de blev hørt og fik særlig information og praktisk hjælp i forbindelse med renoveringsarbejderne og genhusning. For det andet var det at understøtte det sociale sammenhold med events og udvikling af sociale netværk (Stokholm, 2011).

Endelig har der parallelt med den fysiske og sociale helhedsplan være praktiseret **fleksibel udlejning**. I 2006 indgik BL og Københavns Kommune en aftale om at ændre det sociale mix i områder, som var klassificeret som socialt udsatte områder. Danske kommuner har ret til at anviser socialt udsatte borgere til 25% af ledige lejeboliger i de almene boliger. Aftalen fra 2006 medførte imidlertid, at boligområder med en særlig høj andel af arbejdsløse eller ikke-vestlige indvandrere kunne fritages for kommunal anvisning, og at boligselskaberne kunne anvende særlige kriterier (bl.a. beskæftigelse) i forbindelse med anvisning af boliger (København, 2014).

6.2 Beboerne

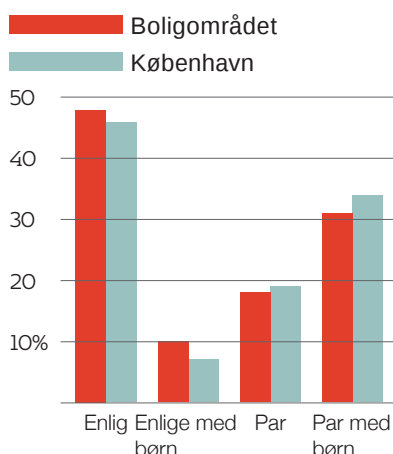
Statistik

Gyldenrisparken adskiller sig demografisk i forhold til resten af København ved at have flere enlige, og enlige med børn samt flere unge imellem 18 og 24 år og flere ældre over 65 år. Derudover er over halvdelen af afdelingens beboere af ikke dansk-oprindelse (52%) sammenlignet med 23% i København (se figur **G3** på side 50). Økonomisk set ligger uddannelses- beskæftigelses- og indkomstniveauet lavt i Gyldenrisparken sammenlignet med Københavns Kommune, og der er %-vis over dobbelt så mange beboere kun med en grundskoleuddannelse samt langt færre med korte, mellemlange og lange uddannelser i forhold til resten af København (se figur **G4** på side 50). Dette kan delvist forklares med, at der er en større del af beboerne, der er unge og under uddannelse (se figur **G5** på side 50), men der er i bebyggelsen også flere, der er arbejdsløse eller uden for arbejdsstyrken sammenlignet med byens gennemsnit (se figur **G5** på side 50). Det gennemsnitlige indkomstniveau ligger på knap 2/3 af indkomstniveauet i København (se figur **G6** på side 50).

I forhold til de andre boligområder undersøgt i denne rapport har Gyldenrisparken en større gruppe udsatte borgere. De har den laveste gennemsnitlige indkomst af de fire boligområder. Gyldenrisparken har derudover den største %-del (7%), som er arbejdsløse, sammenlignet med for eksempel Rudersdalsvej, hvor 5% er arbejdsløse.

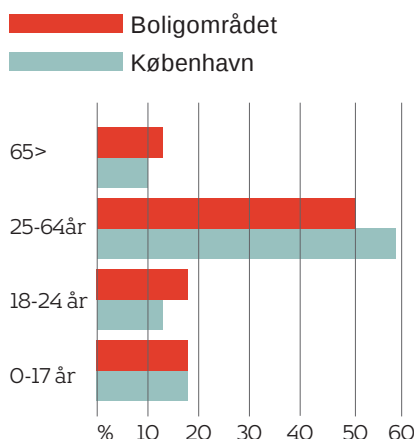
STATISTIK | GYLDENRISPARKEN

Husstande



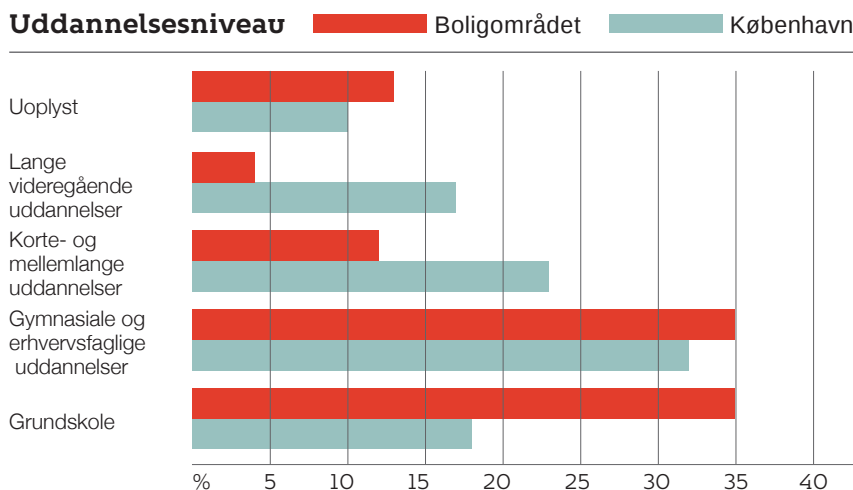
Figur G1 | Husstande fordelt på husstandstyper i % i 2015, N= 520 (boligområdet), 289.609 (København)

Aldersfordeling



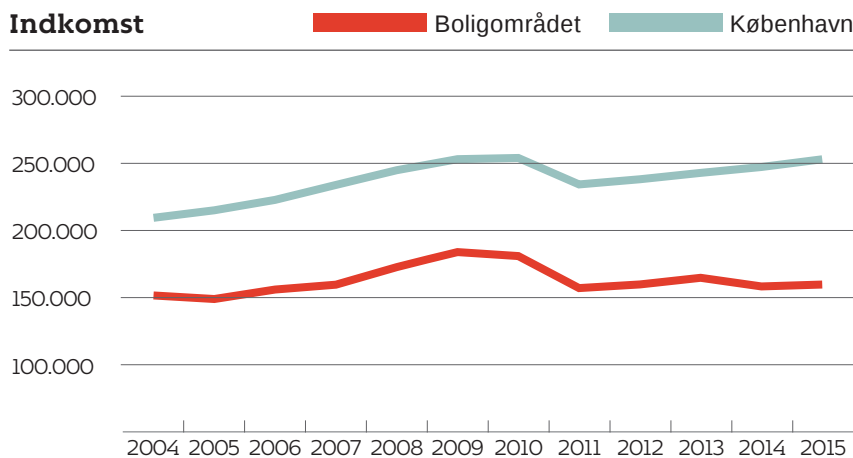
Figur G2 | Aldersfordeling i % i 2015, N= 1.035 (boligområdet), 580.184 (København)

Uddannelsesniveau



Figur G4 | Personer fordelt på højeste gennemførte uddannelse eller igangværende uddannelse i 2015 (15-64 år), N= 742(boligområdet), 430.950(København)

Indkomst



Figur G6 | Gennemsnitlig indkomst pr. person i husstanden

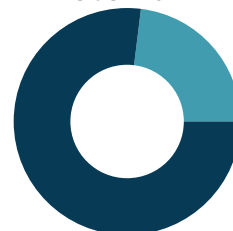
Oprindelse

- Personer af dansk oprindelse
- Indvandrere og efterkommere

Boligområdet



København

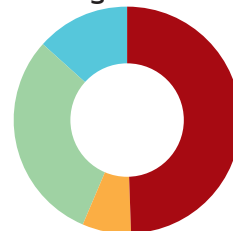


Figur G3 | Befolkningen fordelt på oprindelse i % i 2015, N= 1035 (boligområdet), 580.184 (København)

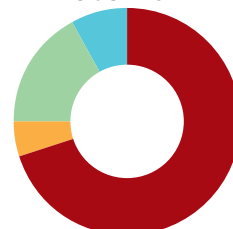
Socioøkonomisk status

- Beskæftigede
- Arbejdsløse
- Uden for arbejdsmarkedet
- Under uddannelse

Boligområdet



København



Figur G5 | Personer 18-64 år fordelt på socioøkonomisk status i 2014, N 676 (boligområdet), 409.175 (København)

6.3 Evaluering af social bæredygtighed

6.3.1 Social sammenhængskraft

Identitet

Gyldenrisparkens identitet har ændret sig flere gange i løbet af de 50 år, den har eksisteret. Da afdelingen blev opført i 1960'erne, da var den udtryk for den nyeste modernistiske tankegang med gode og billige boliger til arbejderklassen, der kunne rumme alle livsfaser fra vugge til grav med familieboliger, ældrecenter, og daginstitution. Mange af beboerne kom fra de udslidte, små arbejderboliger i indre by, og der var en pionerånd, optimisme og sammenhold blandt de tilflyttende småbørnsfamilier. Men over årene blev nogle af de oprindelige kvaliteter udvasket i takt med, at området blev mere og mere nedslidt. I slutningen af 90'erne begyndte området at opleve sociale problemer som hærværk, misbrugsproblemer og arbejdsløshed, og var i fare for at blive et udsat boligområde. Man besluttede derfor at foretage en gennemgribende renovering af området.

Helhedsplanen udgør en bredspektret indsats til forbedring af de bymæssige og arkitektoniske forhold, der betyder, at bebyggelsen er blevet et bymæssigt tyngdepunkt i området med indkøbsmuligheder og servicefunktioner arkitektonisk integreret i bebyggelsen. De nye bygninger, der både rummer en børnehave, plejeboliger og familieboliger, udgør en klar og sammenhængende struktur, der skaber nye rum i bebyggelsen i samspil med og i kontrast til den eksisterende bebyggelse. Det arkitektoniske greb består i at gendesigne den eksisterende arkitektur, men i en moderne og forfinet udgave, som giver bebyggelsen værdighed, samtidig med at dens historie bevares. Forbedringer af bygningerne, som nye indgangspartier, vinduer i gavlene, større og glasinddækkede altaner og kar- napvinduer får boligerne til at fremstå attraktive og tilføjer en 'mellem skala' til de skarpt skårne blokke.

Den fysiske renovering har gjort, at Gyldenrisparken igen i dag fremstår som et lyst, attraktivt boligområde. Da helhedsplanen blev sat i værk, begyndte der at ske en tilflytning af familier, studerende og beboere i beskæftigelse, og en beboer fortæller, at hvor man tidligere blev opfattet som "et udskud", hvis man kom fra Gyldenrisparken, giver det nu anerkendelse og status at bo i området.

På trods af ændringerne fortæller interviewpersonerne, at der har været en relativ stor stabilitet i beboergruppen. En del af de ældre beboere har boet i området, siden det blev bygget og forklarer, at deres børn og børnebørn har fået boliger i bebyggelsen. Eksperterne forklarer, at stabiliteten har været et stort aktiv for bebyggelsen, og at en af målsætningerne med den sociale helhedsplan var at fastholde beboerne i området. Området er karakteriseret ved at være et multikulturelt område, hvor over 50 % af beboerne i 2015 var indvandrere og efterkommere. Selvom tilflytning af personer med ikke-vestlig baggrund har skabt nogen friktion i løbet af årene, er der også en oplevelse af, at tilflytterne er blevet modtaget og integreret i sammenholdet. Beboerne kender hinanden godt, og de oplever Gyldenrisparken som en landsby i byen.

Med renoveringsprojektet er Gyldenrisparken blevet åbnet op i forhold til det omkringliggende område med gennemgangsstien og de offentlige institutioner midt i (læs mere på side 54 om opkobling på byen), men Gyldenrisparkens beboere definerer stadig i høj grad bebyggelsens identitet i et modsætningsforhold til de omkringliggende bebyggelser, ikke mindst den tilstødende Oxfordhave, en nybygget privat rækkehusbebyggelse som af nogle af Gyldenrisparkens beboere opleves som et lukket, usolidarisk område i modsætning til det åbne, solidariske Gyldenrisparken.

Områdets identitet tager udspring i en modernistisk drøm, et historisk fællesskab og en stærk beboerdemokratisk tradition. Men områdets identitet er også under forandring, påvirket af en ny tid med en mere multikulturel beboersammensætning. Den fysiske helhedsplan har været et meget vigtigt parameter for at ændre Gyldenrisparkens ry som udsat område til et attraktivt område, og den sociale helhedsplan har understøttet processen ved at understøtte de sociale netværk i området.

Tryghed

Helhedsplanens elementer skaber de fysiske forudsætninger for at opnå større tryghed i området. Der er således ingen udearealer, som er usynlige fra boligerne. Eksempelvis kan de store, monofunktionelle parkeringsarealer overvåges fra nye vinduer i gavlene. Der er endvidere blevet tyndet ud i beplantningen, træer er stammet op således, at udearealerne er blevet lysere og mere overskuelige. Ved at reducere udearealerne gennem bebyggelsesmæssig fortætning og gøre den resterende del mere attraktive er brugen af dem intensiveret. Øget blød trafik igennem området bidrager yderligere til at skabe liv.

Der er enighed blandt beboerne om, at den fysiske renovering har haft stor positiv effekt på trygheden i området. Før var det gråt og trist, og der var problemer med hærværk, udefrakommende ungdomsbander og truende adfærd fra misbrugere og psykisk syge beboere. Men nu opleves det som et åbent, venligt og trygt område. Desuden har driftspersonalet en meget vigtig rolle for trygheden i området. Der er otte ansatte i driften, hvoraf en del bor i bebyggelsen. De kender beboerne, hjælper med praktiske problemer og kan reagere hurtigt også uden for arbejdstid. Derudover har den ledende driftsmedarbejder også en rolle som boligsocial medarbejder. Han beskriver, at den sociale helhedsplan har øget beboernes ejerskabsfølelse, hvilket har haft et positivt aftryk på trygheden, og på hvordan beboerne tager sig af området: "Jo mere man inddrager lejerne, jo mere får de en ejerfornemmelse for tingene. Det hærværk, vi før havde, det har vi ikke længere."

Endvidere fremhæves den fleksible udlejning som en faktor, der har ændret normerne og værdier i området. En af beboerne forklarede, at det var dejligt at opleve, at de nye beboere også stod op til et job hver morgen i stedet for at være oppe og larme hele natten. En anden af beboerne fremhævede, at det har meget dårlig indflydelse på børn og unge, hvis der er graffiti og hærværk, og at det derfor er en styrke for området af få en ny "type" beboere ind som opfører sig ordentligt. Interview med eksperter viste, at den sociale helhedsplan for området ikke havde specifik fokus på udsatte børn og unge, fordi bande-uroen var overstået, da den blev startet, men at Ungdomsklubben har gjort et stort arbejde med mentorer for de unge, og at Dansk Flygtningehjælp i periode har kørt et forebyggende program med pige- og drengeklubber for børn, der ikke går i den lokale fritids- og ungdomsklub.

Styrkelsen af trygheden i området kan således i høj grad tilskrives en kombination af den fysiske renovering, og driftorganisationens rolle i området og den sociale indsats som Ungdomsskolen og Dansk Flygtningehjælp har lavet. Derudover har også fleksibel udlejning også haft stor betydning, idet den har medført en ændring i den socioøkonomiske sammensætning af i beboergruppen.

Mødesteder

Helhedsplanen indeholdt en omfattende renovering af udearealerne. De nye bygninger med BO-MI-parken og børnehuset i midten har opdelt det grønne areal i midten og skabt en række mindre områder med forskellige fysiske faciliteter, såsom forskellige legepladser og borde, bænke og et grillområde. Idet man mistede det centrale grønne område i byggefasen, lavede man en række mindre legepladser imellem husene mod Gyldenrisvej, der alle blev designet i samarbejde med lokale

børn. Disse er blevet integreret i de nye udearealer, efter at byggeprocessen er endt, og man har dermed skabt forskellige små legearealer placeret rundt omkring i området, der er med til at bringe forældre og børn hen i hjørner af matriklen, de ellers ikke ville bruge i deres hverdag. Styregruppen lagde stor vægt på udearealerne, da man ville skabe nye mødesteder, der kunne give beboerne et stærkere fællesskab. Et andet vigtigt element i renoveringen var etableringen af tre udendørs pavilloner, hvoraf det ene bruges af driften, og det andet er beboernes fællesrum, der giver mulighed for en række sociale aktiviteter (Kuben, 2015).

Renoveringen af udearealerne har øget den sociale interaktion imellem forskellige grupper i området, især blandt børn og deres forældre – både lokale beboere og fra nabobebyggelserne, som mødes på den nye legeplads og boldbanerne. De nye mødesteder tillader beboerne at mødes mere, men interviewene indikerer, at forskellige grupper bruger dem forskelligt. De adspurgte fortæller, at beboere med ikke-vestlig baggrund laver spontane grillaftner på fællesområderne, når vejret er godt, og inviterer forbipasserende naboer til at deltage, hvorimod de danske grupper er mere reserverede og foretrækker at blive i deres private haver og altaner med mindre, at afdelingsbestyrelsen har planlagt et arrangement.

De nye udendørsfaciliteter har altså skabt en række forskellige mødesteder, der har betydet, at flere og nye grupper af beboere er begyndt at bruge området og i høj grad medvirket til at styrke det sociale sammenhold.

Sociale aktiviteter

Der er en række sociale aktiviteter i området, hvoraf flere blev etableret under den sociale helhedsplan og andre eksisterede inden. Disse tæller bl.a. en madklub for singlemænd, en gymnastikklub for kvinder, en kvindeklub for indvandrerkvinder, en lektiecafe, en pige- og drengeklub med aktiviteter for børn og unge, og en bankoklub og tirsdagsklub for ældre beboere. Disse aktiviteter holder til i de nye fællesarealer,

Kommentar “Jeg synes, det betød meget, at man samledes om forskellige arrangementer. Nu prøver man også ovre i BOMI-parken. Og Ældre Sagen har været herude. Men det er altid svært at samle folk. Det er ofte Tordenskjolds soldater, ik.” (Kvinde 72 år).

Kommentar “Altså, jeg synes, vi er blevet rigtig gode til at acceptere alle. Alle bliver accepteret her, og det tror jeg er en af de ting, der er den helt store omvæltning her. Alle virker som om, at de har lyst til at være en del af sammenholdet, ik.” (Kvinde 28 år).

Kommentar “Man kunne savne sådan lidt mere åbenhed. For der er meget travlhed. Jeg tror nok, varmemesteren gerne ville have, der var lidt mere åbenhed på kontoret. Det er sådan tjuhej ud af døren igen, ik’, fordi det hele skal gå stærkt. Den der hyggetid, der var i gamle dage, den er der ligesom ikke mere, vel?” (Kvinde 72 år).

som stilles til rådighed af afdelingsbestyrelsen, og har siden helhedsplanen fungeret på frivilligt initiativ. Senest er også en genbrugsbutik drevet af frivillige åbnet i en af kældrene i bebyggelsen, hvor overskuddet tilfalder lejerne i form af tilskud til aktiviteter, der fremme socialt samvær. Bebyggelsen har også en aktiv Facebookside med 214 medlemmer og en hjemmeside, hvor lokale aktiviteter og grupper annonceres.

Driftspersonalet har en vigtig rolle i forhold til at sikre ro og orden og hjælpe beboere, der har særlige behov, men også afdelingsbestyrelsen (beboerdemokraterne) har en meget central rolle i at tale med beboerne og arrangere sociale arrangementer, som fastelavn, sommerfest og juletræsfest. I forbindelse med den sociale helhedsplan blev der arrangeret en række ekstra sociale arrangementer, men afdelingsbestyrelsen oplever, at interesse for fællesarrangementer på tværs af grupperingerne forsvandt, da de boligsociale midler var opbrugt. Andre interviewede oplever, at folk har lært hinanden bedre at kende, og at der er kommet et bedre socialt sammenhold.

