Aalborg Universitet

Renovering af almene boligområder

En evaluering af ti renoveringer gennemført med støtte fra Landsbyggefonden.

Bech-Danielsen, Claus; Nordberg, Lene Wiell

Publication date:
2026

Link to publication from Aalborg University

Citation for published version (APA):
Bech-Danielsen, C., & Nordberg, L. W. (2026). *Renovering af almene boligområder: En evaluering af ti renoveringer gennemført med støtte fra Landsbyggefonden.* Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.

General rights
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from vbn.aau.dk on: 11 18, 2026



BUILD BYGGERI, BY OG MILJØ
AALBORG UNIVERSITET

BUILD RAPPORT

2026:27

Renovering af almene boligområder

En evaluering af ti renoveringer gennemført med støtte fra Landsbyggefonden

Claus Bech-Danielsen og Lene Wiell Nordberg

RENOVERING AF ALMENE BOLIGOMRÅDER

En evaluering af ti renoveringer gennemført med støtte fra Landsbyggefonden.

Claus Bech-Danielsen og Lene Wiell Nordberg

Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet
2026

TITEL	Renovering af almene boligområder
UNDERTITEL	En evaluering af ti renoveringer gennemført med støtte fra Landsbyggefonden.
SERIETITEL	BUILD-rapport 2026:27
FORMAT	Digital
UDGIVELSESÅR	2026
UDGIVET DIGITALT	Oktober 2026
FORFATTER	Claus Bech-Danielsen og Lene Wiell Nordberg
SPROG	Dansk
SIDETAL	148
EMNEORD	Almene boliger, fysisk renovering, evaluering, Landsbygge-fonden,
ISBN	978-87-94561-96-9
LAYOUT	BUILD
TEGNINGER	Kilden angivet i figurteksten
FOTO	Claus Bech-Danielsen og Lene Wiell Nordberg
UDGIVER	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post build@build.aau.dk www.build.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

INDHOLD

FORORD **5**

1 INDLEDNING **8**
1.1 De ti cases 8
1.2 Metode 10
1.3 Særlige forhold 10
1.4 Om rapporten 11

2 SAMMENFATNING **14**
2.1 Sammenfatning 14
2.2 Anbefalinger 16

3 TI RENOVERINGER – ÅRSAGER OG RESULTATER **20**
3.1 Årsager til renovering af de evaluerede bebyggelser 20
3.2 Basale forbedringer i renoveringerne 21
3.3 Tilgængelighedsrenoveringer 24
3.4 Boligsammenlægning og ændret beboersammensætning 31
3.5 Udsatte boligområder – utryghed og dårligt omdømme 35

4 LANGE PROCESSER OG PLUDSELIGE TEMPOSKIFT **42**
4.1 Planlægningsfasen: Fra ide til byggestart 42
4.2 Det uforudsete og det der burde være forudset 47

5 BEBOERNE, BRUGERINDDRAGELSE OG BYGGEUDVALG **52**
5.1 Byggeudvalgets rolle 52
5.2 Manglende brugerinddragelse har sin pris 53
5.3 Når byggeudvalget sætter sit aftryk 53
5.4 Hensyn til flertallet og repræsentativitet 55
5.5 Når beboerne sætter sig imod 56
5.6 Ændringer i det sociale liv og fællesskabsfølelsen 57

6 TI CASES **60**
Henning Smiths Vej, Aalborg 61
Korshusene, Kolding 71
Margrethegården, Ringsted 79
Nøjsomhed, Helsingør 87
Porshøj, Herning 98
Rømers Have, Nørresundby 105
Rønnebærparken/Æblehaven, Roskilde 110
Sandalsparken, Svendborg 119
Strandgården, Vordingborg 127
Sydbyen, Slagelse 135

7 REFERENCER **148**

FORORD

Med denne rapport evalueres ti renoveringer, der er gennemført i almene boligområder. Renoveringerne er støttet af Landsbyggefonden og afsluttet i 2020'erne. Evalueringen har til formål at vurdere resultaterne, afdække barrierer, udpege potentialer samt indsamle erfaringer, der kan bruges i forbindelse med kommende renoveringssager. Rapportens anbefalinger henvender sig primært til boligselskaber og rådgivere, der arbejder med renovering af almene boligområder, og til Landsbyggefonden. Nogle anbefalinger er også rette de lovgivere, der har indflydelse på renoveringsstøtteordningen.
Evalueringen er gennemført af professor Claus Bech-Danielsen og lektor Lene Wiell Nordberg fra Aalborg Universitet (BUILD).

Aalborg Universitet retter en stor tak til boligafdelinger, arkitekter, ingeniører, driftsfolk og beboere, der har stillet op til interviews. Også tak til Landsbyggefonden, der har finansieret evalueringen.

Mette Mechlenborg
Sektionsleder, Aalborg Universitet (BUILD)

1

INDLEDNING

1 INDLEDNING

Denne evaluering har fokus på ti renoveringer i almene boligbebyggelser. De ti gennemførte renoveringer er færdiggjort i 2020'erne. I nogle af de ti bebyggelser er samtlige bygninger, boliger og uderum blevet berørt af renoveringen, mens det i andre bebyggelser kun er tilfældet for en mindre del af bebyggelsen. Alle de fysiske renoveringer er gennemført med økonomisk støtte til ekstraordinære arbejder fra Landsbyggefonden, og i samtlige renoveringssager er der endvidere gennemført yderligere vedligeholdelse og fornyelser som ustøttede arbejder. Evalueringen ser samlet på resultaterne af støttede og ustøttede renoveringsarbejder. Den ser på fysiske fornyelser i uderum, bygninger og boliger, kortlægger de forskellige fysiske indsatser, og vurderer deres resultater. Indsatsernes muligheder og begrænsninger diskuteres, og centrale forhold, som der bør være blik for ved fremtidige renoveringssager, fremhæves. Evalueringen har også fokus på processen, der fører til de valgte løsninger i samarbejde mellem boligselskab, rådgiver, byggeudvalg og beboere. Formålet er at indsamle erfaringer og inspiration, der kan kvalificere kommende renoveringer.