Endelig er der en række uformelle netværk i området. Nogle er familiemæssige relationer og venskaber, der har udviklet sig over flere årtier. Andre er opgangsbaserede fællesskaber, hvor folk mødes uformelt i opgangen og hjælper hinanden med at åbne for håndværkere, vande blomster når man er bortrejst, eller se efter hinandens børn. En ung dansk mor fortæller, hvordan hun har hjulpet en indvandrerfamilie med at udfylde blanketter til kommunen, og hvordan en kurdisk far kørte hende og hendes datter til sygehuset en sen aften. En mand, der arbejder som håndværker, fortæller hvordan han opmuntrer de unge mennesker i opgangen, som endelig har fået job og praktikpladser.

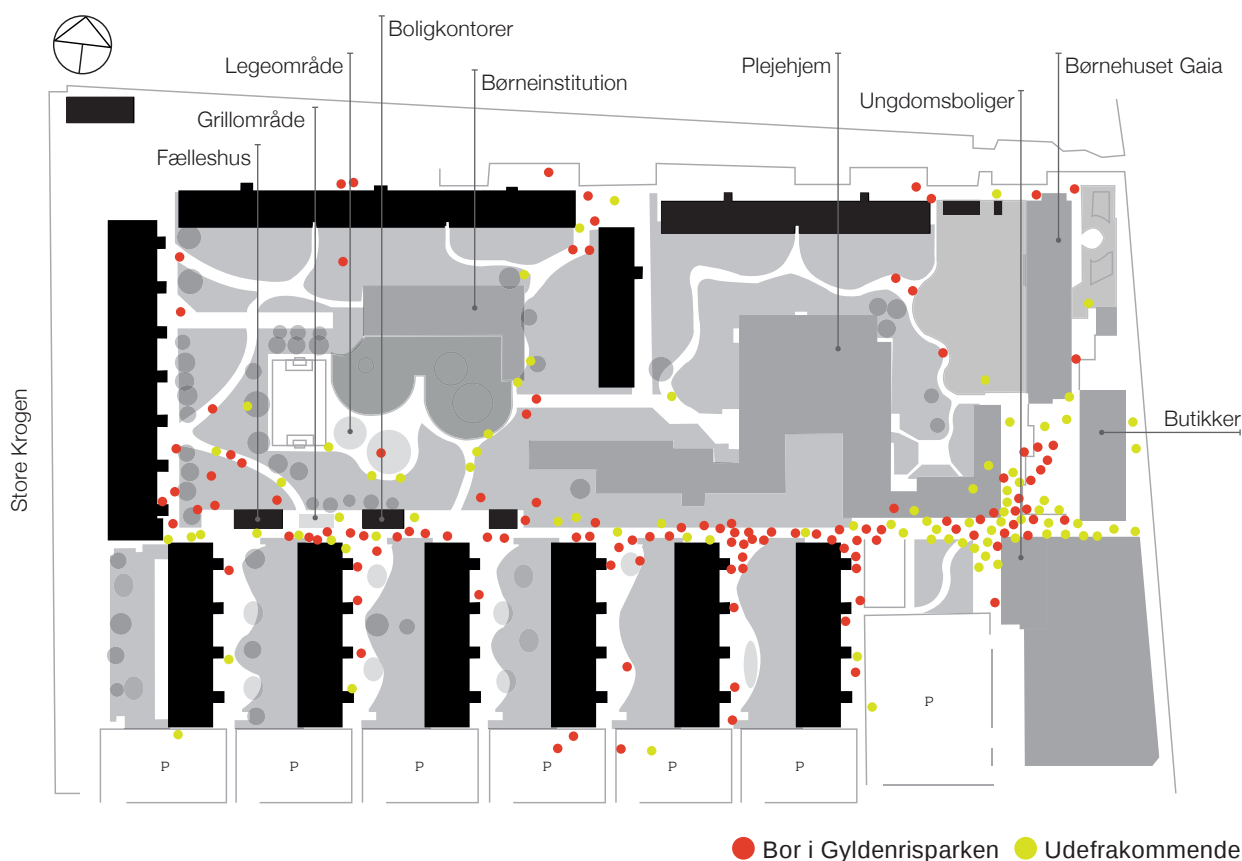
Den sociale helhedsplan løftede en vigtig opgave i at støtte udsatte beboere under renoveringen, men også i at øge den lokale integration og fællesskab igennem aktiviteter og arrangementer. Men flere pointerer også, at selvom de tidsbegrænsede indsatser under den sociale helhedsplan havde gode resultater, var det svært at fastholde tilslutningen efter, at renoveringen var overstået. Dette skyldes at aktiviteterne nu er afhængige af, at der er frivillige og lokale ildsjæle, som kan tage teten, og at aktiviteterne mister deres økonomisk tilskud eller den medarbejder, der var ansat til at gå ud og aktivere lokalmiljøet.

Opkobling på byen og udadvendte tilbud

En af de vigtige målsætninger med den fysiske helhedsplan har været at sikre, at Gyldenrisparken skulle åbne sig ud mod resten af byen. Placeringen af børnehaven "Den grønne planet" og ældrecentret "Bomiparken" midt i bebyggelsen har været et led i strategien for at trække udefrakommende ind i område og skabe mere liv. Opgradering af de grønne områder, legeplads og boldbane er lavet til glæde for beboerne, men også for udefrakommende. Desuden har den nye gang- og cykelstien haft til hensigt at forbinde kvarteret ved Oxfordhave med Kvickly og Amagerbrogade i den anden ende af bebyggelsen.

I forbindelse med opsamling af erfaringer med omdannelser af udsatte boligområder har SBI foretaget en bylivsregistrering og observationer i Gyldenrisparken (Danielsen og Stender, 2017). Analysen viser, at der færdes en del udefrakommende i Gyldenrisparken (se figur 5 på næst side).

Først og fremmest er der en del udefrakommende i området omkring Kvickly og andre butikker ud mod Amagerbrogade, men der er også en del passage igennem Gyldenrisparken ad stien igennem bebyggelsen herunder beboere fra Oxford Have, når de skal købe ind eller lufte hunde. Endvidere kommer der forældre, der skal hente børn i børnehaven samt ansatte og besøgende til de ældre på plejehjemmet (Danielsen og Stender, 2017: 33)



Figur 5: Kort over bydelsregistreringer side 32 i Stender og Bech-Danielsen 2017.

Undersøgelsen viste endvidere, at udefrakommende generelt følte sig velkomne, og at beboerne i bebyggelsen ikke havde noget imod, at området blev brugt, hvis hundelufterne i øvrigt samlede deres efterladenskaber op.

De personlige interviews viser imidlertid, at relationen imellem beboerne i Gyldenrisparken og Oxford Have ville kunne forbedres, hvis den fysiske helhedsplan var blevet understøttet af initiativer der kunne fremme netværket imellem de to bebyggelser. Nogle har en oplevelse af, at beboerne fra Oxford Have føler sig lidt finere end de andre. Andre nævnte, at man havde drøftet muligheden af, at invitere Oxford Have med til sociale arrangementer i Gyldenrisparken, men at man ikke kunne tillade sig at bruge afdelingens midler på folk, der kommer udefra.

Samlet set kan man sige, at man med den fysiske helhedsplan har skabt udadvendte tilbud, der knytter bebyggelsen tættere til det omkringliggende kvarter, men at det kunne være endnu bedre, hvis den var blevet understøttet af sociale initiativer i forhold til naboområderne.

6.3.2 Deltagelse

Opsøgende inddragelse

Renoveringsprocessen i et stort projekt som det i Gyldenrisparken er meget lang -15 år fra første idé til projektet kunne indvies. Lejerbo var klar over, at samarbejdet med kommunen og beboerdemokraterne var helt afgørende for et succesfuldt projekt, og der blev derfor lagt stor vægt på et bredt samarbejde imellem boligselskabet, kommune og beboerdemokraterne fra starten. Desuden havde den løbende kommunikationsindsats og inddragelsen af beboerne meget stor prioritet (Kuben, 2015).

I 2004 indgik Lejerbo og Københavns Kommune et partnerskab om projektet, og der blev etableret en organisation med politisk og administrativ forankring i både Københavns Kommune og Lejerbo. Projektorganisationen bestod af tre enheder; en styregruppe, der stod for det overordnede og de langsigtede beslutninger, et arbejdssekretariat, der stod for den daglige udførelse af opgaverne og et byggeudvalg, der var lokalt forankret med repræsentanter både fra afdelingsbestyrelsen, byggeafdelingen, driften og en boligsocial medarbejder. Organisationen viste sig at være et stort aktiv for projektet, for ved at lade de forskellige fagligheder og organisationer sidde i samme organ, fik de et fælles ansvar for, at få tingene til at spille sammen i stedet for at fastholde hver deres positioner.

Allerede før udbud af masterplankonkurrencen blev der holdt workshops med beboerne og de lokale institutioner om deres ønsker og behov til projektet. De følgende to år, mens projektet og lokalplan blev forberedt, blev der etableret en række beboergrupper, der arbejdede med ønsker til friarealer, fælleslokaler, facader/altaner og seniorboliger. Endvidere gennemførte konsulenterne beboerundersøgelse om ønsker til boligstørrelser, interesse for seniorboliger og energiforbrug.

Fra et social bæredygtighedssynspunkt er det helt centralt at undersøge, hvordan beboerne blev informeret og inddraget i processen. En helhedsplan er et meget stort indgreb i hverdagen for beboerne. De skal affinde sig med at bo midt på en byggeplads i årevis, finde sig i, at deres egen bolig skal renoveres i ugevis, og at de måske er tvunget til at flytte midlertidigt eller permanent. Derfor er det helt afgørende, at man fra starten får skabt en god platform for kommunikation og en plan for, hvordan og hvornår beboerne inddrages (Kuben, 2015: 30). I processen blev beboerne bl.a. inddraget via workshops og informationsmøder, nyhedsbreve og fælles fejring af færdige delprojekter. Desuden lavede man en prøvebolig, da renoveringen af den første stok stod færdig, som kunne give beboerne et billede af, hvordan deres bolig ville se ud i fremtiden.

Forbindelsen imellem byggeudvalget og beboerne var også vigtigt. Repræsentanterne fra afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærerne fungerede som et aktivt bindeled imellem byggeudvalget og beboerne, idet de i deres daglige kontakt kunne fortælle om projektet og svare på spørgsmål.

De boligsociale medarbejdere havde endvidere en særlig rolle i forhold til de udsatte grupper herunder indvandrere, der havde vanskeligt ved at forstå sproget, ældre med fysiske handicap og psykisk syge. De kunne som professionelle hjælpe beboerne med at komme til orde og tage den nødvendige tid til at lytte og forklare tingene for beboerne, så de følte sig trygge ved projektet (Kuben, 2015: 35; Stokholm, 2011).

Inklusion i drift

Efter at de sidste boligblokke blev færdige i 2013, og udearealerne og fælleslokalerne blev taget i brug i 2015, har rådgiverne forladt projektet, og den sociale helhedsplan er stoppet. Der er fortsat en afdelingsbestyrelse, der har til opgave at tage beslutninger om drift og vedligehold af området og arrangere sociale aktiviteter, og som løbende forsøger at engagere beboerne.

Beboerne i Lejerbos afdeling har mulighed for at blive valgt ind i afdelingsbestyrelsen, som mødes hver anden måned. Derudover har alle mulighed for at deltage i afdelingsmødet en gang om året. Flere af de adspurgte nævner, at mange medlemmer i afdelingsbestyrelsen har boet i afdelingen i flere årtier, og at de generelt er ældre. Over de senere år har bestyrelsen mistet medlemmer, fordi disse er gået bort eller flyttet i ældreboliger. Om end afdelingsbestyrelsen gør meget for at kontakte beboere og informere dem om muligheden for at være med, beskrives det som svært at hverve nye og yngre medlemmer, og de nævner, at især beboere med ikke-vestlig baggrund kan være svære at få med. Dog nævner en lokal ansat, at disse grupper mødte frem til høringsrunder under renoveringen. Men

i samme periode gjorde afdelingsbestyrelsen og den boligsociale medarbejder meget for at minde beboerne om, at de skulle deltage til møder, så de kunne få indflydelse på lokale beslutninger.

6.3.3 Muligheder for alle

Blandende boligtyper

Gyldenrisparken blev designet som et boligområde, der kunne rumme alle livsfaser. Bebyggelsen rummede fra starten et, to, tre og fireværelses lejligheder, og via den interne venteliste har beboerne haft mulighed for at søge til større eller mindre lejligheder internt i Gyldenrisparken afhængig af deres familie situation. I forbindelse med den fysiske helhedsplan er en del af de mindre boliger omdannet til studieboliger, og der er endvidere opført plejeboliger midt i bebyggelsen, som giver mulighed for, at beboerne kan bevare deres sociale netværk, når de skal i plejebolig. Som tidligere nævnt har den interne venteliste, og muligheden for at skifte boligtype har været vigtigt forudsætning for beboerstabiliteten i området.

Mens andre store renoveringsprojekter af socialt udsatte boligområder (f.eks. Gellerup og Tingbjerg) har omfattet en fortætning, hvor der gives mulighed for at lave private ejerbolig i området, er Gyldenrisparken et rent alment boligprojekt. Ganske vist blev højhuset solgt fra til en privat investor, som har opført private studieboliger, men huset ligger i udkanten af bebyggelsen og er ikke tænkt ind i helhedsplanen. Oxford Have med de private rækkehuse lige op ad Gyldenrisparken, men ud over adgangen til fællesarealerne og daginstitutionen, er relationen til denne private bebyggelse ikke tænkt yderligere ind i helhedsplanen.

Billige boliger

Samtlige boliger i bebyggelsen er almene boliger, og derfor som udgangspunkt billige boliger. Den fysiske helhedsplan har fået støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor huslejestigningen har været meget begrænset i den gamle del af bygningsmassen. I den nordlige bygning på Store Krog, hvor et værelses boliger er lagt sammen til to værelses lejligheder, har projektet imidlertid været så omfattende, at det har betydet væsentlig huslejestigning. Huslejen for disse nyrenoverede 2-værelses boliger er derfor højere end huslejen på de gamle tre- og fireværelses familieboliger på Gyldenrisvej, og ifølge udlejningsafdelingen i Lejerbo har det derfor været stort set umuligt, at få de ældre mennesker i familieboligerne på Gyldenrisvej til at flytte over i de nye mindre lejligheder og frigøre de store lejligheder til familier. Som følge heraf er stort set alle de nye boliger på Store Krog blevet tildelt ny-tilflyttere, der ikke nogen forudgående relation til bebyggelsen. Der forestår derfor en vigtig opgave i at integrere ny-tilflytterne i fællesskabet i Gyldenrisparken.

Beskæftigelse og uddannelse

Der er flere skoler, børnehaver og fritidshjem i området, herunder børnehaven "Den Grønne Planet" og "Gaia", der er Københavns største børnehus, som begge ligger på matriklen. Desuden ligger Tårnby Gymnasium i nærheden. Gyldenrisparken har som udsat boligområde haft en lidt højere andel af arbejdsløse og en noget større andel personer uden for arbejdsstyrken end gennemsnittet for Københavns Kommune. Der har imidlertid ikke været en særlig beskæftigelsesindsats i boligområdet for voksne, men den boligsociale helhedsplan har primært fokuseret på at lave lektiecafeer for børn og unge i området.

Derudover har fritidsklubben og ungdomsklubben gjort et stort arbejde med børn og unge i området og haft en ungekonsulent tilknyttet, der har de unge med at få fritidsjobs i lokale virksomheder og skrive ansøgninger praktikpladser. Det har skabt gode resultater, og i forbindelse med interviewun-

dersøgelsen udtrykte lederen af ungdomsklubben ønske om at få et tættere samarbejde med boligforeningen og de lokale virksomheder. Medarbejderne havde mærket, at der var kommet flere ressourcestærke beboere til området, og at deres normer og værdier smitter af på børnene og de unge.

Endelig har Dansk Flygtningehjælp haft en rammeaftale med Københavns Kommune omkring organisering af pige- og drengeklubber, hvor lederen med hjælp fra frivillige mentorer har lavet et tilholdssted for udsatte børn og unge, som ikke var tilmeldt fritids- og ungdomsklubben.

Sundhed

Ud over det grønne område, legepladsen og boldbanerne er der mange andre grønne og rekreative tilbud i nærheden. Sportsfaciliteter som idræts- og svømmehaller samt en skatepark ligger alle inde for 10 min. med cykel eller offentlige transport. Desuden er naturområderne Amager Strandpark og Amager Fælled også i nærheden.

Derudover har SSP konsulenten og den boligsociale medarbejder tidligere taget en række initiativer i forhold til særlige grupper. SSP konsulenten fik organiseret boldspil på boldbanen og sørgede for, at de unge fik mulighed for at benytte plejeboligernes træningscenter til at lave styrketræning. Derudover meldte en af beboerne fra Gyldenrisparken sig til at lave gymnastik og bækkenbundstræning for indvandrerkvinder i området.

6.4 Opsamling

Gyldenrisparken er et velbevaret eksempel på 60'ernes almene boliger med sin karakteristiske modernistiske arkitektur med hvide etageblokke, flade tage og grønne fællesarealer. Det sociale fællesskab er imidlertid også en stærk identitetsskabende faktor. En del af beboerne har boet der i over 50 år, siden de flyttede ud fra arbejderkvartererne i København. Deres børn og børnebørn har også bosat sig området og beboerne omtaler bebyggelsen som "en landsby i byen". Men områdets identitet er også under forandring, påvirket af en ny tid med en mere multikulturel beboergruppe. I 1990'erne var bebyggelsen nedslidt og i fare for at blive et udsat område, men helhedsrenoveringen, den sociale helhedsplan og den fleksible udlejning har forbedret områdets image, så det i dag er særdeles eftertragtet. Den øgede tryghed skyldes dels den fysiske renovering, som omfattede en åbning af området, herunder etablering af offentlige institutioner inde i området, etablering af en gennemgående sti og opgradering af fællesarealerne, som alt sammen har trukket mere liv ind i området. Derudover har driftsorganisationens massive tilstedeværelse i området, og institutionernes fokus på de udsatte børn og unge været en vigtig faktor i skabelsen af tryghed.

Den fysiske og den sociale helhedsplan har på hver sin måde understøttet den sociale sammenhængskraft i området. Den bedre adskillelse af offentlige, semi-private og private området har givet beboerne større ejerskab til området og lyst til at søge kontakt med naboerne og udefrakommende. De små mødesteder imellem husene understøtter opgangsfællesskabet, og fællesområdet med legepladsen og grillområdet foran børneinstitutionen er blevet et sted, hvor beboerne møder hinanden og besøgende på vej til børnehuset eller plejecenteret. Afdelingsbestyrelsen har som altid været central i forhold til organisering af sociale arrangementer og klubber, men den sociale helhedsplan har været vigtig i forhold til at facilitere andre typer netværk som spiseklub for enlige, lektiecafe for udsatte børn og så videre.

Afdelingsbestyrelsen og den sociale helhedsplan også har haft hver deres vigtige rolle i forhold til beboerinddragelsen i forbindelse med renoveringsprojektet. Afdelingsbestyrelsen var et centralt talerør for beboerne, deltog i byggeudvalgsmøderne og stod for en del af kommunikationen til beboerne, mens den sociale helhedsplan har været en vigtig facilitator i forhold til at nå de grupper, der ikke har haft forudsætninger, lyst og overskud til at deltage i beboerdemokratiet.

Gyldenrisparken har både små og store familieboliger, og i forbindelse med renoveringen er diversiteten øget yderligere, idet der også blevet etableret plejeboliger og flere ungdomsboliger. I modsætning til andre store renoveringer af udsatte boligområder, hvor der arbejdes med fortætning, der giver muligheder for et mix af private og almene boliger, så er Gyldenrisparken et rent alment boligområde, som dog grænser op til private villaer og rækkehuse. Det faktum at bebyggelsen er over 50 år gammel, kombineret med Landbyggefondens store støtte til projektet har betydet, at huslejen er lav sammenlignet med andre boliger i området.

6.4.1 DGNB

Casestudiet Gyldenrisparken fremstår med flere tiltag, som potentielt set ville give point i både DGNB for byområder samt DGNB for bygninger. Som eksempel kan næves de mange initiativer og tiltag gjort med henblik på at skabe øget nærhed og tryghed i området – her effektueret igennem en bearbejdning af den fysiske helhedsplan samt etablering af nye, gode udendørsfaciliteter og fælles mødesteder, resulterende i mere liv, aktivitet og synlighed i udearealerne samt øget social interaktion beboerne imellem.

Projektet udmærker sig desuden ved at rumme flere forskellige boligtyper, herunder både familieboliger, plejeboliger samt ungdomsboliger. Blandede boligtyper og social mangfoldighed evalueres ligeledes positivt i både DGNB for byområder og DGNB for bygninger.

Ligeledes har der i projektet været fokus på brugerinddragelse og -medbestemmelse i forbindelse med renoveringen af området. Således er der gennemført flere brugerworkshops og informationsmøder, hvor beboerne er blevet hørt i forhold til ønsker og input til omdannelsen. Inddragelse af borgere og brugere i planlægningsprocesserne vægtes positivt i både DGNB for byområder og DGNB for bygninger.

Casestudiet viser også mulighederne og fordelene ved social sammenkobling imellem driftspersonale og beboere og brugere af bebyggelsen. I Gyldenrisparken udgør dele af driftspersonalet lokale beboere fra området, hvilket betyder, at der skabes et uforpligtende og nært link imellem drift og beboer. Disse indgår som udgangspunkt ikke i de nuværende kriterier for hverken DGNB for byområder eller DGNB for bygninger.

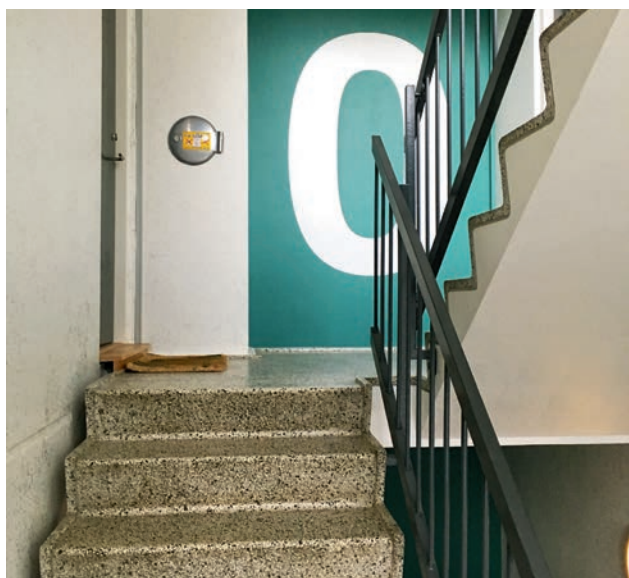
RUDERDALSVEJ

7.1 Bebyggelsen og kvarteret

Lejerbos afdeling 173 blev anlagt i starten af 1970'erne og ligger øst for Holte Midtpunkt i et naturskønt område tæt på både skove og søer. Bygningerne er tegnet Larsen og Nielsen, lavet af præfabrikerede elementer, består af to ensartede boligblokke og rummer i alt 48 boliger. I 2015 blev der gennemført en gennemgribende renovering af afdelingen, der omfattede både indvendig og udvendig renovering, heriblandt udearealer, facade og opgange. Afdelingen var oprindeligt opført efter datidens boligidealer i beton med sydvendte altaner og åbne grønne fællesarealer.

I 2016 var Rudersdal blandt de rigeste kommuner i landet, kun overhalet af Gentofte med en højere disponibel gennemsnitsindkomst (Juul og Blicher, 2016). Boligområdet adskiller sig ikke beboermæssigt fra andre almene boligområder, men der kan spores en forskel i forhold til det omkringliggende område. Dette ses ved beboersammensætningen og socioøkonomiske forhold, samt ved at afdelingen er et af de eneste lejlighedskomplekser i et boligområde, der ellers gennemgående består af villaer.





Søren Nielsen | Vandkunsten | Fotos



Søren Nielsen | Vandkunsten | Fotos



RUDERDALSVEJ | **2840 Holte**



OPFØRELSESÅR | **1971 - 72**



RENOVERINGSPERIODE | **2015**



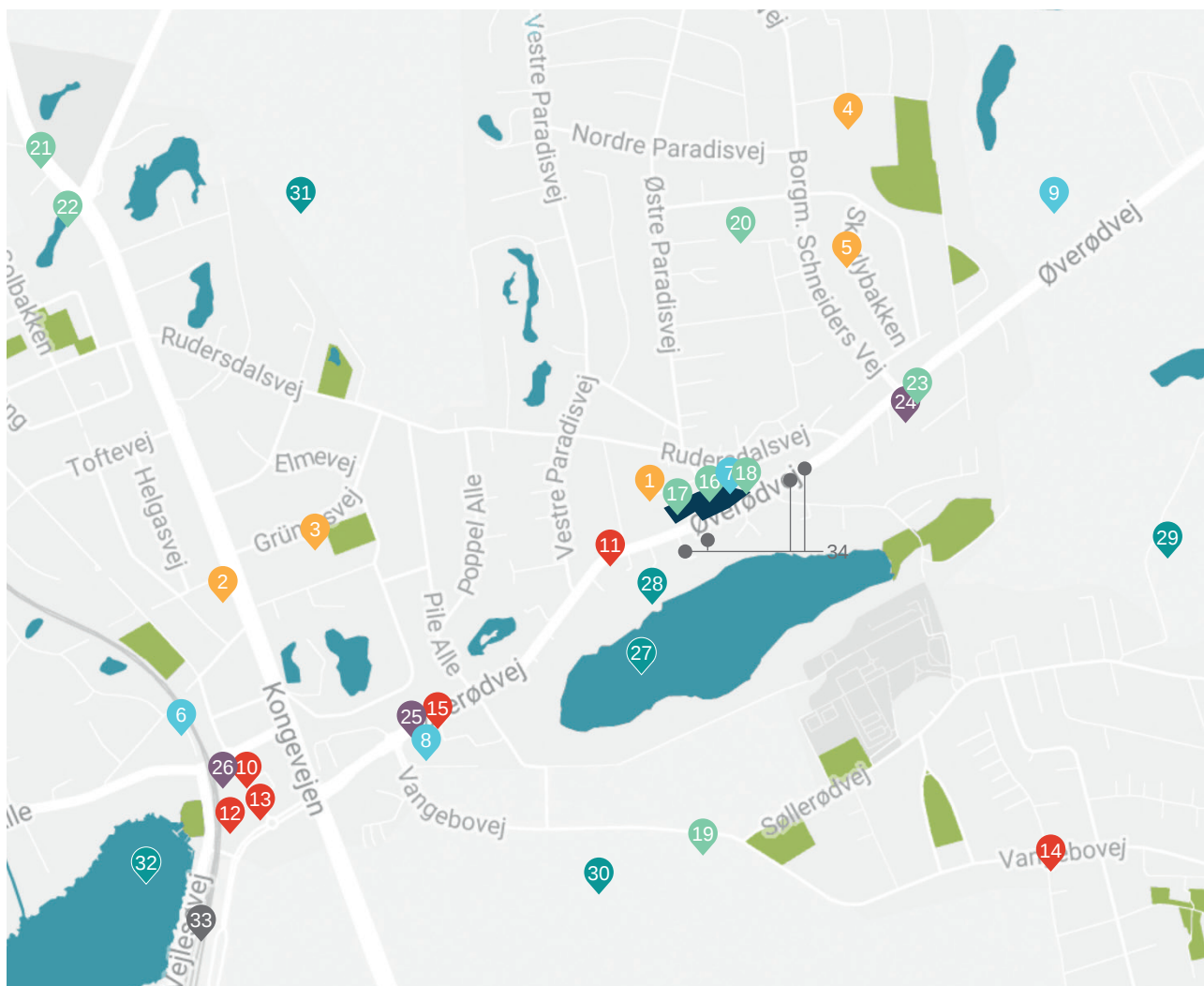
ANTAL BOLIGER | **48**



BOLIGTYPER | **2-, 3-, og 4-værelseslejligheder**



RÅDGIVERE | **Ingeniør Wissenberg A/S og arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen AS**



Skoler og børneinstitutioner

- 1 Vængebo Børnehave
- 2 Ny Holte Skole
- 3 Børnehuset Karethen
- 4 Skovlyskolen
- 5 Børnehuset Frederik Clausens Vænge

Beskæftigelse og uddannelse

- VUC Lyngby
- Nærum Gymnasium
- Birkerød Gymnasium, HF, IB
- Virum Gymnasium

Foreninger & sociale services

- 6 Rønnebærhus (aktivitets- og daghjem)
- 7 Vaskekælder
- 8 Pleje- og genoptræningscenter
- 9 Haveforeningen Solpletten
 - HF Vedbæk

Indkøb og restauration

- 10 Holte Midtpunkt
- 11 Pomodoro Rosso
- 12 Netto
- 13 Irma
- 14 Købmanden i Søllerød
- 15 La Vecchia Enoteca
 - Birkerød hoved/handelsgade

Sport og fritid

- 16 Hobbyrum (bl.a; atelier og værksteder)
- 17 Legeplads
- 18 Boldbane
- 19 Tennisbaner
- 20 Svømmehal
- 21 Holtehallerne
- 22 Rudegaard Stadion
- 23 Det Danske Spejderkorps Holte
 - Rundforbi Stadion
 - Vedbæk Havn
 - Vedbæk Vikingelaug

Kultur

- 24 Den selvejede Institution Havarthigaarden
- 25 Reprise Teatret
- 26 Holte Bibliotek
 - Gammel Holtegård
 - Kulturcenter Mariehøj

Parker og grønne områder

- 27 Søllerød sø
- 28 Syhms Kilde
- 29 Kirkeskov
- 30 Geelskov
- 31 Rude Skov
- 32 Vejlesø
 - Furesø

Transport

- 33 Holte Station
- 34 Busstop

• Ikke registreret på kortet

7.1.1 Projektets målsætninger

Renoveringen havde til formål at udbedre byggeskader på betonkonstruktionerne og give bygningerne et generelt løft – både ude og inde og fastholde afdelingens mange kvaliteter samtidig med, at man søgte at styrke dens attraktion (Lejerbo, 2004).

Den ydre renovering bestod af en facaderenovering inklusiv efterisolering; udskiftning af alle vinduer; renovering af trapperum, hvor den eksisterende fremskudte betonface blev erstattet af vinduespartier; renovering af udvendige altaner, der blev overdækket med foldeglass, så altanerne kan benyttes både åbne og lukkede samt renovering af tage. Derudover tilføjede man æstetiske tiltag som vandrette træespalierer, der søgte at skabe et mere tidssvarende og moderne look. Den indvendige renovering fokuserede på gulve, døre og badeværelser. Beboerne kunne derudover vælge at få renoveret køkkener imod en huslejeforhøjelse. I forbindelse med den indre renovering af lejlighederne blev beboerne genhuset i pavilloner placeret på parkeringspladsen. To opgange blev genhuset ad gangen, og beboerne kom til at bo ved siden af deres respektive naboer.

De fælles udearealer fik også et løft med bl.a. nye haver til lejlighederne i stueetagen og fælles uden-dørs faciliteter som et boldbur, en bålplads og nyetableret frugtlund. Afdelingen har også fået finansieret en legeplads af Landsbyggefonden, der er offentlig tilgængelig og bl.a. bruges af den lokale skole og børnehaver.

Ved opstarten af projektet blev der etableret et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra boligafdelingen, en repræsentant fra boligorganisationsbestyrelsen, driftschef fra den lokale forretningsfører og projektlederen fra Lejerbos byggeafdeling. Byggeudvalget var med i hele processen fra den første tilstandsvurdering, da planen for renoveringsarbejdet (helhedsplanen) blev udarbejdet, under projektering og udbud af entreprisen. Endvidere var byggeudvalget med til byggemøder under udførelse.

7.2 Beboerne

Den demografiske sammensætning af Lejerbos afdeling i Rudersdal adskiller sig boligsocialt ikke fra andre almene boligerområder, men kan på mange parametre ses som særegen i forhold til det omkringliggende område, der er mere velhavende. Boligområdet har, hvis man sammenligner med resten af Rudersdal, en højere andel af familier med børn, heriblandt en højere andel af enlige forsørgere med børn (se figur **R1**). Dette ses også i antallet af børn, hvor området har et større antal 7-17-årige og færre beboere over 50 år (se figur **R2**). Området er også karakteriseret ved at have en højere andel af beboere med ikke-vestlig baggrund (41%) sammenlignet med resten af Rudersdal (7%) (se figur **R3**). Generelt har der været en lille fraflytningsprocent i området, som overordnet set ligger under niveauet i Rudersdal. Dog var der en stigning i antal af fraflytninger omkring renoveringen i 2015 (se figur **R4**).

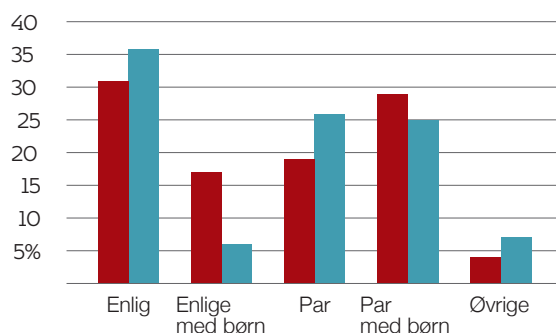
Økonomisk set ligger uddannelses-, beskæftigelses- og indkomstniveauet lavere i afdelingen end i det omkringliggende område. Der er blandt beboerne færre med en mellemlang eller lang uddannelse samt flere kun med grundskole, erhvervsuddannelse og kort videregående uddannelse samt flere beboere, der er i gang med en uddannelse (se figur **R5**). I 2016 var der i boligområdet færre i beskæftigelse (58%) sammenlignet med Rudersdal (79%) (Danmarks Statistik, Boligstatistiske Nøgletal 2017). Se her: <https://www.dst.dk/da/TilSalg/produkter/noegletal/noegletal-paa-boligomraader>. I 2016 lå den gennemsnitlige husstandsindkomst pr. person på under halvdelen af den gennemsnitlige indkomst i Rudersdal (se figur **R6**).

STATISTIK | RUDERDALSVEJ

Husstandstyper

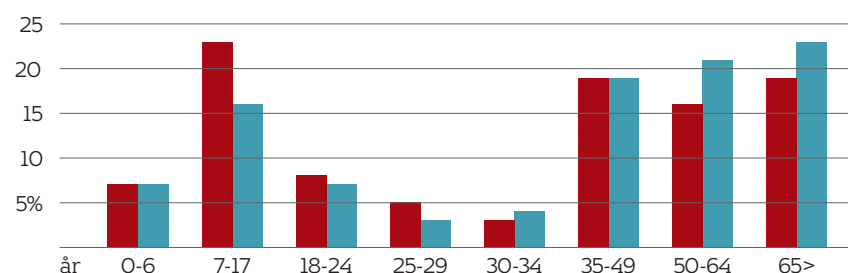
Boligområdet Rudersdal

Figur R1 | Husstande fordelt på husstandstyper i % i 2017, N= 122 (boligområdet), 56.133 (Rudersdal)



Aldersfordeling

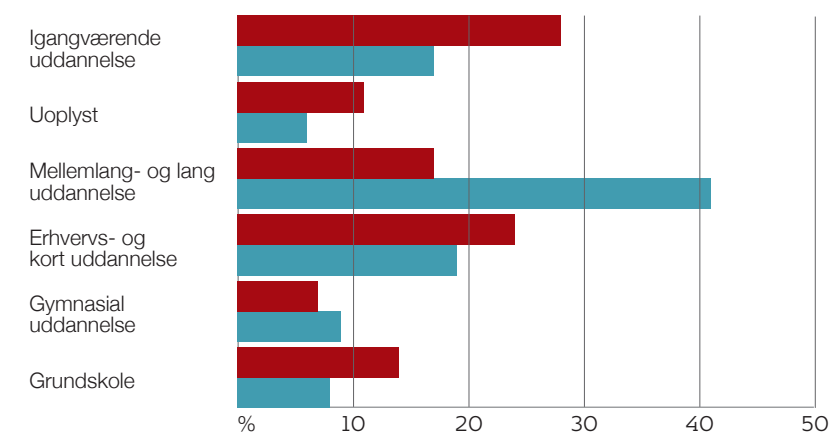
Boligområdet Rudersdal



Figur R2 | Aldersfordeling i % i 2017, N= 122 (boligområdet), 56.133 (Rudersdal), N= 48 (boligområdet), 24.688 (Rudersdal)

Uddannelsesniveau

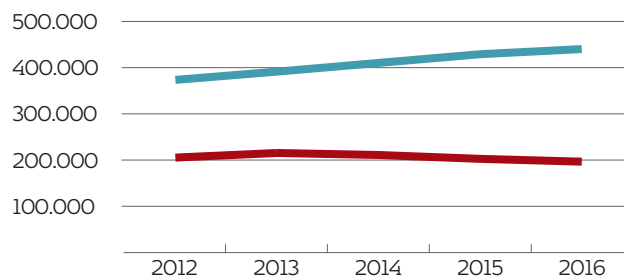
Boligområdet Rudersdal



Figur R5 | Personer fordelt på højeste gennemførte uddannelse eller igangværende uddannelse i 2015 (15-64 år), N= 742 (boligområdet), 430.950 (København)

Indkomst

Boligområdet
Rudersdal

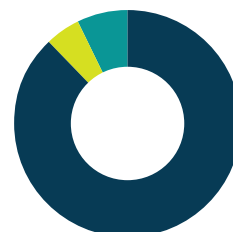


Figur R6 | Gennemsnitlig indkomst pr. person i husstanden

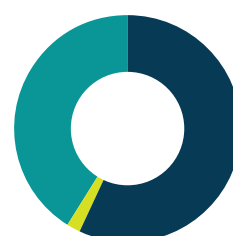
Oprindelse

- Personer af dansk oprindelse
- Indvandrere og efterkommere fra Vestlige lande
- Indvandrere og efterkommere fra ikke-Vestlige lande

Boligområdet



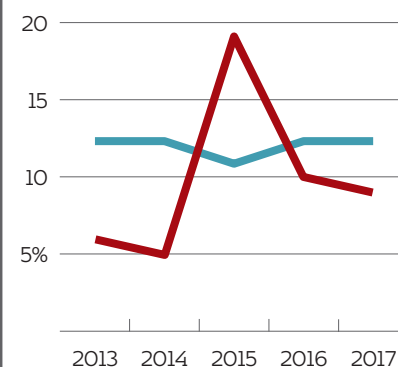
Rudersdal



Figur R3 | Befolkningen fordelt på oprindelse i %, N= 122 (boligområdet), 56.133 (Rudersdal)

Fraflytninger

Boligområdet Rudersdal



Figur R4 | Antal fraflytninger i boligområdet i %, N= fra 119 til 123 (boligområdet), fra 6.351 til 6.758 (Rudersdal)

I forhold til de andre boligområder undersøgt i denne rapport kan Rudersdalsvej sammenlignes med Gyldenrisparken i forhold til at være et multikulturelt boligområde, med et lavere indkomst-, uddannelse- og beskæftigelsesniveau end de omkringliggende bydele. Rudersdal adskiller sig dog ved at være en væsentligt mindre bebyggelse og kan ikke på samme måde som Gyldenrisparken ses som et adskilt boligområde. Rudersdalsvej har desuden en større intern diversitet blandt beboernes socioøkonomiske status end i Gyldenrisparken, med både flere, der har en indkomst under 100.000kr.p.a. og flere med en indkomst over 300.000 kr. p.a..