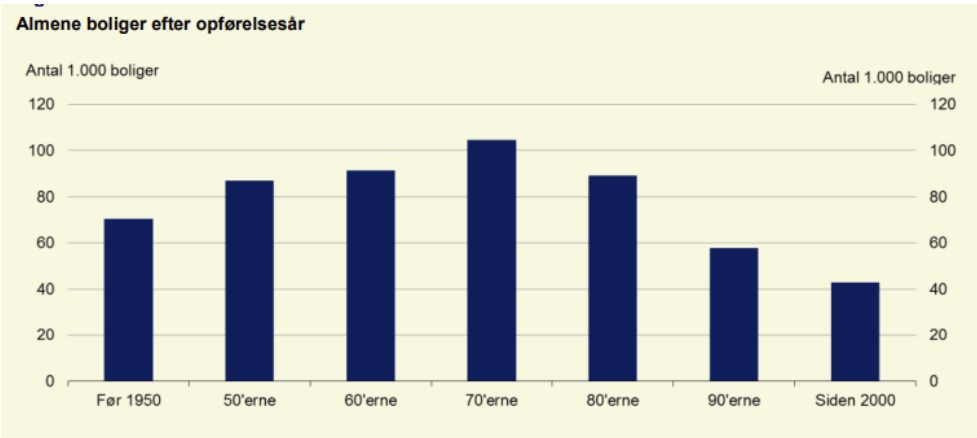
Renoveringerne spænder over en bred vifte af fysiske indsatser. De har haft til formål at afhjælpe byggetekniske problemer, forbedre indeklimaet, modernisere utidssvarende boliger, samt at rette op på nedslidning af bygninger og udearealer. Samtidig har de fysiske forandringer i nogle tilfælde adresseret utryghed, dårligt omdømme og tomgang. På den måde har renoveringerne ikke blot skulle sikre boligområdernes fysiske holdbarhed og funktionalitet, men også løfte deres attraktivitet med henblik på at fremtidssikre boligafdelingerne og styrke deres position på de lokale boligmarkeder.

Kritik og anbefalinger i rapporten retter sig ikke mod én bestemt aktør, men varierer afhængigt af udfordringernes karakter. Nogle er relevante for rådgivere, boligselskaber og andre fagfolk, der arbejder aktivt med renovering af almene boliger. Andre kan være rettet mod Landsbyggefonden og mod de lovgivere, der fastsætter rammerne for renoveringsstøtteordningen.

1.1 De ti cases

Ti almene boligbebyggelser, der er blevet renoveret, er udvalgt som caseområder. De er udvalgt, så de repræsenterer forskellige indsatstyper, og så de repræsenterer forskellige bygningstyper og bygningsaldre. De er dog alle opført i efterkrigstiden. Det skyldes blandt andet, at denne periodes almene byggerier modtager størstedelen af støtten fra Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning. Evalueringen retter sig derfor især mod muret byggeri fra 1940'erne og 1950'erne samt industrialiseret montagebyggerier fra 1960'erne og 1970'erne. Udvælgelsen af de ti casebebyggelser er endvidere sket med øje for at have en geografisk spredning, og at den bymæssige kontekst varierer.

TABEL 1. Over halvdelen af alle almene boliger i Danmark er opført i efterkrigstiden (1945-1979). De modtager også langt størstedelen af den økonomiske støtte fra Landsbyggefonden gennem renoveringsstøtteordningen.



Kilde: Social- og Indenrigsministeriet. Velfærdspolitisk Analyse nr. 3 · April 2016.

Følgende ti almene boligbebyggelser indgår i evalueringen:

TABEL 2. Evalueringens ti cases.

Bebyggelse	Opført	Boligselskab	Bygningstype	Antal boliger
Henning Smiths Vej Aalborg	1948-1949	Himmerland Boligforening	Etageboliger/muret byggeri	195
Korshusene, Kolding	1975-1976	ALFABO	Rækkehuse/montagebyggeri	72
Magrethegården, Ringsted	1954	Boligselskabet Sjælland	Etageboliger/muret byggeri	113
Nøjsomhed, Helsingør	1964	Boliggården	Etageboliger/montagebyggeri	464
Porshøj, Herning	1963	Fællesbo	Etageboliger/murede facader	441
Rømers Have, Nørresundby	1959	Nørresundby Boligselskab	Etageboliger/murede facader	40
Sanddalsparken, Svendborg	1969	Sydfyns Almene Boliger	Etageboliger/muret byggeri	158
Strandgården, Vordingborg	1957	Domea.dk, Vording-borg	Etageboliger/murede facader	45
Sydbyen, Slagelse	1975-1979	FOB og Slagelse Boligselskab	Etageboliger/montagebyggeri	418
Rønnebærparken/ Æblehaven, Roskilde	1975-1978	Boligselskabet Sjælland	Etageboliger/montagebyggeri	862

1.2 Metode

Evalueringen af de ti renoveringer bygger på empiriske undersøgelser af de udvalgte caseområder. Områderne er så vidt muligt blevet besigtiget både før, under og efter renoveringerne. Renoveringssagerne har imidlertid ikke været gennemført i helt samme periode og i samme tempo. Det har medført, at nogle af renoveringer som f.eks. Sydbyen i Slagelse allerede var gennemført ved første besigtigelse. Her har vi skaffet indsigt i de oprindelige forhold gennem fotomateriale og tegninger. Andre renoveringssager som eksempelvis i Porshøj i Herning var kun delvist færdig ved sidste besigtigelse. Her var de første etaper af renoveringen imidlertid færdige, og på den baggrund har det været muligt at vurdere det endelige resultat.