7.3 Evaluering af social bæredygtighed

7.3.1 Social sammenhængskraft

Identitet

Afdelingen placerer sig i en blandet bymæssighed, hvori der indgår såvel parcelhuskvarterer, som udlejningsbyggeri og lettere industri. Topografien er kuperet, og områdets vejføringer er bugtede og varierede. Butikscenter og S-station er under to km væk. Der er få hundrede meter til marker, skov, adskillige søer, åer, enge og de aktiviteter, der knyttes hertil: ridning, golf og sejlsport. Området lever således op til kriterierne for kunne karakteriseres som nordsjællandsk idyl. Renoveringen retter op på det skærende misforhold, der har været mellem det tidligere betongrå og teknokratiske montagebyggeri fra 70'erne og de velplejede nabobebyggelser. Facaderenoveringen med hvid puds og partier af zink og træ har bragt bebyggelsen på højde med sine naboer.

Afdelingen adskiller sig socioøkonomisk fra det omkringliggende område, og flere beboere laver sjov med at boligerne er "Holtes ghetto", men fremhæver også afdelingen som stabilt og "aldrig som belastet". De fleste beboere har aldrig selv oplevet en stærk forskel imellem afdelingen og nærområdet. Men blandt de yngre beboere har flere oplevet at være de eneste børn, der boede i lejlighed eller de eneste med skilsmisseforældre i deres klasse. Med bebyggelsens nye fremtræden er det vanskeligt at skelne den fra ejerboliger eller pensionskassebyggeri. Alle sider af bebyggelsen er meget synlig fra de omkringliggende veje, og flere af de adspurgte beskriver, hvordan renoveringen har forbedret afdelingens omdømme blandt naboerne. De føler, at renoveringen har givet bygningen et løft, så den nu repræsenterer de flotte lejligheder bag facaden og fremstår i symfoni med omgivelserne og beboernes selvforståelse. En beboer beskriver at, "det er blevet Skodsborg Badesanatorium fremfor Østtyskland."

Tryghed

Bebyggelsens friarealer og adgangsveje er logiske, overskuelige og transparente med brede stier og trimmet beplantningen. Trappeopgangene er velbelyste, rene og velholdte med glasdøre ved indgangen mod parkeringspladsen. Parkeringspladsen kan overskues i sin helhed fra boliger og trappeopgange.

De adspurgte beboere føler sig generelt meget trygge i området. Flere nævner, hvordan dette kommer til udtryk ved, at de kan lade deres børn lege ude om eftermiddagen og aftenen uden at være bekymrede. Ved renoveringen blev der indført et chip-låsesystem til alle døre, og beboerne fremhæver, at dette har øget sikkerheden. Enkelte episoder med tyverier har skabt mere opmærksomhed i forhold til at holde øje med hinandens lejligheder, hvis en nabo for eksempel er på ferie. En beboer beskriver, hvordan hun håber, at de nye udendørs aktiviteter vil hjælpe til, at folk lærer hinanden bedre at kende på matriklen, så man nemmere kan holde øje for hinanden og bede hinanden om hjælp.

Mødesteder

De nye fællesarealer og opgange giver beboerne mulighed for at mødes i deres hverdag, og er med til at bidrage til et uformelt sammenhold. Udearealerne er i forbindelse med renovering blevet forbedret og udstyret med grillpladser, borde og bænke og espalierede opholdsnicher med udsigt i retning af Søllerød Sø. Trapperne mellem de forskellige niveauer er brede og kan anvendes til at sidde på. Legepladsudstyret er holdt i dæmpede farver og er integreret i landskabet.

Området har en række hobbyrum i kælderen, der har været brugt til forskellige aktiviteter over årene. Fællesrummene fremtræder dog i kraft af deres adgangs- og dagslysforhold meget 'kælderagtige' og indbyder ikke til længere tids ophold. Faciliteternes blotte eksistens er et aktiv, men karakteren af nøgen funktionalitet uden herlighedsværdier svækker dette. Hobbyrummene er især et levn fra afdelingens opførelse, hvor der var mange aktiviteter og klubber, men over årene er brugen langsomt faldet. Beboerne giver flere årsager til dette: at man ikke organiserer sig på samme måde mere; at folk søger deres aktiviteter et andet sted eller ikke har tid; at kælder-rummene trænger til at blive renoveret og fremstå mere indbydende og moderne; at det er svært at få adgang.

For at kunne bruge rummene skal man organisere sig og formelt søge om adgang, hvilket i nogle tilfælde spænder ben for uformelle sociale grupperinger, som måske ikke er klar til at blive formaliseret. Til gengæld beskrives bygningernes vaskekælder som et vigtigt socialt mødested. Én beboer beskriver den som: "et fantastisk sted, det var der, vi fik vores første bekendtskaber." Om end flere og flere i er begyndt at få deres egen vaskemaskine, bruges vaskekælderen af de fleste i afdelingen. Dem, der har fået egen vaskemaskine bruger ofte stadig rummets tørretumbler. Dette skaber en uforpligtende social ramme, hvor beboerne ofte mødes og bruger længere tid, end når de passerer hinanden i opgangen. Det er derfor ofte i vaskerummet, at information deles, og rummet blev aktivt brugt til at

Kommentar "Der er ikke meget uro eller ballade. Der var et par 8-årige der havde lavet lidt graffiti, men det fik de selv lov til at vaske af." (Kvinde 60 år).

Kommentar Hjælper folk hinanden? "Ja, det må jeg sige ja til. Da vi flyttede fra containeren var der nogle af de unge mænd, indvandrere, der tog ting ud af hænderne og hjalp med at bære ind, de er meget sympatiske." (Kvinde 65 år og ældre).

Kommentar "Man kan gå i kælderen og være i tvivl om, hvem det er man møder og blive lidt mistroisk." (Kvinde 50-64 år).

dele information i forbindelse renoveringen. Rudersdalsvej er et godt eksempel på, hvordan uformelle mødesteder, som vaskerummet og opgangen, har vigtige funktioner i forhold til at skabe sociale relationer. På samme måde reflekterer afdelingen også en tendens i tiden, hvor det er sværere at samle engagement omkring mere formelle foreninger og klubber.

Afdelingen prioriterede, at udendørsarealerne skulle renoveres over for eksempel hobbyrummene i kælderens. Argumentet var, at man ville skabe et rart sted, hvor folk kunne mødes og hygge, og afdeling har selv suppleret med bænke og bålplads fra deres egne driftsmidler. Udearealerne stod først sent færdige, og den dårlige sommer betyder, at de endnu ikke har været rigtigt i brug. Men beboerne ser frem til, at det til sommer vil blive et aktiv, der kan bringe afdelingen mere sammen.

Sociale aktiviteter

Rudersdalsvej har over årene gået fra at være en mere homogen beboergruppe med mange børnefamilier til at være en mere heterogen multikulturel beboergruppe. Dette medbringer nye sociale udfordringer i forhold til at skabe et socialt sammenhold. Beboerne betegner deres naboer som "gode" og "søde" og beskriver, hvordan folk hilser på hinanden men i mindre grad mødes privat. På trods af den øgede demografiske spredning tilbyder afdelingen også vigtige sociale netværk. For eksempel beskriver en beboer, hvordan hun i afdelingen fik mulighed for at få et fællesskab med andre enlige mødre, hvor hun kunne sparre og få gode råd i forhold til at være enlig forsørger.

Afdelingen oplever, at det er blevet sværere at samle beboerne til aktiviteter delvist forårsaget af, at beboerne ikke har tid, men også at fællesskabet er nedprioriteret. Afdelingsbestyrelsen har i flere år forsøgt at arrangere aktiviteter, der favner hele beboergruppen, for eksempel med et grillarrangement i sommers og nytårskur i januar. Men de oplever, at det er den samme lille gruppe, der deltager og de samme, der skal stå for at arrangere.

Blandt beboerne er der stor forskel på, hvordan man forstår det multikulturelle. Dette er forstærket af, at fleste beboere med ikke-vestlig baggrund bor i den ene blok, hvilket risikerer at forstærke misforståelser og fordomme. Mange danske beboere ser gruppen af beboere med ikke-vestlig baggrund som homogen. Men flere beboere med både dansk og ikke-vestlig baggrund, fremhæver at denne gruppe har mange forskellige etniciteter. Dette medfører i nogle tilfælde uoverensstemmelser, hvor internationale konflikter bliver startere for hverdagskonflikter. Modsat beskriver flere beboere med ikke-vestlig baggrund også, hvordan man kan hjælpe hinanden. For eksempel får beboere, der lige er flyttet til Danmark, ofte hjælp af naboer til at oversætte breve eller forstå, hvilke instanser de skal kontakte for at få hjælp. Ingen beboere beskriver konflikter imellem beboere med ikke-vestlig og dansk baggrund, men flere fortæller om gode oplevelser og kulturelle udvekslinger, som især understøttes af de mange muligheder for møder i hverdagen. Blandt andet fortæller en beboer om, hvordan hun virkelig værdsatte, at en muslimsk far og søn deltog i kirken til en begravelse af en tidligere beboer, selvom det ikke er deres religion.

Opkobling på byen og udadvendte tilbud

Da boligerne først blev opført var Øverødvej, der forbinder afdelingen til Holte Midtpunkt og ud mod motorvejen til København, en driftig handelsgade med en lokal slagter, købmandsbutik og grønthandler, og skole. I dag er der kun et par enkelte butikker og restauranter tilbage længere nede ad vejen, og Øverød har ikke på samme måde et lokalt centrum. De adspurgte beboere fortæller, hvordan de ikke oplever en stor udveksling på tværs af afdelingen og nabogaderne, og at der ikke er et naturligt centrum, der binder området sammen og skaber lokalt liv. I stedet opleves afdelingen som isoleret.

Renoveringen har været med til at åbne op i form af en forbedret sti, der løber igennem de to blokke, og som bruges af hele kvarteret. Ligeledes har den nye legeplads, der er offentlig, åbnet op og givet mulighed for at udefrakommende, især den lokale børnehave, kan bruge området. Om end der ikke er et stærkt lokalsamfund i området, kan de nye udearealer være med til at åbne afdelingen op til lokalområdet og knytte dem tættere sammen.

7.3.2 Deltagelse

Opsøgende inddragelse

Fra de første tanker omkring renoveringen til projektet blev indviet i 2015, gik der over 10 år, hvilket bl.a. skyldes lange sagsbehandlingstider ved Landsbyggefonden. En sådan proces kan nemt komme til at virke uoverskuelig og abstrakt for beboere, der ofte ikke informeres mere end en til to gange om året. Flere af de adspurgte beboere på Rudersdalsvej beskriver, hvordan de oplevede den lange behandlingstid som frustrerende, hvor de følte, at man snakkede om at renovere i mange år uden, at der skete noget.

På Rudersdalsvej var der ikke en social helhedsplan til at støtte beboere i processen, og ansvaret for at informere beboere lå derfor primært hos afdelingsbestyrelsen. Det har derfor været afgørende, at afdelingsbestyrelsen følte sig godt rustet til at varetage denne opgave. Der blev fra start nedsat en byggeudvalgsgruppe med medlemmer fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen samt Lejerbos drift og byggeafdeling. Byggeudvalgsgruppen har været helt central på Rudersdalsvej, da det gav afdelingsbestyrelsen mulighed for at være med i den detaljerede planlægning. Afdelingsbestyrelsen beskriver, hvordan der igennem hele forløbet var en balancegang imellem at informere nok, så beboerne følte sig trygge og velinformerede, og ikke at informere for meget i tilfælde af, at der ville komme ændringer undervejs.

Da processen først gik i gang i 2015, beskriver flere af de adspurgte den som hurtigt og effektivt. Men nogle beboere var særligt udsatte i forhold til at kunne komme igennem processen, og flere, især enlige forsørgere og ældre, oplevede processen op til at skulle genhuses som meget stressende. Genhusningen foregik i pavilloner opsat på parkeringspladsen, og alle de adspurgte nævner denne del af renoveringen som den mest succesfulde og noget, der bragte folk tættere sammen,

Dårlig kommunikation og fejl og mangler har præget beboernes oplevelse af processen efter, de flyttede tilbage i lejlighederne, og dette har påvirket deres overordnede oplevelse af renoveringen. Nogle af de adspurgte beskriver derudover, hvordan den lange sagsbehandlingstid har betydet, at flere beboere ikke har følt medbestemmelse i renoveringsprocessen, da mange beslutninger er taget af tidligere beboere. Der var også en følelse af, at der manglede fleksibilitet i byggeprocessen, hvor beboerne føler, at man ikke lyttede til deres indsigelser og erfaringer omkring især praktiske ting omkring indretningen.

Generelt er de adspurgte dog glade for det færdige resultat, som beskrives som "pænt", "lysere" og "umagen værd". En interessant beskriver, hvordan han kan se, at det har givet beboerne en øget følelse af ejerskab over deres lejligheder og boligområde, og flere beboere beskriver, hvordan de er mere stolte af at bo der nu.

Kommentar "Det var rigtig fint med genhusningen, det var rigtig hårdt men nødvendigt, så man var indstillet på det. Vi kom virkelig hinanden ved, jeg var heldig at få en vogn med plads foran så vi kunne sidde der og komme hinanden ved." (Kvinde 65 år og ældre).

Kommentar "Jeg synes genhusningen var god og det gik stærkt da flyttemændene kom. Men da vi flyttede tilbage og det var halvt færdigt var det svært. Vi var allerede steget i husleje, men det var ikke færdigt." (Kvinde 30-34 år).

Kommentar "Nogle blev ret sure over forløbet men det var umagen værd. Det var rart at flytte ind i noget nyt, det var som at flytte ind i en ny lejlighed og det er dejligt lyst." (Kvinde 65 år og ældre).

Inklusion i drift

Som beboer i Lejerbo har man mulighed for at deltage i afdelingsmøder og stille op til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen oplever, at det er de samme beboere, der deltager til afdelingsmøderne og at det kan være svært at involvere beboere med ikke-vestlig baggrund. Beboere, der ikke deltager til afdelingsmøder, fremhæver, at en travl hverdag med arbejde og børn ofte betyder, at det kan være svært at få tid til at komme med.

Beboere med ikke-vestlig baggrund beskriver derudover, at næst efter en travl hverdag har sprogbarrierer indflydelse på deres deltagelse til møder, og i mindre grad kulturforskelle i forhold til ikke at være vant til beboerdemokrati. Om end mange af de adspurgte med ikke-vestlig baggrund har en god danskforståelse, kan afdelingsmøder virke uoverkommelige med meget information og mange tekniske termer. De bruger i stedet især nyhedsbrevene til at få information, hvor de kan bruge mere tid på at oversætte, hvis der er behov for det. Flere søger derudover råd hos eller hjælper naboer. I renoveringsprocessen betød sprogbarrierer, at der opstod uhensigtsmæssige misforståelse. Blandt andet beskriver en beboer med ikke-vestlig baggrund, at en ændring i, hvordan varmen bliver afregnet, betyder at hun og en nabofamilie har fået en kæmpe regning, som hun føler kunne være afhjulpeth med bedre information. Sammen med den øgede husleje pga. renoveringen betyder varmeregningen, at de risikerer ikke at have råd til at blive boende i deres lejlighed.

En af beboerne i afdelingsbestyrelsen udtrykker et ønske om, at man kunne oversætte for eksempel husordenen til forskellige sprog for at øge inklusion og modvirke misforståelser. Der er nogle vigtige overvejelser fremadrettet i forhold til boligområder med en stor beboermæssig diversitet i forhold til, hvordan man kan involvere beboere i det lokale beboerdemokrati og dele information, så der ikke opstår uhensigtsmæssig eksklusion af enkelte beboere, fordi deres sprogkunderskaber ikke dækker et boligteknisk niveau.

7.3.3 Muligheder for alle

Diversitet i boformer

Bygningerne har 3 forskellige lejlighedstyper inklusiv 4-, 3-, og 2-værelses lejligheder. Der er 6 lejligheder med to rum, som alle bruges som ældreboliger. Der er dog ingen elevator, hvilket påvirker adgangsmulighederne for gangbesværede beboere.

Flere beboere er igennem årene flyttet internt i boligblokkene, og på den måde kan bygningerne tilpasse sig beboernes boligkarriere alt efter, om de har hjemmeboende børn, eller om deres fysiske behov ændres. Et ældre ægtepar beskriver, hvordan de fravalgte at købe et hus, fordi det var billigere for dem at bo i afdelingen, og at de, siden de flyttede ind omkring opførslen af boligerne, er flyttet fra stuen til 2. sal.

Billige boliger og blandede ejerformer

Afdelingen ligger som nogle af de eneste almene boliger i området, og den bibringer dermed sammen med en række andelsboliger etableret i den gamle Øverød Skole en diversitet til området, der ellers hovedsageligt er private ejerboliger og privat udlejning. Dette giver borgere, der ellers ikke ville have råd til at bo i området, mulighed for at bo der.

7.4 Opsamling

Rudersdalsvej er en af de eneste almene boligbebyggelser i det velhavende Rudersdal, og afdelingen skiller sig også ud ved, at det er en af de eneste etagebebyggelser i området. Afdelingen er et typisk montage byggeri fra 1970'erne, der som så mange andre bebyggelser af sin art har haft problemer med betonkonstruktionen efter nogle år. Kommunen har anvisningsret til boligerne, og der bor derfor flere enlige, borgere uden for arbejdsmarkedet og beboerne med ikke-vestlig baggrund end gennemsnittet i Rudersdal. Beboerne har aldrig opfattet boligområdet som socialt belastet, men over årene fik bygningerne et negativt ry i takt med, at arkitekturen er kommet til at fremstå forfaldent og mindre tidssvarende.

Renoveringen af Rudersdalsvej er et eksempel på en fysisk indsats, der har forbedret beboernes selvforståelse omkring deres boligområdet, og afdelingen har fået et statusløft i forhold til, hvordan udefrakommende forstår den. Afdelingen fremstår lysere, grønnere og mere imødekommende efter facaderenoveringen, udvidelse af altanerne og opgradering af udearealerne, ligesom legeområdet tiltrækker børn udefra.