Projektledere fra boligselskaber og de involverede rådgivere er blevet interviewet enkeltvis.[1] Hvert interview har varet fra en til to timer og er blevet optaget og delvist transskriberet. I interviewene er der spurgt ind til udgangspunktet for de gennemførte renoveringer og til intentionerne bag de valgte løsninger. Der er også spurgt ind til de udfordringer og barrierer, der er opstået undervejs og til de erfaringer, de involverede har gjort sig i byggesagen. Endelig er de interviewede blevet bedt om at vurdere det færdige resultatet og om at reflektere over forløbet og de indhøstede erfaringer. Der er også gennemført interviews med forpersoner for afdelinger og/eller byggeudvalg. Her er det deres oplevelse af informationsniveauet, omfanget af beboernes inddragelse, genhusning og byggeprocessen samt det endelige resultat, der har været i fokus. Endelig er der gennemført desk research af ansøgningsmaterialer, fysiske helhedsplaner og andet relevant projektmateriale. Rapportens analyser og konklusioner bygger på dette samlede empiriske grundlag, og enkelte steder fremhæves særlige pointer gennem citater fra interviews. Citater er fremhævet med kursiv og sat i anførselstegn. Analysernes tematiske diskussioner afspejler de temaer, der i særlig grad er kommet til udtryk i det empiriske materiale.

1.3 Særlige forhold

En række særlige forhold har været på spil i perioden for de gennemførte renoveringer, og de har i forskelligt omfang spillet ind på de 10 renoveringer. For eksempel besværliggjorde de lovmæssige begrænsninger for større sammenkomster under Covid-19 pandemien i 2020-2022 inddragelsen af beboere. Det er blevet løst på varierende vis i boligafdelingerne, nogle steder har det ført til kreative løsninger med møder i det fri, mens det andre steder har ført til, at beboerne ikke har oplevet, at de har været inddraget. I flere tilfælde er beboerne i højere grad blevet informeret end inddraget.

Covid-19 pandemien har også spillet ind på andre måder. Med Grøn Boligaftale 2020 fik Landsbyggefonden til opgave at iværksætte et stort antal renoveringer under pandemien, for at bistå med at holde gang i byggeriet. Det betød, at projekter, der ikke tidligere var afsat midler til indenfor de pågældende års rammer, blev igangsat ved en ekstraordinær udvidelse af rammen, hvilket var tilfældet i forbindelse med en af de evaluerede renoveringer. I det tilfælde har det været positivt, at afdelingen har opnået renoveringsstøtte og efterfølgende er blevet renoveret. Som vi vil komme ind på, har det imidlertid også medført udfordringer. Det pludselige temposkift i planlægningen og projekteringen samt de stigende byggepriser i

[1] I et enkelt tilfælde (Margrethegården) har der dog af praktiske årsager været flere af de interviewede til stede samtidigt.

perioden har skabt betydelige udfordringer og i det pågældende tilfælde ført til nødvendige besparelsesrunder i forbindelse med projekteringen.

1.4 Om rapporten

Rapporten er opdelt i to dele. Bagerst i rapporten findes de ti caseundersøgelser. Her dokumenteres vores undersøgelser af de ti renoveringer, idet alle renoverede bebyggelser beskrives ud fra samme tematikker: Bebyggelsernes udfordringer og de fysiske indsatser kortlægges, barrierer og erfaringer fra byggesagen udfoldes, de gennemførte genhusninger samt inddragelse af og information til beboerne beskrives – og den samlede byggesag vurderes. Caseundersøgelserne og de enkelte vurderinger danner grundlaget for rapportens første del, hvor der analyseres og indhentes erfaringer på tværs af de ti renoveringer. Det sker med fokus på en række temaer, der har vist sig særligt at være på spil i det empiriske materiale, ikke mindst tilgængelighedsrenovering, boligsammenlægning, ændret boligudbud og beboersammensætning, tryghed, tidspunkt og omfang af foranalyser, tidspres i byggesagerne, samt beboerinddragelse og byggeudvalgenes rolle.[2] Analyserne sammenfattes i rapportens sammenfatning, hvor der afslutningsvist gives en række konkrete anbefalinger. Disse er opdelt, så de henvender sig til forskellige målgrupper: Bygherrer, rådgivere, beboere/byggeudvalg, Landsbyggefonden og lovgivere.

Vi håber, at anbefalingerne kan være med til at styrke beslutningsgrundlaget og fremme kvaliteten i fremtidige renoveringer.

[2] Det er værd at bemærke, at de evaluerede renoveringer har modtaget tilsagn under det forrige boligforlig. Det medfører f.eks. at tilgængelighedsombygning optræder i et omfang, som i dag er historisk.

2

SAMMENFATNING

2 SAMMENFATNING

2.1 Sammenfatning

Denne evaluering undersøger ti renoveringssager, som er realiseret med støtte fra Landsbyggefonden. Fælles for bebyggelserne har været byggetekniske mangler, mens udfordringer som dårligt indeklima, utidssvarende boliger samt slid på bygninger og udearealer ligeledes har været gennemgående temaer. I flere afdelinger har der desuden været problemer med utryghed og et negativt omdømme, og i nogle tilfælde har et samspil af ovennævnte problemer medført en høj flyttefrekvens. Endvidere har der flere steder været et ønske om at påvirke beboersammensætningen, og i to tilfælde har ambitionen været at få bebyggelserne fjernet fra diverse lister over udsatte boligområder. Overordnet har renoveringerne haft til formål at fremtidssikre de ti almene bebyggelser. De ti renoveringer udspringer således af varierende problemstillinger. Overordnet ses en række gennemgående opmærksomhedspunkter, som kan danne et væsentligt vidensgrundlag for planlægning og gennemførelse af fremtidige renoveringer.

Gennem forskelligartede fysiske indsatser har de ti renoveringer adresseret de beskrevne udfordringer. Det har skabt markante forbedringer i bebyggelserne. I ni ud af ti tilfælde er væsentlige byggetekniske problemer blevet udbedret, og bygningernes klimaskærme er blevet efterisoleret. I uderummene er der flere steder gennemført brugs- og oplevelsesmæssige forbedringer, der er etableret nye mødesteder, og der er arbejdet målrettet med at styrke trygheden. I nogle af bebyggelsernes uderum er der også etableret trappenedgang fra stueetagerne til nye forhaver. Det skaber liv i uderummene, og beboernes personlige prægning af forhaverne bidrager positivt til oplevelsen af boligområdet. Inde i afdelingernes boliger er indeklima og komfortniveau løftet, og med efterisolering er der skabt grundlag for at reducere energiforbruget. I flere af bebyggelserne er boligerne samtidig blevet omdisponeret, så standarden i højere grad lever op til nutidige krav, og i ni af bebyggelserne er et antal boliger blevet tilgængelighedsrenoveret. Renoveringerne bidrager dermed til at øge boligområdernes attraktivitet og konkurrenceevne, og boligafdelingerne er efter de gennemførte renoveringer stillet stærkere i et fremadrettet perspektiv.

I flere af de evaluerede renoveringer er der dukket overraskelser op i løbet af byggesagen. Disse har spændt fra konstruktive og byggetekniske problemstillinger til uafklarede ejerforhold, afgasning fra en tidligere losseplads på grunden samt bindinger i bevarende lokalplaner. Samlet set indikerer eksemplerne, at de stedlige forhold ikke har været tilstrækkeligt belyst i forbindelse med udarbejdelsen af projektet, og når sådanne forhold først afdækkes i projekteringsfasen, medfører det ofte gentagne og utilfredsstillende besparelsesrunder samt tidsmæssige og økonomiske konsekvenser. Opstår de uforudsete forhold under selve udførelsen, bliver følgerne typisk endnu mere omfattende i form af forsinkelser, konflikter og merudgifter. Med grundige byggetekniske analyser skal det sikres, at udbedringen af de reelle udfordringer indtænkes i projekteringen, så det kan indgå i udbudsmaterialet og konkurrenceudsættes.

Uforudsete hændelser kan aldrig elimineres fuldstændigt, men erfaringerne fra de ti renoveringer peger på behovet for at styrke de indledende foranalyser og at gennemføre dem før Skema A. Det anbefales, at de gennemføres af fagpersoner med indgående kendskab til de byggetekniske karakteristika for den pågældende periodes byggeri. En del af de involverede rådgivere og boligselskaber peger også på gode erfaringer med lade en ekstern gransker gennemgå projektmaterialet.

Flere aktører fremhæver gode erfaringer med at igangsætte destruktive undersøgelser tidligt i forløbet og i nogle tilfælde gennemføre en prøverenovering af et afgrænset bygningsafsnit eller en enkelt bolig. Både de destruktive undersøgelser og renovering af en prøvebolig kan afdække vigtige konstruktive og byggetekniske problemstillinger. En prøvebolig kan desuden fungere som et værdifuldt grundlag for input fra beboere og byggeudvalg. I en prøvebolig kan æstetiske, byggetekniske og håndværksmæssige løsninger testes, og den kan fungere som en standardangivelse for projektets parter. Den kan samtidig fungere som omdrejningspunkt for beboerinddragelse; her kan beboerne danne sig et realistisk billede af renoveringen, og dermed kan de bedre gå i dialog og stille spørgsmål til boligselskabets projektleder og rådgivere. For at realisere det fulde potentiale af en prøvebolig er det dog væsentligt, at der afsættes tilstrækkelig tid til systematisk erfaringsopsamling og evaluering af resultaterne. Når den samlede byggesag efterfølgende iværksættes, bør der tilsvarende være afsat tid mellem de enkelte etaper til løbende evaluering og tilpasning af arbejdsprocesserne.

Inddragelse af beboerne har vist sig at være vigtig på tværs af de ti renoveringsprojekter. I otte af projekterne er der nedsat et byggeudvalg, som har givet beboerne mulighed for at bringe deres lokale viden om afdelingen, hverdagslivet og boligerne i spil. Det kræver både tid og tålmodighed at deltage i et byggeudvalg - ikke kun for beboerrepræsentanterne, men også for udvalgets øvrige medlemmer. Alligevel viser erfaringerne, at beboernes indsigt kan være med til at sikre mere hensigtsmæssige løsninger og mindske utilfredshed blandt afdelingens beboere. En vigtig del af rollen som beboerrepræsentant er at varetage flertallets interesser, og derfor er det væsentligt, at boligselskaberne støtter og klæder udvalgets medlemmer godt på til opgaven. Det er samtidig vigtigt, at boligselskaberne generelt prioriterer at nedsætte et byggeudvalg ved større renoveringssager.

I flere af de evaluerede renoveringer har det været en målsætning at tiltrække ressourcestærke beboere til afdelingen. Evalueringen viser imidlertid, at tiltrækning af ressourcestærke beboere og udflytning af udsatte beboere ofte er to sider af samme sag. I seks af de ti renoveringer er små etværelseslejligheder således blevet nedlagt, idet de er blevet sammenlagt med nabolejligheder, så disse får et større areal. Der kan være gode grunde til at nedlægge de små lejligheder, f.eks. at ændre afdelingens boligudbud eller at etablere tilgængelighed, men det er vigtigt at have øje for, at det som regel har alvorlige sociale konsekvenser, når billige lejemål nedlægges. Nedlæggelsen af de små og billige lejligheder medfører typisk, at udsatte beboere tvinges til at flytte ud af deres boligområde. Det er endvidere værd af bemærke, at antallet af betalbare boliger i Danmark er reduceret betydeligt i de senere år. Evalueringen indikerer, at visse typer af renoveringer i almene bebyggelser er med til at skubbe til den udvikling. De fysiske forbedringer skal afvejes med hensynet til at have et varieret huslejeniveau.