Der er i afdelingen uformelle sociale netværk imellem beboerne, hvor folk hjælper hinanden, især i deres egen opgave. Fysiske faciliteter som vaskekælderen og uderum er med til at skabe mødesteder, hvor beboerne kan opbygge netværk og mødes på tværs af bygningerne. Der er fra mange beboere et ønske om at styrke det sociale fællesskab, men afdelingsbestyrelsen beskriver, hvordan det kan være svært at få beboerne til at deltage til fællesarrangementer og de årlige afdelingsmøder. Man har derfor fokuseret på de nye udearealer med plads aktiviteter såsom leg, boldspil, grill og bål og håber, at dette vil være med til at skabe et stærkere sammenhold, der vil aktivere flere lokalt.

Som mange andre almene boligområder er Rudersdalsvej et meget multikulturelt område med en høj andel af beboerne med ikke-vestlig baggrund. Der er i afdelingen en diskrepans imellem, hvordan

man forstår det multikulturelle, hvor flere beboere med dansk baggrund oplever gruppen af beboere med ikke-vestlig baggrund som homogen. Men der er en vigtig erfaring at hente i forhold Rudersdal, hvor flere beboere påpeger, at denne gruppe er meget heterogen med mange forskellige kulturelle og etniske baggrunde, hvilket kan være med til at skabe konflikter lokalt og misforståelser i forhold til forventninger. Der er en oplevelse af, at denne gruppe ikke deltager i det lokale beboerdemokrati på baggrund af kulturforskelle, men de adspurgte beboere i rapporten fremhævede især to årsager til dette: manglende tid, da mange har børn, er i fuldtidsarbejde og/eller uddannelse samt sprogbarrierer. Om end flere taler flydende dansk, kan tekniske termer og boligpolitiske beslutninger være svært at følge med i, og flere foretrækker derfor at få information på skrift via nyhedsbreve.

Ved renoveringen af Rudersdalsvej blev der, idet afdelingen er meget velfungerende og på baggrund af dens størrelse, ikke sat en social helhedsplan i værk. Modsat Gyldenrisparken var det derfor udelukkende afdelingsbestyrelsens og byggeudvalgsgruppens ansvar at informere beboerne og sørge for, at de var parate til genhusningen. Flere, især enlige og ældre, oplevede denne proces som svær, og enkelte ældre valgte at flytte på baggrund af renoveringen. I selve processen med renoveringen har den grundige involvering af afdelingsbestyrelsen betydet, at disse har været godt rustet til at involvere den resterende beboergruppe og være med til at bidrage til gennemsigtig og forståelse. Men den lange proces har også betydet at mange beslutninger blev truffet ti år inden den egentlige renovering, hvilket har mindsket følelsen af medbestemmelse og gennemsigtighed for nytilkomne beboere.

7.4.1 DGNB

Flere tiltag er gjort for at hæve kvaliteten i boligområdet ved Rudersdalsvej. En særlig problematik har været, at området fremstod afkoblet fra sine omgivelser. Dette er forsøgt forbedret ved at etablere ny infrastruktur og nye stisystemer igennem området. Opkobling på omgivelserne ved hjælp af tværgående stisystemer vægtes positivt i DGNB, både i DGNB for byområder samt DGNB for bygninger.

I forbindelse med renoveringen af boligområdet ved Rudersdalsvej har der været fokus på løbende at informere og involvere beboerne i processen. Trods praktiske udfordringer har dette medført større gennemsigtighed i renoveringsprocessen og mulighed for medbestemmelse – emner der ligeledes vægtes positivt og giver point i både DGNB for byområder og DGNB for bygninger.

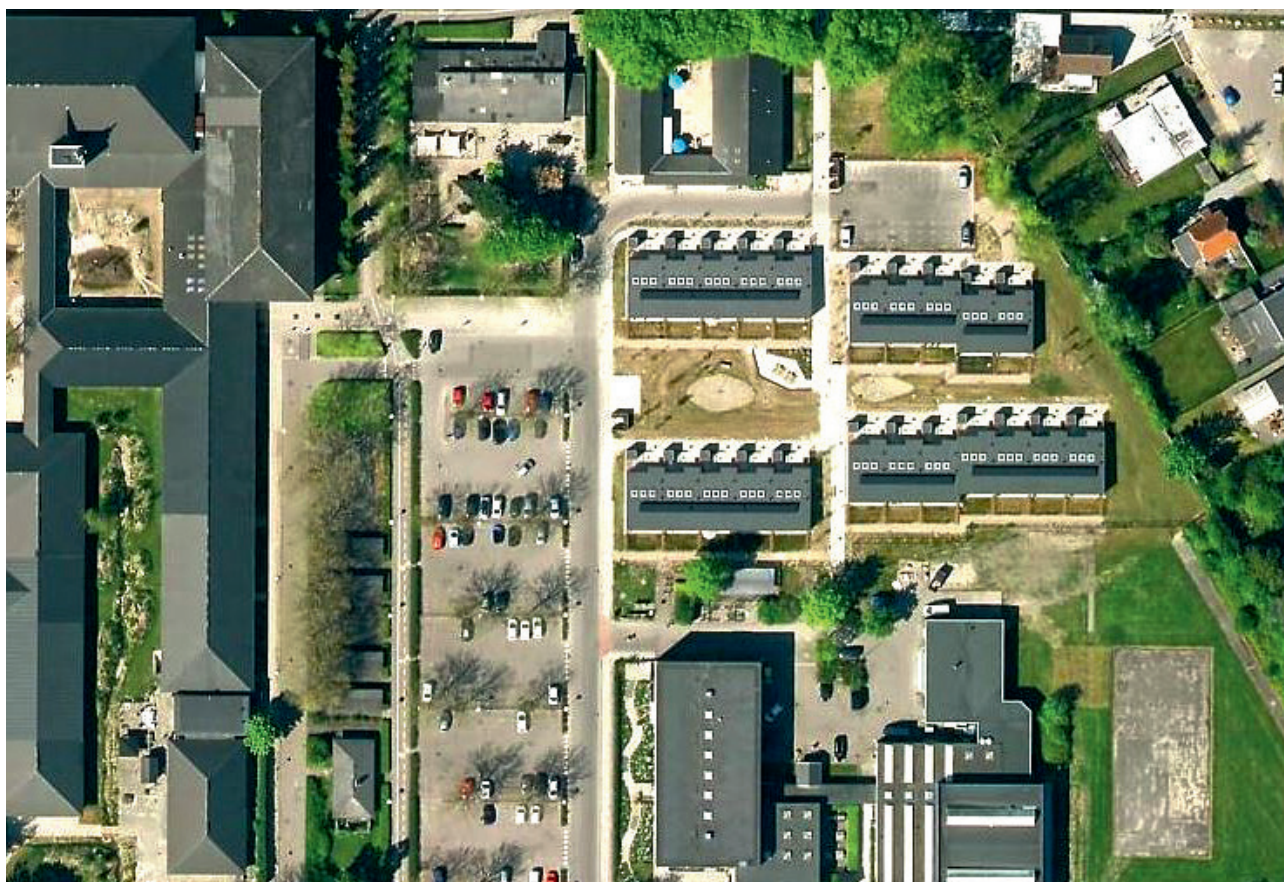
Trods en fin diversitet i boformer mv. fremstår boligerne ved Rudersdalsvej tilgængeligheds-mæssigt begrænsede grundet fraværet af elevatorer og nødvendig adgang for gangbesværede. Tilgængelighed er et vigtigt kriterium i både DGNB for byområder og DGNB for bygninger, hvor målet er at sikre uhindret adgang, bevægelsesfrihed og en passende anvendelighed for alle personer uanset alder samt eventuelle funktionsnedsættelser.

Flere beboere i boligområdet fremhæver, at særligt vaskekælderen udgør et socialt samlingspunkt for uformelle møder, hvorimod de mere formelle aktivitets- og hobbyrum fremstår forsømte og ubenyttede. I DGNB for byområder og DGNB for bygninger gives der point for at etablere fælles mødesteder og kommunikationszoner, men det er værd at bemærke, at netop fælles vaske- og tørrerum i denne sammenhæng ikke udgør pointgivende fællesrum.

ROLANDS HAVE

8.1 Bebyggelsen og kvarteret

Brøndby Boligselskabs afdeling 921 i Brøndbyøster er bygget til at være en blanding af ældre- og handicapegnede boliger. Bebyggelsen stod klar til indflytning i 2015 og består af 22 toværelses boliger, alle bygget som Energi-0 boliger, der giver beboerne lave forbrugsudgifter. Boligerne er etplans rækkehuse fordelt på 4 bygninger med et landskabeligt naturområde, der løber på tværs imellem boligerne og en sti, der forbinder boligerne med Brøndbyøster Station og indkøbsområdet ved Nygårds Plads. Boligernes indgang er tilbagetrukket, hvilket giver beboerne mulighed for et opholds- eller opbevaringsområde på nordsiden af boligerne. Derudover har hver bolig et lille privat haveområde på sydsiden.





Q-Winner | Fotos



Lejerbo | Fotos



ROLANDS HAVE | **2605 Brøndby**



OPFØRELSESÅR | **2015**



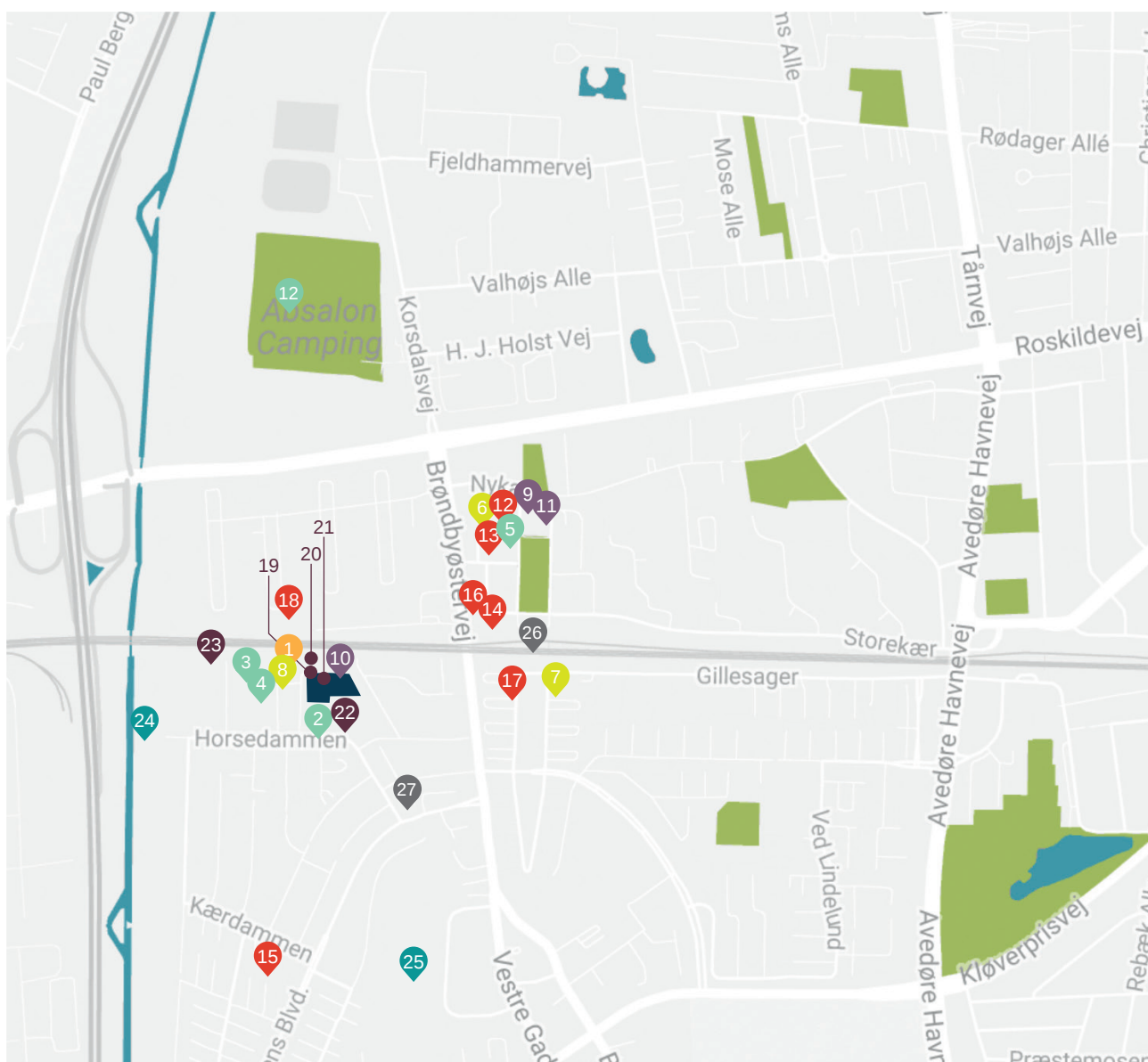
ANTAL BOLIGER | **22**



BOLIGTYPER | **2-værelses ældre- og handicapegnede boliger**



RÅDGIVER | **Vilhelm Lauritzen arkitekter**



Skoler og børneinstitutioner

- 1 Børnehuset Stolpebo

Sundhed

- 6 Brøndbyøster Apotek
7 Lægerne Brøndbyøster Torv
8 PPR – Pædagogisk Psykologisk Rådgivning

Sport og fritid

- 2 Træningscenter Brøndby
3 Nørregårdshallen
4 Svømmeklubben Vest-Brøndby
5 Fitness World Brøndbyøster

Kultur

- 9 Bibliotek Kilden
10 Brøndby Kunstforening
11 Kulturhuset Kilden

Indkøb og restauration

- 12 Kvikly Brøndby
13 Fakta
14 Netto
15 Fakta
16 Kirkens Genbrug
17 Patchworkhuset
18 Café Nordlys
• Rødovre Centrum
• Glostrup Centret

Sociale services

- 19 Selskabslokale BB Afd. 921
20 Den boligsociale viceværts kontor
21 Hvilerum/Gæsteværelse
22 Hjælpecentral
23 Multihuset – Psykiatri & Misbrug

Parker og grønne områder

- 24 Fæstningskanalen
25 Brøndby Skov

Transport

- 33 Brøndbyøster Station
34 Busstop

• Ikke registreret på kortet

8.1.1 Projektets målsætninger

Brøndby Kommune er en aldrende kommune med en voksende ældre befolkning. Med Rolands Have ønskede man fra boligselskabets side at skabe et boligtilbud til ældre, hvor beboerne kunne blive boende i deres nærmiljø og undgå at flytte væk fra deres sociale netværk. Et andet fokus, der blev tilføjet, efter at byggeriet var projekteret, var at skabe gode og værdige boliger til borgere med handicap, der gør det muligt for borgerne at blive i egen bolig fremfor et plejecenter. Dette var et ønske fra Brøndby Kommune, og betød, at der var en række bygningsmæssige ændringer i forhold til, hvad bygningerne indeholdt, for eksempel to indgange til toiletet og skydedøre i hele boligen. Rådgiver var i stand til at møde næsten alle ønsker, med undtagelse af et par enkelte budgetmæssige begrænsninger.

I processen op til at man gik i gang med at bygge blev der nedsat et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra boligselskabet, fra Lejerbos byggeafdeling, beboere fra Bøgelunden - en tilsvarende afdeling med ældreboliger og Brøndby Kommune. Udvalget samlede erfaringer fra Bøgelunden og tog på en studietur for at samle inspiration fra seniorbofællesskaber i hele landet. Udkommet af denne proces betød bl.a., at man opprioriterede at lave et fællesrum til beboerne samt ansatte en boligsocial vicevært.

Bygningerne er bygget ud fra Lejerbos eksisterende Energi-0 koncept, der arbejder med et modulbaseret byggekoncept, som blev tilpasset kravene til ældreboliger i forhold til adgang, dørbredde og rumstørrelse. De grønne udearealer er designet som et regnvandsprojekt, der kan hjælpe overskydende vand til at komme væk samtidig med, at det har en flot æstetisk karakter.

8.2 Beboerne

Grundet bebyggelsens størrelse med kun 22 boliger har det ikke været muligt at få statistik på afdelingen, da for stor en del ville blive diskretioneret. Det følgende indeholder derfor en beskrivelse af beboerne ud fra, hvordan fagfolk, der arbejder i området, samt beboere har beskrevet beboerne.

Rolands Have adskiller sig fra de andre casestudier ved at være ældre- og handicapegnede boliger. De 22 boliger giver mulighed for, at både ressourcestærke ældre og ældre med psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse samt borgere med handicap i alle aldre kan bo der. Brøndby Kommune har visitationsret til alle boligerne, og derfor er det især borgere, der har ekstra behov for hjælp eller tilgængelighed, der bliver visiteret til boligerne.

For tiden bor der en blanding af ældre beboere med varierende fysiske og psykiske ressourcer samt et par yngre beboere med handicap. De fleste af beboerne har nedsat mobilitet og mange er kørestolsbrugere eller bruger rollator. Omkring en fjerdedel af boligerne er beboet af par, derudover er det enlige, som bor i bebyggelsen. I tilfælde af par er den ene ofte mere ressourcestærk end den anden. Boligområdet adskiller sig fra de omkringliggende boligområder, der mod nord er et stort alment boligområde med familieboliger, og mod øst udgøres af et privat boligområde med familieboliger.

8.3 Evaluering af social bæredygtighed

8.3.1 Social sammenhængskraft

Identitet

Bebyggelsesplanen er udformet som en overskuelig 'siedlung' med mindelser om den tidlige funktionalisme, hvor de hvide pudsede facader udgør det identitetsgivende og sammenbindende materiale. Den lave højde, den ens orientering og haverne på begge sider definerer bebyggelsen som en 'haveby'. Bebyggelsen optræder som en afgrænset og let identificerbar bymæssig enhed i sit forhold til de omkringliggende områder med bebyggelse i varierende skala og funktion. Rolands Have ligger afskærmet fra de nærliggende områder med jernbanen mod nord og kommunale institutioner som Træningscenter Brøndby og børne- og skoleinstitutioner mod vest. Der har derfor ikke været et æstetisk ansvar i forhold til at inddrage kvaliteter, identiteter og historie fra det omkringliggende område, da man byggede de nye boliger.

Bebyggelsen er bearbejdet på volumenniveau med indgangsnicher og overdækkede terrasser, indvendigt foret med træbeklædning, som parvist danner tydelige varmt gyldne opholdszoner på boligernes sydside. Havebykarakteren forstærkes igennem espalierbeklædning af trælistes. Haverne er afgrænset af lav beplantning og 'symbolske' havelåger, hvoraf intet blokerer visuelt. Adgangsstierne sammenbinder således modstående boligblokke rumligt frem for at adskille dem. Det grønne rum mellem husene er landskabeligt behandlet, så oplevelseskvaliteten af de private terrasser forbedres. Herved kompenseres endvidere for beboernes manglende evne til at pleje havearealerne.