I en enkelt bebyggelse kan det undre, at et større antal boliger er blevet tilgængelighedsrenoveret, så de kan benyttes af gangbesværede og beboere i kørestol, da kommunen samtidigt med særlige kriterier for fleksibel udlejning har gjort det svært for pensionister at leje dem. Det er ikke i tråd med intentionen i Landsbyggefondens støttemuligheder til tilgængelighedsrenovering. Andre steder kan det undre, at et antal lejligheder sammenlægges for at få et udbud af større lejligheder, når man samtidig i samme renovering opdeler et antal store lejligheder til mindre lejemål. Det virker ulogisk og ubegrundet, og det kan ikke afvises, at der sker en form for kassetænkning i Landsbyggefondens støttemuligheder. Boligsammenlægning og tilgængelighedsrenovering kan være en vej til at få delvis støtte til modernisering og opdatering af nedslidte boliger; både i forbindelse med boligsammenlægning og ved etablering af tilgængelighed er de fysiske indgreb så vidtgående, at boligerne i praksis må sættes fuldstændig i stand. Behov for istandsættelse og modernisering må nødigt være drivkraften for boligsammenlægninger, da det er en meget omkostningstung og ressourceforbrugende måde at opnå det på. Evalueringen indikerer således, at de nuværende

støttemuligheder kan give incitament til bestemte typer af løsninger. Det bør overvejes, om støtteordningerne i højere grad kan understøtte modernisering og boligforbedringer gennem mere fleksible virkemidler.

Der trækkes store veksler på beboernes tålmodighed, når en larmende byggesag kommer helt tæt på deres bolig. Genhusning bør altid overvejes grundigt, og det skal i den forbindelse vurderes, hvordan en forestående renovering kommer til at påvirke levevilkårene i boligerne. Hvis byggesagen ændrer karakter i løbet af byggeriet, skal behovet for genhusning genovervejes. Hvis genhusning kommer på tale, kan genhusningssamtaler med beboerne være en vej til at få indblik i beboernes livssituation og sociale forhold. Den fysisk helhedsplan kan på den måde have betydning for boligsocialt arbejde.

Også i driften af boligerne kan boligsociale forhold indtænkes. I Himmerland Boligforening ser de f.eks. det nye decentrale ventilationssystem, der kræver, at filtrene skiftes inde i boligerne, som en kærkommen mulighed for at komme ind og besøge beboerne og besigtige lejlighederne. Det giver dem anledning til at få øje på eventuel misligholdelse af boliger og socialt udfordrede beboere, der har brug for støtte. Endelig kan det nævnes, at ALFABO har støttet etableringen af en socialøkonomisk virksomhed, der har været engageret i forbindelse med renoveringen. Den socialøkonomiske virksomhed har blandt andet stået for genhusning af beboere og genbrug af havefliser. Etableringen af virksomheden er et interessant initiativ, som andre boligselskaber kan lære af.

Evalueringen har flere eksempler på, at den fysiske renovering spiller ind på boligområdets sociale liv. I mange tilfælde er der f.eks. sket en drastisk udskiftning af beboere i forbindelse med renoveringen, eller beboere er blevet flyttet internt i bebyggelsen, hvilket har ændret deres daglige kontakt og sociale relationer. Renoveringer kan således ud over at ændre det fysiske miljø også påvirke de sociale strukturer i boligområderne. Efter gennemført renovering kan der derfor være et behov for at genopstarte det sociale liv og genetablere fællesskaber i boligområdet.

2.2 Anbefalinger

På baggrund af evalueringen gives der følgende anbefalinger til rådgivere, boligselskaber og andre involverede parter i renoveringssager:

- Dybdegående undersøgelser af bygningernes tilstand, herunder destruktive prøver i et bygningsafsnit skal laves tidligt i byggesagen før Skema A. Det mindsker risikoen for forsinkelser, konflikter og fordyrelser.
- Det anbefales at gennemføre en prøverenovering af en enkelt bolig. Det kan føre til en tilpasning af løsninger og arbejdsgange, og kan også medvirke til at konkretisere renoveringen for beboerne og dermed give værdifuld feedback fra beboere og byggeudvalg.
- Tidsplanen skal rumme tid til at indsamle erfaringer og evaluere de valgte løsninger og arbejdsgange. Boligselskaber anbefales endvidere at sikre fleksibilitet i renoveringsprocessen for at kunne håndtere varierende tidsforløb og uforudsete temposkift.
- Lad en ekstern gransker gennemgå tegningsmateriale og projektbeskrivelse. Udgifter til en dygtig gransker kan spare sig hjem mange gange.
- Samarbejdet mellem bygherre, rådgivere og entreprenør er afgørende for en positiv fremdrift i en byggesag, og det går hurtigt ud over beboerne, hvis samarbejdet går i hårdknude. Samarbejdet er afhængigt af de involverede parters kompetencer, men også af at der er en god kemi mellem dem. Det anbefales at arbejde seriøst med skabelse og fastholdelse af et godt arbejdsklima gennem hele renoveringssagen.
- Der skal udvises varsomhed over for nye materialer og løsninger. Innovation kan være fristende men indebærer risici, som bør håndteres gennem grundig risikovurdering og test, før de nye løsninger implementeres i stor skala. Husk

også at sikre, at synlige materialer patinerer smukt, og at materialer omkring indgangspartier og andre udsatte steder er robuste.