Flere interessenter beskriver Rolands Have som et projekt, der handlede om følelser og om at skabe værdige boliger til ældre. Den boligsociale vicevært nævner, at det har været grundlæggende at skabe et boligområde, der støtter beboerne i deres alderdom, og at beboerne ikke skal "løbe panden imod en mur, hvis de f.eks. ikke selv kan sætte en pære op". Udover arkitektoniske overvejelser prioriteres også sociale tiltag, som at have en boligsocial vicevært, der kan støtte beboerne i deres hverdag, og et fælles hvilerum/gæsteværelse til besøgende. Denne mission er overordnet lykkedes, og flere af de adspurgte beboere fortæller, at de føler, at de har "vundet i lotteriet" med deres nye hjem. En beboer beskriver sit nye hjem som et skridt opad i forhold til boligkvalitet sammenlignet med hans tidligere boliger. Beboerne fremhæver især lyset i boligerne, der er forstærket af loftvinduer i både stue og bad, og at det er nemt at komme ind og rundt som arkitektoniske kvaliteter.

Placeringen af bygningerne er også nøje udvalgt efter bygningernes funktion som ældre- og handicappede boliger. Et af udgangspunkterne for at vælge af byggegrunden var placeringen ved siden af Træningscenter Brøndby, der har både genoptræningscenter og hjælpemiddelcentral. Centerets træningscenter og ergoterapeuter benyttes i dag af flere beboere, og centralen bruges, hvis der opstår problemer med kørestole eller personlige hjælpemidler.

Ved at inddrage beboere fra ældreboligområdet Bøgelunden og Brøndby Kommunes visitation i processen samt tage på studieture til lignende boligområder var det muligt at trække på erfaringer og viden om, hvilke behov et ældreboligområde har. Dette har været med til at understøtte den måde, området imødekommer beboerne på. Dog har man også arbejdet bevidst med, at boligerne i deres ydre fremtræden ikke skal kunne afkodes som anderledes fra andre boligområder. Boligerne

Kommentar "Det er kun blevet bedre for mit vedkommende. Jeg boede på Nørrebro i en lille lejlighed, den er der ikke mere. Så flyttede jeg til Brøndby Strand og nu bor jeg her. Det er kun gået fremad." (Mand 65 år og ældre).

Kommentar "Hvis man er to kommer man jo ikke i snak med andre og vi er jo alle ældre, så vi mosler jo ikke lige ud til noget. Det tager mig en halv time at komme i jakken. Men vi havde et dejligt julearrangement med rigtig steg og der kom rigtig mange. Der var fuldt hus ved begge arrangementer og der kommer man jo til at snakke med hinanden. Mange af os er oppe i årene og man skifter jo ikke venner ud når man er 80. Man gider ikke begynde forfra, det er ligesom det man har." (Kvinde 65 år og ældre).

Kommentar "Det er en dejlig arkitektur -der er aldrig mørkt, heller ikke selvom det er gråvej." (Kvinde 65 år og ældre).

skulle fremstå som moderne og af høj kvalitet for at styrke en selvforståelse om, at være i stand til at leve et selvstændigt og værdigt liv om end beboernes boligbehov har ændret sig. Men det har i nogle tilfælde også været en balancegang imellem form og funktion. Blandt andet beskriver en af beboerne, hvordan nogle af de æstetiske løsninger kan være "en daglig irritation", som at der ikke er håndtage på døre eller skabslåger.

Områdets identitet kan i høj grad tilskrives ønsket om at skabe ældre- og handicapegnede boliger af høj kvalitet. Dette kommer til udtryk både i de arkitektoniske greb og bygningernes udformninger samt i placeringen tæt på genoptræningsfaciliteter og sociale tiltag som at ansætte en boligsocial vicevært. Dog er der også taget valg, der fokuserer mere på form og æstetik end den underliggende funktion, og som afsnit 8.3.3. på s. 83 uddyber yderligere, har dette i nogle tilfælde har haft indflydelse på beboernes tilfredshed.

Tryghed

Afdelingen er bygget, så der er overskuelige og transparente udearealer med god sigtbarhed til alle områder, bl.a. kan fællesområderne ses fra køkkenvinduer eller stuer. Den lave beplantning og de lange sigtelinjer igennem bebyggelsen gør det let af identificere besøgende. Med sin velafgrænsede og homogene arkitektur skaber bebyggelsen en mærkbar halvprivat sfære. Som følge af den visuelle transparens og tætte kontakt mellem opholdsrum og friarealer er den besøgende bevidst om at overvågning er sandsynlig. Derudover er der opsat bomme i forlængelse af den centrale sti, så færden i området foregår i et nedsat tempo. Dette giver en følelse af tryghed, og beboerne kan holde øje med hinanden og hvem, der færdes i området fra deres bolig. Dog har episoder med "trickyverier" skabt utryghed, især for beboere med nedsat mobilitet.

I løbet af dagen kommer der mange hjemmeplejere og hjælper beboerne. Nogen får hjælp flere gange om dagen, andre med flere ugers mellemrum. Men hjemmehjælperne betyder, at nogle af de små relationer, der er med til at skabe tryghed, ikke sker, fordi den praktiske hjælp imellem

naboer i høj grad er blevet institutionaliseret. Der er dog tegn på, at en sådan nabohjælp er ved at opstå, for eksempel har man efter ovennævnte episoder med tricktyverier lavet forskellige tiltag, som en fælles bankkode beboerne bruger, når de besøger hinanden.

Mødesteder

Bebyggelsen giver via arkitekturen mulighed for, at beboerne kan mødes i deres hverdag. Der er en glidende overgang imellem de åbne udearealer, hvor der er placeret enkelte bænke langs stien og de private rum ved boligerne. Hække og havelåger er holdt lave, og uforpligtende samtaler over hækken har for flere været første skridt i at lære deres naboer at kende og opbygge venskaber. Bænke placeret langs den centrale sti giver derudover beboerne mulighed for at komme i snak med de udefrakommende, der bruger området's gangsti mod stationen.

Der er lavet flere tiltag til at skabe sociale mødesteder, hvor hele beboergruppen kan mødes i fællesarealerne. Blandt andet placerede man borde og bænke samt en fælles grill, og man anlagde en petanquebane, hvor en af beboerne har ansvar for et petanquespil, som alle kan komme og låne. Men udefrakommende brugte bordene til at hænge ud og drikke øl, og det blev derfor besluttet at fjerne disse. Derudover beskriver en beboer, hvordan petanquebanen i hendes øjne er en forfejlet investering, da mange af beboerne ikke kan deltage på grund af mobilitetsnedsættelse og frygt for at falde og slå sig i det bløde underlag.

Beboernes fælleshus var først klar til brug i efteråret 2017, knap to år efter at de første beboere var flyttet ind. Men de adspurgte nævner, hvordan arrangementer, der blev holdt i efteråret, gav dem mulighed for at lære nye mennesker at kende og få snakket med flere af deres naboer. Da man skulle placere den sociale viceværts kontor, gjorde man det bevidst i den ende af fælleshuset, der er længst væk fra indgangen. På denne måde nudges beboerne til at lære rummene at kende og langsomt tage dem i brug og få ejerskab over dem.

Der er i området gode fysiske forhold til at skabe et socialt sammenhold. Dette understøttes især af de centrale stier og muligheden for, at beboere kan mødes over hækken. Men de fælles udearealer har dog ikke haft stor succes, både påvirket af den dårlige sommer, og at de har været overtaget af udefrakommende uromagere.

Social interaktion

I Rolands Have er der flere tiltag til at understøtte social interaktion imellem beboerne. Som nævnt ovenfor giver de fysiske mødesteder rig mulighed for, at beboerne kan skabe et socialt sammenhold. Men flere af beboerne beskriver, at omend de hilser på deres naboer, er der ikke et stærkt sammenhold blandt beboerne. Det varierer meget hvor involverede de forskellige beboere er lokalt. Nogle er isolerede, andre er meget aktive og mødes på kryds og tværs. En beboer beskriver hvordan "mange af os er oppe i årene, og man skifter jo ikke venner ud, når man er 80. Man gider ikke begynde forfra, det er ligesom det, man har", en anden nævner, hvordan "folk er kommet op i en alder, hvor de er mere varsomme med at stifte nye bekendtskaber. Man kommer ikke så tæt ind på livet på hinanden mere. Man har hver sin bolig og hver sit eget". I en bebyggelse med ældreboliger mangler nogle af de faktorer, der bringer folk sammen i familieboliger, som for eksempel at have børn i den samme skole. Som beboerne beskriver ovenfor, har mange ikke overskud til at involvere sig socialt.

Afdelingens boligsociale vicevært har til opgave at hjælpe beboerne både med mindre praktiske opgaver, men også at være en social facilitator og lokal kontaktperson. Han kan via sin praktiske funktion holde øje med, om en beboer bliver syg, isolerer sig, eller ændrer karakter. Den boligsociale

vicevært beskrives som et stort socialt aktiv for afdelingen, og beboerne nævner, hvordan "han går og hygger om os". De værdsætter, at viceværten har tid til at snakke og ikke bare kommer for de praktiske gøremål. Viceværten skaber en god ramme for, at sociale relationer kan formes over tid og i nogle rammer, hvor beboerne kan sige til eller fra alt efter deres velbefindende og overskud, uden at de føler at deres intimsfære bliver overskredet. Rundtomkring i landet har varmemestre en stor kontakt med de lokale beboere og deres arbejde rækker ofte langt ud over de praktiske opgaver. En boligsocial vicevært gør det muligt at koble de praktiske og sociale kompetencer. Denne kobling gør det ofte nemmere for udsatte beboerne at tage kontakt, idet de kan spørge om noget praktiskrelateret fremfor for eksempel at indrømme, at de sidder og føler sig lidt ensomme.

Opkobling på byen og udadvendte tilbud

Boligerne ligger relativt afgrænset af togs Skinner og kommunale institutioner og en parkeringsplads. Dette giver bebyggelsen en fornemmelse af at være en enhed i sig selv, og der har været lidt integration af bebyggelsen i nærområdet. Dog er der med en sti skabt en naturlig rute igennem grunden og ned til stisystemet, der løber langs togs Skinnerne, som benyttes flittigt af hundeluffere og hjemmehjælpere på vej til og fra beboerne.

Udover Træningscenter Brøndby ligger der ved siden af bygningerne en børnehave og en tidligere skole med sportsfaciliteter. Brøndby Kommunes Kunstforening har desuden et maler- og fotoværksted i den ene længe af bebyggelsens fælleshus, hvilket giver gode muligheder lokalt for rekreative og kulturelle tilbud til beboerne. Den sociale vicevært har tidligere inviteret nabobørnehavens børn over på besøg i afdelingen, hvor beboerne havde forberedt en frugtpose til børnene. Aktiviteter som dette er med til at integrere afdelingen i området og skabe en positiv udveksling imellem institutionerne, børnene og beboerne.

Beboerne har ud over deres eget fælleshus mulighed for at bruge Café Nordlys, fælleshuset i Brøndby Nord, der ligger på den anden side af skinnerne ca. 5 minutters gang fra afdelingen. Café Nordlys tilbyder aftensmad to gange om ugen, og man kan derudover få morgenmad og frokost. Café Nordlys kan derved være med til at binde afdelingen sammen med Brøndby Boligselskabs afdeling Brøndby Nord.

For beboere med mobilitetsnedsættelse er der langt til busser og indkøbsmulighederne ved Brøndbyøster. I stedet tilbyder Brøndby Kommune afhentning og transport via Flextrafik, og at beboerne kan bestille og få bragt varer til deres hjem. Om end dette giver en form for opkobling på byen, er der risiko for isolation og ensomhed blandt de beboere, der ikke har mulighed for at komme ud og bruge lokale faciliteter.

8.3.2 Deltagelse

Opsøgende inddragelse

Der var ingen inddragelse af beboere i planlægningen af byggeriet. I projekteringsfasen dannede man et byggeudvalg med repræsentanter fra Brøndby Boligforening, Lejerbos udviklings- og byggeafdeling, Brøndby Kommune og Brøndby Kommunes visitation samt repræsentanter fra Bøgelunden Afdelingsbestyrelse. Idet Brøndby Kommunes visitation og repræsentanter fra Bøgelunden, der også består af ældreboliger, blev inddraget, blev kommende beboeres interesser derigennem varetaget, og begge kom med input til, hvordan man kunne bygge, så de kommende beboeres behov blev dækket. Derudover havde man en åbent hus-dag, hvor beboerne kunne komme og se en prøvebolig og de nye faciliteter, inden de skrev sig op til en bolig.

Inklusion i drift

Afdelingens beboere har fravalgt at have en afdelingsbestyrelse. Afdelingsformandsposten er derfor besat af en repræsentant fra Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse. De årlige afdelingsmøder har et godt fremmøde fra beboerne, der "lokkes med et måltid mad" fra enten Brøndby Nord eller Brøndby Strand. Den sociale vicevært bringer indsigelser og forslag videre til afdelingsformanden, som beboerne også kan kontakte via email og telefon. Beboerne beskriver, hvordan den sociale vicevært er en effektiv mulighed for, at kommentere på mangler i området eller komme med idéer til forbedringer, hvilket giver dem en følelse af medbestemmelse og ejerskab. En boligsocial vicevært kan være med til at give stemme til "tavse" beboere, og i Rolands Have har det især en betydning for beboere, der ikke har overskud eller mulighed for at deltage på afdelingsmøder

8.3.3 Muligheder for alle

Blandede boligtyper

De 22 boliger er alle ens i forhold til størrelse og indretning med et køkkenalrum og et enkelt værelse. Boligerne er bygget som ældreboliger, hvilket har betydet nøje overvejelser omkring boligens tilgængelighed. Derudover er der ekstra plads i gangarealer og badeværelse. Dette gør boligen egnet til både personer med og uden funktionsnedsættelse.

Undervejs i byggeprocessen blev der indført et ønske om at gøre boligerne handicapeguede. Dog insisterede boligselskabet på, at boligerne ikke skulle være plejeboliger for at sikre et blandet boligområde med både ressourcestærke og ressourcetsvage beboere i forskellige aldre og med forskellige funktionsniveauer. Kriterierne for at blive visiteret til en ældre- og handicapeguet bolig er, at beboerne "har et varigt behov for punktvis fysisk og/eller psykisk pleje" (Brøndby Kommune, 2015:9), hvilket betyder, at ressourcestærke beboere kun visiteres til boligerne, hvis de medflytter som ægtefælle til en beboer med plejeb behov.

Boligerne giver i høj grad beboerne mulighed for at leve et selvstændigt liv, og der er god plads til, at den lokale hjemmehjælp kan yde pleje. Dog beskriver flere af beboerne elementer i boligerne, der på grund af deres funktionsnedsættelse giver dem problemer. For eksempel oplever kørestolsbrugere, at køkkenet ikke imødekommer deres funktionsniveau. Udearealerne giver ligeledes kvaler, hvor flere stier er belagt med grus og dele af haverne er belagt med græs. Det bløde underlag gør det umuligt at bruge for beboere, der er afhængig af kørestol eller rollator. For beboerne kan disse detaljer have stor indflydelse på deres dagligdag og evne til at leve et selvstændigt liv. Flere har fået familie eller venner til at ændre elementer, så boligen er blevet bedre tilpasset deres behov, men dette har ofte taget lang tid, og for beboere uden familie, er en sådan service ikke mulig. Arkitektur kan hjælpe til selvhjælp og give borgere mulighed for at blive i eget hjem så lang tid som muligt. Dette øger beboernes selvfølelse og værdighed samtidig med, at det har en økonomisk gevinst, idet man kan mindske behovet for den personlige pleje og hjemmehjælp.

Billige boliger

Boligerne ligger på et højt lejeniveau i forhold til de andre casestudier, ligesom Sluseholmen reflekterer dette, at afdelingen er nybyggeri. En beboer kommenterer: "Det er jo ikke gratis at bo her. Det koster 7000kr/måneden, så det er mere end en folkepension." For flere især enlige beboere er dette en stor økonomisk udgift.

8.4 Opsamling

Rolands Haves identitet afspejler, at det er bygget med fokus på at skabe gode og værdige ældre- og handicapegnede boliger til en voksende ældre befolkning i Brøndby Kommune. Det er lykkedes at tilpasse boligerne til beboergruppen på flere måder. Blandt andet har boligerne god tilgængelighed uden niveaudelinger og med skydedøre, der er særligt egnede til borgere med nedsat mobilitet. Derudover er der skabt en fornemmelse af plads ved at indsætte ovenlys vinduer i køkken/alrum og badeværelse. Dette skaber et behageligt og lyst miljø selv på regnvejrsdage, hvilket er en stor kvalitet både rummeligt og psykisk. Man har også prioriteret et stort badeværelse med flere indgange og ekstra plads til at beboere kan komme rundt i kørestol.

På trods af disse tiltag oplever flere beboere med funktionsnedsættelse, at elementer i boligerne ikke imødekommer deres fysiske kompetencer. For eksempel har beboere, der er kørestolsbrugere, svært ved at bruge køkkenfaciliteter. Ligeledes kan især grusbelagte stier i uderummene være utilgængelige, da kørestole og rollatorer synker ned i den bløde belægning. Der er altså elementer i boligerne, som modvirker beboernes mulighed for selvhjælp og kræver, at de enten får reguleret lejlighedens indretning eller ekstra hjælp fra hjemmepleje eller pårørende. Boligerne var først projekteret som ældreboliger, og først senere i processen blev det besluttet, at de også skulle være handicapegnede. Dette kan forklare nogle af årsagerne til, at boligerne ikke møder alle beboernes behov.

I mange ældreboligområder søger man at få en blandet beboersammensætning med både ressourcestærke og ressourcetsvage beboere, så beboerne kan hjælpe hinanden. Dette er delvist opnået i Rolands Have, hvor man har en blandet beboersammensætning med både yngre beboere med handicap og ældre beboere. Derudover sikrer man ved at lade friske ægtefæller flytte ind i afdelingen sammen med mere ressourcetsvage partnere, at der kommer et miks. Men idet alle boligerne visiteres af Brøndby Kommune, har boligafdelingen ingen indflydelse over beboersammensætningen. Der er derfor et overtal af mere ressourcetsvage borgere. Dette kan blandt andet ses i afdelingens beslutning om ikke at have en afdelingsbestyrelse. Man har i stedet overladt denne opgave til boligselskabets organisationsbestyrelse.

En væsentlig faktor for det sociale liv er afdelingens boligsociale vicevært. Han hjælper beboerne med praktiske gøremål og støtter derudover det sociale liv ved at arrangere aktiviteter og formidle kontakt imellem beboerne. Igennem sin daglige gang i boligområdet kan han holde øje med, om nogle af beboerne isolerer sig mere eller har brug for særlig hjælp. Kombinationen af både sociale og praktiske opgaver kan for nogle beboere også gøre det nemmere at bede om hjælp, da det kan være nemmere at bede om praktisk hjælp end indrømme, at man er ensom.

Bebyggelsens udformning giver mulighed for flere formelle og uformelle fysiske mødesteder. Boligerne er placeret over for hinanden og i en afstand, hvor beboerne kan snakke på tværs af det centrale grønne udeareal. Dette medvirker positivt til, at beboerne lærer hinanden at kende og skaber en følelse af tryghed. Beboerne beskriver desuden, hvordan terrassen, hvor de kan sidde ude fra det tidlige forår, og de lave hække betyder, at de har mulighed for at snakke sammen på tværs af haverne og med forbipasserende. Afdelingens fælleslokale er først åbnet sent, men beboerne beskriver, hvordan fællesarrangementer har hjulpet dem til at lære flere af deres naboer at kende. I afdelingen fremhæver flere, at de ikke er interesseret i flere eller nye sociale relationer, eller at de ikke har energi til at deltage i sociale aktiviteter. Områder med ældreboliger risikerer at mangle et socialt sammenhold, men den fysiske udformning og sociale arrangementer hjælper til at skabes liv og spirende sociale relationer i afdelingen.

8.4.1 DGNB

I projektet er gennemført flere tiltag, som potentielt set vil give point i både DGNB for byområder og DGNB for bygninger. Som eksempel kan nævnes de mange tiltag gjort med henblik på at sikre gode tilgængelighedsforhold for områdets beboere. Dog nævner flere, at forholdene for kørestolsbrugere og beboere med funktionsnedsættelser kan forbedres yderligere. God tilgængelighed og uhindret adgang vægtes højt i DGNB, både i DGNB for byområder samt DGNB for bygninger, men særligt i DGNB for bygninger, hvor kriteriet "SOC2.1 Tilgængelighed" vægtes særligt højt.

Et vigtigt element i Rolands Have er områdets boligsociale vicevært, der har vist sig at fungere som bindeled mellem beboerne og driften i boligområdet. Netop at linke beboerne med driften, hvad enten det gælder link til den bygningsmæssige drift eller driften af de sociale netværk, kan have en positiv indflydelse på de sociale forhold og relationer i et boligområde. I DGNB for byområder og DGNB for bygninger vægtes det positivt at udvikle strategier for sammenkobling af brugere/beboere og driftsprocesserne. Dog fokuserer certificeringen særligt her på linket til de bygningsmæssige driftsprocesser, men i mindre grad på linket til driften af de sociale netværk.

KONKLUSION

9.1 Social bæredygtighed

Der er ikke nogen generel konsensus om, hvordan social bæredygtig skal defineres, men baseret på studier af akademisk litteratur og best practice på området har arbejdsgruppen valgt at arbejde med tre temaer, der tilsammen giver en holistisk tilgang til begrebet:

For det første "social sammenhængskraft", der fokuserer på hvordan sociale netværk og det byggede miljø kan fremme positiv interaktion, sameksistens og godt byliv. For det andet "deltagelse og indflydelse", som handler om borgernes og brugernes ret til at bestemme, hvordan boliger og offentlige rum skal indrettes, og hvad de skal bruges til. For det tredje "Muligheder for alle", der handler om at udforme det byggede miljø, så det fremmer social mobilitet ved at modarbejde segregering og monokulturer og fremme skoler, idrætsfaciliteter og kulturtilbud, hvor børn (og voksne) fra forskellige sociale lag kan mødes.

Måling af social bæredygtighed kræver, at man trækker både på kvalitative og kvantitative metoder. Kvalitative metoder er f.eks. ekspertvurdering af det arkitektoniske udtryk og stedets identitet og om designet fremmer tryghed og social interaktion. Men det kan også være interviews om, hvordan det opleves af beboere og brugere. Spørgsmålet kan endvidere belyses statistisk ved at foretage analyse af beboernes socioøkonomiske status over en længere periode.

I forbindelse med bæredygtighedscertificering med DGNB-værktøjerne står man imidlertid med det paradoks, at det er meget vanskeligt at vurdere den sociale bæredygtighed i en bygning eller en bebyggelse, før beboerne er flyttet ind, og man kan vurdere, hvordan den sociale sammenhængskraft er i området, om de har taget ejerskab til området, og om det virker inkluderende for alle grupper. Det kræver en a priori-viden om de kommende beboere og en erfaring med, hvad der virker.

Projektgruppen har analyseret forskellige caseområder ved hjælp af ovenstående begrebsapparat og metode med henblik på at evaluere, hvilke virkemidler der har været centrale for den sociale bæredygtighed i forskellige typer projekter. Casestudierne er udvalgt med henblik på at belyse social bæredygtighed både i nybyggeri og renovering og både i stor og lille skala. Efter færdiggørelse af casestudierne har projektgruppen brugt resultaterne til en kritisk vurdering om og i hvilke omfang, DGNB værktøjernes kriterier opfanger tiltag, der vurderes at være vigtige for den sociale bæredygtighed, og om der er elementer, der ikke bliver behandlet i DGNB.

9.2 Læring fra casestudierne

Social bæredygtighed kan indtænkes i forskellig skala fra bygningsniveau til bydelsniveau og i alle faser fra planlægning- og designfasen til udførelse og drift. Behovet for den indsats og virkemidlerne er imidlertid meget forskellige afhængig af projektet art. Virkemidlerne er forskellige alt efter, om det er en stor renovering af et socialt udsat boligområde, hvor der gennemføres en fysisk og social helhedsplan, om det er en mindre renovering, opførelsen af en hel ny bydel eller et mindre nybyggeri i en eksisterende bydel. I det følgende opsamles erfaringerne på tværs af de fire casestudier for at undersøge, hvilke faktorer der er vigtige for henholdsvis den sociale sammenhængskraft, beboerdeltagelsen og sikring af muligheder for alle.

9.2.1 Social sammenhængskraft

	Renovering af socialt udsat område	Mindre renovering af familieboliger	Nybyggede familieboliger i ny bydel	Nybyggede ældreboliger i eksisterende område
Identitet	•Renovering med respekt for arkitekturen •Bevarelse af sociale netværk •Fleksibel udlejning	•Renovering med respekt for arkitekturen •Bevarelse af sociale netværk	•Udnyttelse af natur/vand •Valg af facader, der ikke afslører om det er alment eller privat •Integration af eksisterende sociale netværk	•Arkitektur, der ikke afslører, at det er ældre og handicap boliger •Selvstændighed
Tryghed	•Sigtbarhed og transparens •Driftspersonalet •Afdelingsbestyrelsen •SSP og fritidsklub	•Sigtbarhed og transparens •Driftspersonalet •Afdelingsbestyrelsen	•Sigtbarhed og transparens •Virtuelle og sociale netværk	•Sigtbarhed og transparens •Den sociale vicevært
Mødesteder og sociale netværk	•Kantzoner, udearealer, fællesfaciliteter •Social helhedsplan •Afdelingsbestyrelsen	•Udearealer og vaskerum •Afdelingsbestyrelsen	•Kantzoner, udearealer, fællesfaciliteter •Afdelingsbestyrelsen og virtuelle netværk	•Udearealer •Fælleshus •Social vicevært
Opkobling på byen/ udadvendte tilbud	•Institutioner og offentlig legeplads i bebyggelsen •Stier igennem bebyggelsen	•Offentlig legeplads i bebyggelsen •Stier igennem bebyggelsen	•Stier igennem bebyggelsen •Cykelsti og god offentlig transport	•Opleves som isoleret trods central beliggenhed grundet beboernes fysiske immobilitet

Identitet

Stedsidentitet er vigtigt for beboernes tilhørsforhold til et område, og arbejdet med identiteten er særligt vigtigt, hvis udviklingen skal vendes i stigmatiserede udsatte boligområder.

Gyldenrisparken og afdelingen på Rudersdalsvej er gode eksempler på renoveringer, hvor nedslidte modernistiske byggerier er blevet gjort tidssvarende og attraktive igen. Men det har også haft stor betydning for begge projekter, at man aktivt har arbejdet med at styrke og bevare eksisterende sociale relationer. På Rudersdalsvej igennem genhusning, hvor beboerne i perioden blev boende i deres lokalområde og med eksisterende naboer. I Gyldenrisparken igennem den sociale helhedsplan, hvor især udsatte beboere blev støttet, men hvor man også forsøgte at fastholde de ressourcestærke beboere og skabe øget sammenhold i bebyggelsen ved at arrangere sociale arrangementer. Desuden har udskiftningen i beboersammensætningen som følge af fleksible udlejning haft betydning for identiteten.

I nybyggede områder er stedsidentiteten ligeledes vigtig, og også her er det vigtigt at fokusere både på anvendelse af de lokale kvaliteter og udvikling af sociale netværk. Sluseholmen har udmærket sig ved at have et højt fokus på at skabe lokal identitet igennem brugen af vand til stemningsskabende kanaler og aktiviteter og ved at integrere eksisterende faciliteter som f.eks. Valby Bådklub. I Rolands Have har boligernes program som ældre- og handicapegnede boliger været med til at bestemme de fysiske rammer. Dog har man bevidst arbejdet med, at dette ikke umiddelbart kommer til udtryk i arkitekturens ydre fremtræden. Dette styrker en selvforståelse hos både beboere og udefrakommende om, at beboerne bor i egen bolig og lever et selvstændigt liv på trods af ekstra plejebehov.

DGNB giver i dag point for brug af eksisterende kvaliteter og strukturer i designet. Derudover gives der også point for at arbejde med arkitektoniske greb igennem særegne facader af høj materiale-mæssig kvalitet, velstrukturerede udearealer og integrering af eksisterende naturelementer. Der gives også point for kontekstanalyse men ikke for "omplantning" og bevaring af eksisterende sociale netværk, selv om dette ofte er en meget stærk identitetsgiver. Nybyggeri er særlig vanskeligt målrette, fordi det er uvist, hvem der flytter ind, og det må derfor baseres viden om, hvilken type beboere der tiltrækkes af en bestemt identitet. Det ville derfor være hensigtsmæssigt, hvis DGNB kunne give point for initiativer, der bevarer eksisterende netværk i området, og for forundersøgelser af, hvad der virker socialt i andre tilsvarende bebyggelser for den beboergruppe, som byggeriet designes til.

Tryghed

I alle casestudierne er der arbejdet bevidst med at tilføje tryghed igennem øget sigtbarhed og transparens. De arkitektoniske og landskabelig greb er i dag alle greb, der får en høj score i DGNB-kriterierne.

Men casene er også eksempler på, hvordan det sociale netværk i boligområdet kan være med til at øge trygheden for eksempel igennem kampagner i opgange, via Facebook grupper og det at vide, at ens naboer holder øje. Gyldenrisparken er derudover et eksempel på, hvordan en mere formaliseret social tilgang har haft en præventiv effekt og øget følelsen af tryghed. Her har driftspersonalet spillet en vigtig rolle i at skabe kontakt og holde øje; ungdomsklubben og Dansk Flygtningehjælp har haft en forebyggende indsats; og fleksibel udlejning har betydet en udskiftning i beboermassen. I Rolands Have har ansættelse af en boligsocial vicevært også medført større tryghed for de ældre i bebyggelsen.

Sociale greb og forhold som nævnt ovenfor er i dag ikke scoret i DGNB, men de har alle haft en vigtig funktion sammen med de arkitektoniske forhold til at sikre, at beboerne føler sig trygge i de fire boligområder.

Mødesteder/socialle aktiviteter

Mødesteder dækker både over formelle mødesteder som fælleshuset eller legepladsen, men centralt i alle casene er også vigtigheden af det spontane møde. I Gyldenrisparken, på Sluseholmen og i Rolands Have er der bevidst arbejdet med kantzoner og flydende overgange imellem det private og offentlige. Ved at tilføje bænke, sænke højden på hækken og skabe varierende aktiviteter bliver udearealer og fællesrum aktiveret, og dette er med til at understøtte det sociale sammenhold blandt beboerne. I bebyggelser som afdelingen på Rudersdalsvej, hvor der er arbejdet mindre med kantzoner i den oprindelige arkitektur, får fællesarealer som vaskekælderen og kvaliteten af udefaciliteter en vigtig rolle som social facilitator, hvor beboerne kan mødes på tværs af bygninger og udveksle information.

De fire cases repræsenterer en bred gruppe af beboere med områder, der både er meget ressourcestærke og mere ressourcetsvage. Casene fremhæver også forskellige boligsociale tiltag, der på forskellig vis understøtter de forskellige beboergrupper og deres velfærd i boligområderne.

Den sociale helhedsplan i Gyldenrisparken bidrog med en række sociale tiltag, der hjalp flere beboere til at møde hinanden og skabe socialt liv. Tiltagene var også med til at integrere udsatte beboere i det lokale fællesskab. For eksempel gav en madklub for singlemænd flere af medlemmerne, der tidligere ikke havde været aktive lokalt, mulighed for at blive anerkendt ud fra deres ressourcer snarere end mangler. I Rolands Have har den boligsociale vicevært via sin daglige gang og praktiske funktion som varmemester i afdelingen kunnet bidrage med facilitering af sociale arrangementer og holde øje med, at enkelte beboere ikke isolerer sig eller får det dårligt.

I mere ressourcestærke boligområder som Sluseholmen har afdelingsbestyrelsen spillet en vigtig rolle i at skabe aktiviteter til lokalområdet både i den almene boligafdeling og i det bredere boligområde. De almene boligområder kan bidrage med deres beboerdemokratiske erfaring, og på Sluseholmen har afdelingen været et aktiv både for formelle foreninger og mere uformelle sociale grupper og initiativer.

Der er forskellige kriterier i DGNB, der tager højde for fysiske mødesteder og kvaliteten af udearealer. Ligeledes er der flere kriterier, der fokuserer på mere formel social og kommerciel infrastruktur og initiativer. Men som casene fremhæver, spiller den uformelle kontakt imellem beboerne en stor rolle for forhold som tryghed, identitet og tilknytning. Social interaktion er især understøttet af sociale aktiviteter som digitale kommunikationsplatforme, klubber, laug og uformelle sociale relationer, hvilket DGNB-parametrene i mindre grad har fokus på i dag.

Opkobling på omgivelserne /udadvendte tilbud

Gode forbindelser til nærområdet igennem transport og infrastruktur er vigtige virkemidler til at undgå social eksklusion. Da man anlagde det nye boligområde på Sluseholmen, lå dette langt væk fra eksisterende bydele. Men den nye bro mod Teglholmen, vandbussen, busforbindelser og gode cykelruter giver beboerne en følelse af at være tæt knyttet til København. Derudover betyder den spændende arkitektur og rekreative tilbud og udearealer, at udefrakommende jævnligt benytter sig af området. Til forskel fra Sluseholmen er der i Rolands Have ikke langt til både indløbs- og transportmuligheder. Men for beboere med mobilitetsnedsættelse er de lokale tilbud for langt væk til, at de i deres dagligdag kan benytte sig af dem. Hvor tilbud fra Brøndby Kommune muliggør, at beboerne kan handle fra deres hjem, betyder den manglende kontakt med bylivet, at der er en risiko for isolation og ensomhed, og der er derfor et vigtigt arbejde i at integrere beboerne i lokalområdet ad andre veje. Her har en centralt placeret sti betydet at der i løbet af dagen passerer udefrakommende igennem, hvilket skaber et liv og kontakt.

Udadvendte tilbud har derudover en præventiv funktion i forhold til at skabe tryghed. I Gyldenrisparken har et nyt plejehjem, to børneinstitutioner og offentlig legeplads været med til at bringe beboere fra nabobebyggelserne ind i området, gjort området tryggere og modarbejdet områdets negative stigma.

Dog viste casen også, at om end de forbedrede udearealer bringer forskellige grupper ind i området, mangler der sociale initiativer til, at der opstår egentlige udvekslinger imellem de boligområderne.

Relationen til omgivelserne afhænger af boligområdets størrelse og beboergruppen. DGNB for by-områder behandler udadvendte tilbud og opkobling på omgivelserne i flere kriterier, men i DGNB for bygninger kan der med fordel rettes et større fokus på, hvordan mindre bebyggelser og bygninger, fx ved deres kantzoner, kan skabe tilbud, der inddrager omgivelserne.

9.2.2 Deltagelse

	Renovering af socialt udsat område	Mindre renovering af familieboliger	Nybyggede familieboliger i ny bydel	Nybyggede ældreboliger i eksisterende område
Opsøgende inddragelse	•Beboerundersøgelser •Workshop med beboerne •Afdelingsbestyrelsen med i byggeudvalget	•Afdelingsbestyrelsen med i byggeudvalget	•Organisationsbestyrelsen begrænset inddraget •Styret af projektudvikler	•Organisationsbestyrelsen i byggeudvalget •Studietur til lignende områder
Inklusion i drift	•Afdelingsbestyrelsen •Ad hoc-udvalg	•Afdelingsbestyrelsen •Ad hoc-udvalg	•Afdelingsbestyrelsen •Grundejerforening •Arbejdsdage •Ad hoc-udvalg	•Beboerne har fravalgt indflydelse

Opsøgende inddragelse/inklusion i drift

Både ved nybyggeri og i renoveringssager er der forskellige muligheder for at tænke beboernes behov ind i bebyggelsen og tilpasse denne til den specifikke kontekst. De fire cases giver forskellige eksempler på beboerinvolvering fra Gyldenrisparkens omfattende beboerundersøgelser og en sociale helhedsplan, der særlig varetog de udsatte gruppers interesser i planlægning og udførelsesfasen, over Rudersdalsvejs beboerinfomøder og byggeudvalg med afdelingsbestyrelse og boligorganisationen og til målgruppe- og kontekstanalyser, som vi så i Rolands Have, hvor kommunens visitation og beboere fra lignende boligområder blev involveret i designprocessen. DGNB giver i dag point ved beboerinddragelse, men det er generelt vanskeligt at lave beboerinddragelse i planlægningen af nybyggerier, fordi man endnu ikke har identificeret beboergrupperne. Man kan med fordel tage ved lære af lignende eksisterende boligområder som i Rolands Have, hvor forundersøgelserne blandt andet satte

ekstra fokus på sociale tiltag som at få et fællesrum til beboerne og hvile/gæsterum til pårørende. Både i Gyldenrisparken og på Rudersdalsvej betød den omhyggelige involvering af beboere og afdelingsbestyrelse, at processen blev mere gennemsigtig og afdelingsbestyrelse eller varmemestre blev bedre rustet til at informere og støtte udsatte beboere. Sådanne processer er også med til at øge beboernes følelse af ejerskab og inklusion i boligområdet. I Gyldenrisparken beskriver interessenter og beboere, hvordan den øgede ejerskabsfølelse har betydet, at beboerne efterfølgende har passet bedre på deres boligområde. Ligeledes kan deltagelse i drift og vedligeholdelse modvirke hærværk og give beboerne mere lyst til at tage sig af udearealer og fællesrum. Tiltag, hvor beboerne deltager aktivt i driften af bygninger eller diverse fællesaktiviteter, hører i dag ikke under et kriterium i DGNB.

9.2.3 Muligheder for alle

	Renovering af socialt udsat område	Mindre renovering af familieboliger	Nybyggede familieboliger i ny bydel	Nybyggede ældreboliger i eksisterende område
Blandede boligtyper	Forskellige boligstørrelse og interne ventelister fastholder beboerne	Forskellige boligstørrelse og interne ventelister fastholder beboerne	•Socialt mix •Private og Almene boliger i samme karré	Mulighed for at ældre beboere i familieboligerne kan flytte til ældreboliger tæt på netværk
Billige boliger	Billige og dyrere boliger i samme bebyggelse	Billigere boliger	•Dyre almene boliger. Indkomst højere end gennemsnittet for kommunen	Dyre almene boliger
Beskæftigelse og uddannelse	Social mix i skoler og børnehaver fritidshjem og NGO laver mentorordninger for udsatte unge	Ingen særlige tiltag	Prioritet at få lokal skole og institutioner i ny bydel	Ikke relevant
Sundhed	•Adgang til boldbaner, legepladser •Lokale idrætshold i fælleshuset inkl. særlige hold for indvandrere kvinder	Boldbaner og legeplads	•Legepladser - mangler lokal park/boldbane •Private kajak- og sejlkлубber	Nærhed til plejecenter med træningsfaciliteter

Blandede boligtyper

Ved at integrere forskellige boligtyper og ejerformer sikrer man, at boligområderne giver adgang til så bred en beboergruppe som muligt og man undgår monokulturer. Almene boligområder giver på forskellig vis mulighed for, at boligforeningerne kan tilpasse sig beboernes skiftende boligbehov. Både Gyldenrisparken og Rudersdalsvej er eksempler på boligområder, hvor beboerne internt har skiftet til større eller mindre lejligheder i takt med for eksempel familieforøgelse. Ligeledes giver ældreboliger, der som Rolands Have ligger i forlængelse af eksisterende boligafdelinger, beboere mulighed for at blive i deres lokalmiljø på trods af øgede plejebehov i hjemmet.