- Der skal nedsættes et byggeudvalg, når en afdeling skal renoveres. Dertil skal der afsættes både tid og tålmodighed fra byggeriets parter.
- Inddragelse af beboerne skal tages alvorligt, dels for at indhente deres ekspertviden om det konkrete sted og livet i bebyggelsen, dels for at skabe ejerskab til renoveringen og dermed potentielt øge deres tilfredshed både undervejs og efter renoveringen. Det er endvidere bemærkelsesværdigt, at fine arkitektoniske kvaliteter i flere af de evaluerede bebyggelser er blevet lavet af arkitekter på baggrund af beboernes ideer.
- Det skal med et genhusningsnotat vurderes, hvordan en planlagt renovering vil påvirke vilkårene i boligerne, og om genhusning, der uden støtte medfører betydelige huslejeforhøjelser, er nødvendig. Det er i den forbindelse vigtigt, at behovet for genhusning genovervejes, hvis byggesagen ændrer sig undervejs.
- Boligkvaliteten får generelt et betydeligt løft i de gennemførte renoveringer, og boligselskaberne får nye boligtyper på hylderne. Det er muligt samtidigt at etablere boliger med et varieret huslejeniveau. Det kan overvejes, om alle boliger skal renoveres i samme omfang og med helt samme boligstandard.
- Der skal tænkes i helhedsorienterede løsninger, hvor flere funktioner og kvaliteter samtænkes. Etablering af tilgængelighed må f.eks. ikke alene handle om praktiske løsninger, der opfylder lovgivningens krav. Løsningerne skal detaljeres og bearbejdes æstetisk, så de er til glæde for alle. Overgjorte løsninger med ensidigt fokus på lovgivning og sikkerhed og uden blik for arkitektoniske kvaliteter må ikke forekomme.
- Tilsvarende skal fysiske forandringer, der gennemføres med henblik på at øge trygheden i området, udføres, så de også tilfører andre kvaliteter til kvarteret. Tilføjelsen af vinduer i bygningernes gavle kan f.eks. øge trygheden i uderummene og giver samtidig bedre dagslys og udsigt i boligerne.

På baggrund af evalueringen rettes følgende anbefalinger til boligselskaber og deres eventuelle bygherrerådgivere:

- Det anbefales at klæde beboerrepræsentanterne på til at varetage opgaven i et byggeudvalg, da det er et krævende arbejde. Herunder skal det sikres, at beboerrepræsentanterne kender deres rolle og varetager flertallets interesser frem for egne.
- Erfaringsopsamling og vidensdeling i det enkelte boligselskab kan ske gennem en mentorordning, hvor beboere, der tidligere har været inddraget i en renovering, indgår som støtte i byggeudvalget.
- Det anbefales at boligselskaberne etablerer strukturer, der understøtter fastholdelse og opbygning af renoveringsekspertise. Det indebærer systematik og kontinuitet i arbejdet samt en klar forståelse af, hvilke typer viden, der er robuste og overførbare på tværs af projekter.
- Evalueringen viser, at boligselskabernes erfaring med renoveringssager har stor betydning for håndteringen af de komplekse processer, og her har de større boligskaber en klar fordel. For mindre boligselskaber anbefales det at sikre professionel projektledelse, f.eks. ved at tilkøbe projektledelsesydelser hos større boligselskaber, indgå forpligtende samarbejder eller gennem fusioner.
- Renoveringer fører ofte til en stor udskiftning af beboere. Der kan derfor være behov for at genstarte det sociale liv i området, når renoveringen er færdig. I nogle tilfælde, hvor nye beboere er flyttet ind i nyetablerede boliger, skal der endvidere være øje for, at der kan være opstået et 'dem og os'. Facilitering af nye fællesskaber kan være en mulighed.
- Udsatte beboere er ofte dem, der betaler prisen, når små lejemål nedlægges og huslejen stiger. Hvis det alligevel vurderes nødvendigt at nedlægge små/billige lejemål, skal der være særligt fokus på denne målgruppe i forbindelse med genhusningen. Når antallet af små og billige lejligheder reduceres i en bebyggelse, skal kommune og boligselskab endvidere have øje for, om der skal etableres alternativer andre steder.

- En central pointe i evalueringen er, at renoveringer ikke kun ændrer det fysiske miljø, men i lige så høj grad påvirker de sociale strukturer i boligområderne. Det er derfor et vigtigt opmærksomhedspunkt at afsætte tid og ressourcer til at genskabe fællesskabet i et område efter en renovering.

På baggrund af evalueringen rettes følgende anbefalinger til Landsbyggefonden:

- Det anbefales at udbyde kurser rettet mod beboere, der skal indgå i byggeudvalg i forbindelse med en planlagt renovering. Kurset kan bl.a. handle om at informere om opgavens omfang, metoder til inddragelse og konflikthåndtering samt byggeudvalgets rolle med at varetage flertallets interesser.
- Især mindre aktører kan finde Landsbyggefondens ansøgningsprocedure omfattende og uoverskuelige. Det anbefales at undersøge muligheden for at simplificere procedurerne, samt at udbyde kurser, der kortlægger krav og tidsplaner samt klæder projektledere i boligselskaber på i forhold til renoveringsprocessen.

På baggrund af evalueringen rettes følgende anbefalinger til lovgivere, der arbejder med boligstøtteordningen:

- Det kan ikke afvises, at der sker en vis form for kassetænkning i renoveringsstøtteordningens støttemuligheder til etablering af tilgængelighed og boligsammenlægninger. I flere tilfælde benyttes disse indsatser for at få moderniseret boliger og lave afdelingernes boliger mere tidssvarende. Det kan være tiltrængt, og de gennemførte forandringer forhøjer boligkvaliteterne betydeligt. Tilsvarende forbedringer kan imidlertid gennemføres uden at der f.eks. skal ændres i lejlighedsskel for at sammenlægge boliger. Det anbefales derfor at gøre Landsbyggefondens støttemuligheder mere fleksible, så boligforbedringer i højere grad kan gennemføres med delvis støtte uden at der gennemføres strukturelle ændringer i boligbestanden.
- I mange renoveringer udskydes grundige undersøgelser til efter Skema A. Det sker fordi der endnu ikke er tilsagn til renoveringen og derfor ikke sikkerhed for, at renoveringen kan gennemføres. Det er imidlertid kontraproduktivt at gennemføre undersøgelserne efter Skema A, da det ofte fører til forsinkelser og fordyrelser, når de gennemføres for sent. Det bør derfor overvejes at oprette støttemuligheder til tidlig gennemførelse af grundige analyser af bygninger og bebyggelse, herunder destruktive analyser.

3

TI RENOVERINGER – ÅRSAGER OG RESULTATER

3 TI RENOVERINGER – ÅRSAGER OG RESULTATER

3.1 Årsager til renovering af de evaluerede bebyggelser

I alle de ti evaluerede bebyggelser har byggetekniske problemer været et afgørende udgangspunkt for den gennemførte renovering. I flere af bebyggelserne har der således været byggeskader, f.eks. utætte tagflader og revnedannelser og afskalninger på facadeelementer. Samtidig har der i stort set alle ti bebyggelser været tale om generel nedslidning af tage, facader, vinduer, døre, rørføringer og installationer.

I nogle tilfælde har byggetekniske udfordringer endvidere ført til usundt indeklima i boligerne. Kuldebroer i gavle samt i facader, hvor vedhæftningen af altaner og altangange ofte er et ømt punkt, har i flere tilfælde ført til skimmelvækst i boligerne. Utilstrækkelig ventilering af boligerne skaber yderligere grobund for skimmelvæksten. I enkelte bebyggelser fra den tidlige efterkrigstid er skimmelproblematikken forværret som følge af fugtoptrængning fra fundamenter og fugtige og til tider oversvømmede kældre. Skimmelvæksten skader indeklimaet, og kan gøre boligerne sundhedsfarlig og ubeboelige. Sammen med dårlig varmeisolering og utætte vinduespartier fører kuldebroerne også til et stort energiforbrug og en dårlig varmekomfort. Endelig kan boligkomforten også være hæmmet af dårlig lydisolering og af utætheder i bygningskonstruktionen, der medfører, at beboerne kan lugte, når deres nabo ryger og laver mad.

På flere måder har boligstandarden i de ti bebyggelser ikke levet op til nutidens krav og forventninger. Det gælder også boligernes indretning og aptering. I flere af de evaluerede bebyggelser har badeværelserne ikke været renoveret siden bygningerne blev opført, i de ældre bebyggelser var badeværelserne små, og de manglede i nogle tilfælde en reel bademulighed. Køkkenerne var tilsvarende nedslidte og trange, og de trange forhold gjorde boligerne uegnede for gangbesværede beboere med behov for rollator eller kørestol. Flere steder var boligernes opholdsrum endvidere præget af kritisable dagslysforhold. Uderummene var også i flere tilfælde nedslidte, utidssvarende og kedelige.

Kombinationen af byggeskader, dårligt indeklima, utidssvarende boligstandard og kedelige uderum kan vanskeliggøre udlejningen. Flere af de berørte boligafdelinger har derfor haft udfordringer med høj flyttefrekvens og tomgang før de gennemførte renoveringer. Det skaber et dårligt bomiljø og går hårdt ud over boligafdelingernes økonomi. De fysiske udfordringer kan også have den effekt, at bebyggelserne vurderes lavt på det respektive boligmarked. Boligafdelingernes boligtilbud er ikke længere tilstrækkelig attraktive, og dermed fravælges afdelingerne af boligsøgende, der har en reel mulighed for selv at vælge bosted. I nogle af de evaluerede bebyggelser har det medvirket til, at boligafdelingens sociale profil løbende har fået en voksende koncentration af udsatte beboere. Det kan forværre bebyggelsernes omdømme og attraktionsværdi yderlige.

Det er således en bred vifte af udfordringer, der har ligget til grund for de ti evaluerede renoveringer, og de forskelligartede udfordringer spiller ofte tæt sammen. Renoveringerne

skal derfor løses gennem fysiske helhedsplaner, der kæder løsninger af byggetekniske, arkitektoniske og sociale udfordringer sammen. Det lykkes i varierende grad. På de følgende sider kortlægges nogle af resultaterne indenfor udvalgte temaer, der har vist sig særligt at være på spil i de empiriske undersøgelser.

3.2 Basale forbedringer i renoveringerne

Med de gennemførte renoveringer i de ti bebyggelser er der rettet op på mange af de beskrevne udfordringer. Der har været fokus på bygninger, opgange, boliger og uderum, og der er skabt både byggetekniske, funktionelle og oplevelsesmæssige forbedringer. I flere bebyggelser er afdelingernes boligudbud samtidig ændret, hvilket har spillet ind på afdelingernes sociale forhold. Samlet set vurderes det, at de berørte boligafdelinger er blevet fremtidssikret betydeligt.

Indsatser gennemført på bygningernes klimaskærme og i uderummene er særligt synlige. Flere af de evaluerede boligbebyggelser har således fået en helt ny fremtoning. Et godt eksempel er *Korshusene* i Kolding, hvor facadernes oprindelige betonelementer er blevet efterisoleret og gemt væk bag en skalmur, og hvor tagene samtidig er blevet omlagt med en forhøjning i tagryggen. Det har skabt plads til, at rørføringer ikke længere skal trækkes inde i boligerne. Problemerne med fugt og skimmelvækst er løst. Skalmuren er opført af mursten i fine grå nuancer og med mørtel, der har varierende farve på de enkelte boliger. Det skaber variation i de lange facaderækker, og med de nye mursten vil facaderne patinere smukt i fremtiden.