I mange lande er der en diskurs, der argumenterer for, at blandende ejerformer kan bidrage til positiv naboskabseffekt, hvor ressourcestærke beboeres med stor social kapital kan støtte mere udsatte beboere. Der er ingen tvivl om, at blandende ejerformer kan forebygge segregering, men det er vigtigt at være opmærksom på, at der er stor skepsis i akademiske kredse om, hvorvidt der reelt sker en udveksling på tværs af sociale skel i områder med socialt mix. Undersøgelser har vist, at stigma mindskes i områder, hvor man ikke kan se forskel på de sociale og private boliger, og områderne bliver mere velfungerende. Men det er ikke ensbetydende med, at ressourcestærke grupper støtter mere udsatte beboere, bare fordi de bor side om side. Erfaringer fra Sluseholmen tyder på at et mix af private og almene boliger kan være velfungerende, og at almene boligforeninger kan være et stort aktiv i etablering af sociale netværk i et nybygget område. Det er vigtigt at huske, at beboerne i de almene boliger i Sluseholmen er relativt ressourcestærke.

DGNB-kriterierne giver i dag point for diversitet i boligtyper og boformer samt etablering af blandede ejerskabsformer. Almene boliger i en bebyggelse kan også give point, men det sker på lige fod med diversitet i boligtyper og boformer. Det anbefales, at der i DGNB rettes et større fokus mod fx almene boligbebyggelser, da erfaringerne viser, at disse kan hjælpe til en større mangfoldighed og diversitet.

Billige boliger

Den almene boligsektor har til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold. Dermed er en almen bolig ikke nødvendigvis en billig bolig. For selv om almene boliger er subsidieret med kommunalt tilskud og billige lån, men det kan være svært at holde nybyggeri på samme lave niveau, som når man renoverer den gamle boligmasse. I Gyldenrisparken er m2-prisen på de gamle, renoverede 3-4 værelses boliger en del lavere end de nye sammenlagte 2-værelses boliger, hvilket betyder, at det er stort set umuligt at få de ældre beboere i de store familieboliger til at flytte over i de nye mindre boliger og derved frigøre plads til nye børnefamilier.

I Sluseholmen er det lykkedes at lave et mix af almene og private boliger igennem samarbejde mellem almene boligselskaber og private projektudviklere, så man har kunnet etablere almene boliger på nogen af de meget attraktive grunde i København.

Det er imidlertid svært at lave rigtig billige boliger et sådant sted, og lejen i de almene boliger har været så høj, at boligselskabet måtte give tilskud til huslejen de første år. Der gives ikke tilskud længere, og da huslejen i almene boliger vokser langsomt mere end på det private marked, er de almene boliger i Sluseholmen i dag et tilbud, der giver mulighed for at mindre velhavende familier også kan bo i området.

9.3 Social bæredygtighed i DGNB

I projektet har vi sammenholdt de sociale kriterier fra analysen med DGNB-systemets kriterier. I sammenkoblingen er der beskrevet links til kriterier i både "DGNB for byområder" samt "DGNB for bygninger".

Sammenkoblingen viser, at DGNB-kriterierne i sin nuværende form allerede opsamler flere elementer for social bæredygtighed, og der er fundet DGNB-links til alle projektets foreslåede kriterier. Sammenkoblingen viser dog også, at det på flere områder er muligt at udbygge og forbedre DGNB-kriterierne for social bæredygtighed.

Herunder er oplistet mulige emner, der med fordel kan fremhæves og indbygges i DGNB. Emnerne er oplistet som generelle temaer, men kan målrettes kriterier og indikatorer i både DGNB for byområder og DGNB for bygninger:

Identitet

Større fokus på tidlige kontekstanalyser og områdeundersøgelser med kortlægning af mulighederne for brugen af eksisterende identitetsskabende elementer samt eksisterende kvaliteter (f.eks. undersøgt gennem områdeanalyser, bruger- og beboerinterviews, områdestatistikker mv.).

Sociale aktiviteter

Tilføjelse af kriterier med pointtildeling for bevaring og videreføring af eksisterende, velfungerende sociale strukturer og netværk (f.eks. bevaring og videreføring af eksisterende klubber og fællesskaber i renoverings- og omdannelsesprojekter).

Udadvendte tilbud

Større fokus på fordelene ved at etablere attraktive, udadvendte tilbud, der kan tiltrække brugere fra de omkringliggende bebyggelser og skabe nye sociale sammenhænge.

Opsøgende inddragelse

Tilføjelse af kriterier eller indikatorer med fokus på tidlige målgruppeanalyser, hvor der gives point for at undersøge, hvilke brugere der forventes at flytte ind i projektområdet, og i hvilket omfang deres forskellige sociale behov kan imødekommes.

Inklusion i driften

Tilføjelse af kriterier hvor der gives point til projekter med implementering af brugerstyret drift (f.eks. bruger/beboerstyret drift af diverse fællesfaciliteter, fælles udearealer, bygningsmæssige driftsopgaver, fælles digitale platforme mv.).

Blandede boligtyper

I DGNB fremhæves "socialt boligbyggeri" som værende en specifik boform. Det anbefales, at termen fremhæves som en mere overordnet term og investeringsform (f.eks. som en selvstændig, pointgivende indikator).

Billige boliger

Tilføjelse af kriterier eller indikatorer med et mere målrettet fokus på mulighederne ved at etablere almene boliger.

Beskæftigelse og uddannelse

Tilføjelse af kriterier med fokus på mulighederne ved sociale partnerskabsaftaler og sociale klausuler (f.eks. ved at give point for at stille krav i udbudsmaterialet omkring beskæftigelsesfremmende tiltag i forbindelse med DGNB-projekter).

Sundhed

Integrering af kriterier og anvisninger, der fremhæver mulighederne og potentialet ved sundhedsaktivering af brugere og beboere via by- og bygningsdesignet (f.eks. løsninger med fokus på nudging og sundhedsfremmende brugeradfærd).

9.4 anbefalinger

Den indledende dataindsamling viser, at bygherrer, rådgivere og myndigheder lægger stor vægt på at indtænke social bæredygtighed i forbindelse med planlægning og udførelse af boligbyggeri og byudvikling, men at der kun sker meget begrænset opsamling af, hvordan og i hvilket omfang initiativerne virker. Desværre er det først, når beboerne er flyttet ind, at man kan registrere hvordan og i hvilket omfang initiativerne virker.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt at lave en systematisk evaluering af de fysiske og sociale indsatser, så bygherrerne, rådgiverne og myndighederne kan lære af erfaringerne. En sådan evaluering kunne med fordel omfatte både almene og private byggerier og indsamle erfaringer på forskellige typologier og/eller målgrupper. De enkelte boligselskaber og private bygherre har sjældent ressourcer til at gennemføre dette arbejde alene, så det bør ske i et partnerskab med relevante myndigheder, forskningsinstitutioner og fonde. En systematisk evaluering vil endvidere give bedre mulighed for at værdisætte effekten af indsatsen for at forbedre den sociale bæredygtighed.

Analysen af casestudierne og DGNB-certificeringssystemerne peger på at DGNB-kriterierne i sin nuværende form allerede opsamler flere elementer for social bæredygtighed, men at det på flere områder er muligt at udbygge og forbedre DGNB-kriterierne for social bæredygtighed. Det vil derfor være hensigtsmæssigt hvis GBC kunne igangsætte dialog i DGNB-kriterieudvalget for bygning og DGNB-kriterieudvalget for bydele om, hvordan evalueringen af social bæredygtighed kan forbedres i det danske DGNB-certificeringssystem.

BILAG 1

LITTERATURLISTE

- Barbier, E. B. (1987). "The concept of sustainable economic development." Environmental conservation 14(2): 101-110.
- Barbier, E. B., and Markandya, A. (2013). A New Blueprint for a Green Economy. Hoboken, Taylor and Francis.
- Berardi, U. (2013). "Sustainability assessment of urban communities through rating systems." Environment, development and sustainability 15(6): 1573-1591.
- Brundtland, G., et al. (1987). "Our Common Future (\'Brundtland report\')."
- Brøndby Kommune (2015). "Visitation til boliger, midlertidige pladser og dagtilbud."
- By & Havn (2009), "Sluseholmen: fra industriområde til familieboliger." www.byoghavn.dk/presse/nyheder/2009/fra+industriomraade+til+familieboliger.aspx
- Center for Bydesign (2013), "Bydesign i København: Erfaringer fra Sluseholmen", Center for Bydesign i samarbejde med , Center for Byudvikling, Dansk Arkitektur Center og Gehl Architects
- Cheshire, P. (2012). Are mixed community policies evidence based? A review of the research on neighbourhood effects. Neighbourhood effects research: New perspectives, Springer: 267-294."
- Christensen, G. (2013). Fire artikler om områdebaserede indsatser til udsatte boligområder: hvad virker, hvordan og hvorfor?: Ph. d. afhandling, Sociologisk Institut, Københavns Universitet.
- Coleman, J. S. (1988). "Social capital in the creation of human capital." American journal of sociology: S95-S120."
- Colquhoun, I. (2004). "Design out crime: Creating safe and sustainable communities." Crime Prevention & Community Safety 6(4): 57-70."
- Durlauf, S. N. (2004). "Neighborhood effects." Handbook of regional and urban economics 4: 2173-2242.
- Forrest, R. and A. Kearns (2001). "Social cohesion, social capital and the neighbourhood." Urban Studies 38(12): 2125-2143."
- Galster, G. C. (2012). The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. Neighbourhood effects research: New perspectives, Springer: 23-56.
- Gehl, J. (2013). Cities for people, Island press.
- Government, U. (2007). Bristol Accord. Conclusions of Ministerial Informal on Sustainable Communities in Europe, The Office of the Deputy Prime Minister.

- H Birgisdottir, L. M., K Hansen, S Aggerholm (2013). "Kortlægning af bæredygtigt byggeri."
- Haapio, A. (2012). "Towards sustainable urban communities." Environmental impact assessment review 32(1): 165-169."
- Jacobs, J. (1961). Death and Life of Great American Cities. London, Cape.
- Joseph, M. L., et al. (2007). "The theoretical basis for addressing poverty through mixed-income development." Urban Affairs Review 42(3): 369-409.
- Camilla Møberg Jørgensen et al. (2008), ABCD i praksis – ressourceafdækning og beboerinvolvering i projekt byen i balance, Velfærdsministeriet
- Kendzior, J. & Lund, P. (2008). "Projektbeskrivelse. Renovering af boligbebyggelsen og friarealerne i Gyldenrisparken" j.nr: 713/079-0001-05. Teknik og Miljøforvaltningen
- Komeily, A. and R. S. Srinivasan (2015). "A need for balanced approach to neighborhood sustainability assessments: A critical review and analysis." Sustainable Cities and Society 18: 32-43.
- Kretzman, John P. & John L. McKnight (1993), Building Communities from the inside out, ACTA Publications
- Kuben (2015), Gyldenrisparken - erfaringer og perspektiver fra Danmarks første helhedsplan. https://kubenman.dk/media/2760681/Gyldenrisparken-Evaluering_200115.pdf
- Københavns Kommune (2014). "Hovedaftale mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds 2015-2018". <https://www.kk.dk/files/Hovedaftale-KK-BL-2015-2018.pdf>
- Københavns Kommune (2004). Lokalplan Nr. 310-1&2 „Teglværkshavnen.“
- Lejerbo (2004). "Foreløbig Helhedsplan for Lejerbos afdeling: 173-0 Rudersdalsvej, Søllerød Kommune"
- Lejerbo (2010). "Bilag til skema A."
- Lejerbo (2005), "Sluseholmen, 78 boliger på Birkholm."
- Musterd, S., et al. (2012). "Temporal dimensions and measurement of neighbourhood effects." Environment and Planning A 44(3): 605-627.
- NHBC (2015), "Tenure integration in housing developments A literature review", NHBC Foundation, <http://urbanrim.org.uk/cache/NF66-Literature-Review.pdf>
- Oreopoulos, P. (2003). "The long-run consequences of living in a poor neighborhood." The quarterly journal of economics: 1533-1575.

- Putnam, R. D. (2001). Bowling alone: The collapse and revival of American community, Simon and Schuster.
- RealdaniaBy (u.å). Værktøj til Bæredygtig Byudvikling - Vejledning.
- Social Forvaltningen (2008), "Endelig Helhedsplan, Forandring og Fællesskaber, afd. 128-0, Gyldenrisparken, J08.081." <http://docplayer.dk/19012521-Lejerbo-koebenhavn-afdeling-128-0-gyldenrisparken-endelig-helhedsplan.html>
- Soeters, S. (2009), "Sydhavnen/Sluseholmen Copenhagen, Harbour renovation project 2000-2009", Soeters Van Eldonk architecten
- Stender, M. and C. Bech-Danielsen (2016). Forandringsprocesser i udsatte boligområder - Erfaringer med fysiske indgreb i 6 danske områder. Unpublished, Statens Byggeforskningsinstitut.
- Stender, M. & Bech-Danielsen, C. (2017), Fra ghetto til blandet by – danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder, Gads forlag
- Stokholm, N. (2011), "Boligsocial helhedsplan & renoveringssamarbejde - erfaringer fra Gyldenrisparken." <https://www.yumpu.com/da/document/view/36241724/boligsocial-helhedsplan-renoveringssamarbejde-blboligendk>
- TeknologiskInstitut (2014). Mennesket og boligen - vejen til social bæredygtighed igennem renovering og nybyggeri.
- TMF (u.å). Social Bæredygtighed i København - Værktøj til bæredygtig byudvikling. K. Kommune.
- Van Ham, M., et al. (2012). Neighbourhood effects research: new perspectives. Neighbourhood effects research: New perspectives, Springer: 1-21.
- Witraz, V. V. 2004. Masterplan Gyldenrisparken <http://us.archello.com/en/project/masterplan-gyldenrisparken>
- Woodcraft, S., Bacon, N., Caistor-Arendar, L., & Hackett, T. (2012). "Design for social sustainability. A framework for creating thriving new communities." Social Life

BILAG 2

PRAKSISVÆRKTØJ

CEN/TC350. Frivillig, fælleseuropæisk standardiseringsmetode til vurdering af bæredygtigt byggeri

- Byggeri der tilgodeser adgangsforhold og tilgængelighed.
- Fleksibilitet, så bygninger kan tilpasses ændringer i f.eks. brugere og anvendelse.
- Sikring af sundhed og komfort f.eks. et godt indeklima, akustik, udsyn, luftkvalitet mm.
- Beskyttelse af byggeriets nærmiljø mod støj, udledninger, skygger/blænding, vind mm.
- Vedligehold af bygningen, så nødvendige funktioner opretholdes.
- Sikkerhed mod klimapåvirkninger og brand, sikkerhed for personer, bygninger og forsyning.
- Ansvarlige indkøb og sporbarhed for produkter og tjenesteydelser.
- Interessentinddragelse og mulighed for deltagelse i beslutningsprocesserne i et byggeri.

The Bristol Accord (EU). Kriterier for et bæredygtigt lokalsamfund

- Active, inclusive and safe. Fair, tolerant, cohesive, a strong local culture, shared community activities.
- Well run. Effective and inclusive participation, representation and leadership.
- Well connected. Good transport services and communication.
- Well served. Appropriate and accessible public, private, community and voluntary services.
- Environmentally sensitive. Places, that are considerate for the environment.
- Thriving. Flourishing, diverse and innovative local economy.
- Well designed and built. Quality built and natural environment.
- Fair for everyone. Including those in other communities, now and in the future.

Social Life (social enterprise). Temaer i opbygningen af nye, socialt bæredygtige lokalsamfund

- Amenities and social infrastructure. Etablering af services i startfasen, f.eks. skoler, transport.
- Social and Cultural Life. Fællesrum, fællesaktiviteter, lokal identitet og tilhørsforhold, arkitekturen understøtter det sociale liv.
- Voice and influence. Repræsentation af borgere og engagement af nytilkommere i ledelse og beslutningstagning.
- Space to grow. Fleksibel planlægning: boliger, infrastruktur, services, byrummene og bygningerne kan ændres over tid og i takt med ændrede behov.

Københavns Kommunes værktøj til bæredygtig byudvikling. Social bæredygtighed

- Afstand til blå og grønne områder. Tilgængelige og koblet på infrastruktur for bløde trafikanter, give plads til rekreation, fysiske udfoldelse og naturoplevelser.
- Social mangfoldighed. Blandede boligtyper og ejerformer, inklusion af forskellige grupper og livsformer, plads til forskellige aktiviteter i byrummet, hensyn til forskellig æstetik.
- Byens rum. Oplevelseskvaliteter, opholdsmuligheder, tilgængelighed, udformning skaber tryghed
- Byens liv. Faciliteter og byrum understøtter et mangfoldigt og udfordrende byliv, fysiske rammer fremmer sundhed, øget tætheden, blandede funktioner, midlertidige aktiviteter og funktioner, bruger- og interessentinddragelse.
- Identitet. Kulturhistoriske værdier bevares, fremhæves og styrkes.

Realdanias værktøj til bæredygtig byudvikling, social- og sundhedsdimensionen

- Fysiske rammer. Hensyn til lokale klimaforhold, tilpasning til ændrede klimaforhold i fremtiden, skabelse af tryghed og tilgængelig for alle grupper, grønne og blå områder i bybilledet.
- Byliv. Variation i byens funktioner, velfungerende byrum og mødesteder, rum for og faciliteter til variation og forskellighed i anvendelse.
- Sundhed. Mulighed for uorganiseret fysisk aktivitet, mulighed for sundhedsfremmende aktiviteter og tiltag i byens rum.
- Mangfoldighed. Variation i beboersegmentet, forskellige boligstørrelser, -priser og -former; aktiviteter og plads til alle gennem et varieret udbud af aktiviteter og faciliteter.

KABs værktøj "Mennesket og Boligen", procesværktøj til indtænkning af social bæredygtighed i byggeri

- Afklaring af byggeriets beboersammensætning, sociale formål og karakteristika.
- Kortlægning af udækkede behov og ressourcer blandt beboerne og i nærmiljøet.
- Afdækning af samspilsmuligheder mellem udækkede behov og ressourcer.
- Udledning af platforme (fysiske, indholdsmæssige og digitale) og fysiske rammer (byggeriets almindelige fysiske udformning) for social interaktion.
- Sikring af social interaktion og vedligeholdelse.
Social drift og vedligeholdelse skal prioriteres på linje med den bygningsmæssige.

SOCIAL
BÆREDYGTIGHED
OG DGNB



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Vandkunsten



GREEN
BUILDING
COUNCIL
DENMARK™