FIGUR 1: Med renoveringen af Korshusene er bebyggelsens problemer med fugt og skimmel løst. ALFABO har fået et meget attraktivt boligtilbud.

Også *Rønnebærparken/Æblehaven* i Roskilde har fået ny klimaskærm på alle synlige bygningsoverflader. Både tage og facader var blevet renoveret i 1990'erne, og som mange af datidens renoveringer var det sket med et arkitektonisk udtryk, der ikke har været langtidsholdbart (Bech-Danielsen 2015). Både bygningsfysisk og æstetisk fremstod bygningerne derfor nedslidt og udtjent. Med den aktuelle renovering er der rette op på fortidens fejltagelser, og med nye klimaskærme, der i stueetagerne er blevet skalmuret med røde mursten, er bygningernes isoleringsstandard samtidig blevet betydeligt forbedret. Det forbedrer beboernes boligkomfort og kan mærkes på deres varmeregninger.



FIGUR 2: Bygningerne i Rønnebærparken/Æblehaven var i 1990'erne blevet renoveret og havde dermed fået tilført datidens former og farver. Den aktuelle renovering har fået et mere stilfærdigt arkitektonisk udtryk. Til gengældt er der tilført ny variation med opførelsen af ekstra etager på ti af boligblokkene.

I de fleste tilfælde er det imidlertid mere begrænsede og partielle fornyelser, der er gennemført på bygningernes klimaskærme. Partielle indsatser kan give god mening. I *Sydbyen* i Slagelse var det f.eks. gavlene, der havde de mest omfattende udfordringer med kuldebroer, og det er derfor kun gavlene og ikke indgangsfacaderne, der er blevet efterisoleret bag en ny skalmur. Det er sket med en ambitiøs brug af smukke teglsten. Det giver bebyggelsen stoflige kvaliteter og en markant karakter. De nye gavle peger dog på, at det kan være svært at indarbejde partielle indsatser, så de indgår i en arkitektonisk helhed. Med de nye materialer skiller gavlene sig markant ud fra de øvrige facader, og med detaljeringen omkring de indrammede gavlhjørner, kommer gavlene til at virke yderligere påklistrede. Sammen med et væld af andre bygningsmaterialer - røde mursten på indgangsfacader, siennafarvede mursten på fælleshuset, hvide metalplader på nye karnapper, oprindelige betonelementer på indgangsfacader mm. – skaber de brune teglsten på gavlene en patchwork af forskellige materialeholdninger.

Andre renoveringer har gjort op med uheldige 'påklistninger', der er tilført ved tidligere renoveringer. Det gælder f.eks. i *Henning Smiths Vej* i Aalborg, hvor det oprindelige røde murværk i forbindelse med en renovering i 1990'erne var blevet beklædt med stålprofilplader. Med den aktuelle renovering er stålpladerne taget ned og erstattet af skalmure i røde mursten i samme nuance som de øvrige facader. Det er en stor gevinst, der genskaber en klædelig arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen.

I *Porshøj* i Herning var facaderne allerede tidligere blevet skalmuret med rødt murværk. Skalmurene er bevaret, mens der med den aktuelle renovering er etableret nye tagflader, elimineret kuldebroer ved altaner, og udskiftet nedslidte og stærkt anløbne eternitplader på bygningens lette facadepartier. Også det er en arkitektonisk gevinst. Samtidig er Porshøjs store skala bearbejdet på forskellige måder. Stedvise udvidelser af altangangene markerer lejlighedernes indgangspartier, og sammen med varierende udformning af altanbrystningerne skaber det rytme og tiltrængt variation på facaderne. Boligområdet er blevet opdelt i mindre kvarterer med hver sin farvesætning på facaderne, og det er tanken at farvesætningen skal gå igen på stierne i uderummene. Den etablerede variation har en positiv effekt. Effekten ville have været mere markant, hvis den gennemgående vej også var blevet bearbejdet, så den understøttede kvarterdannelsen.



FIGUR 3: I Porshøj er anløbne og nedslidte eternitplaner på facaderne blevet udskiftet med nye metalplader. Helt afgørende er det, at udfordringer med oversvømmede kældre samtidig menes at være løst. Samlet set er Porshøj blevet fremtidssikret betydeligt.

I *Rømers Have* i Nørresundby har den gennemførte renovering haft til opgave at løse bygningens udfordringer med fugt, at rette op på generel nedslidning, og at forbedre boligernes komfort, indeklima og standard. Det er lykkedes. Med omfangsdræn og reparation af sokler er fugtproblemerne løst, og med efterisolering bag en ny skalmur er komforten og indeklimaet forbedret betydeligt i afdelingens boliger. Som vi vil komme ind på, førte opførelsen af skalmuren imidlertid til uforudsete ekstraudgifter, da afdelingen skulle opkøbe byggeretten til det areal, som funderingen af den nye skalmur krævede.

I *Strandgården* i Vordingborg og i *Sandalsparken* i Svendborg er de murede facader bevaret, og renoveringerne af klimaskærmene har primært haft fokus på udskiftning af tagflader, vinduer og døre. Sandalsparken fremtræder dermed fortsat i gule mursten og med andre fine træk, der er tidstypiske for efterkrigstidens parkbebyggelser. Også *Margrethegården* i Ringsted fremtræder med sit oprindelige murværk. Bebyggelsen er fra 1950'erne og rummer betydelige kvaliteter, der er bevaret med de valgte løsninger. Det er dog beklageligt, at afdelingens periodiske udfordringer med vand og fugt i boligblokkenes kældre ikke er løst. Interessant er til gengæld den gennemførte fortætning med 13 helt nye boliger ovenpå de oprindelige bygninger (se side 26).

I *Nøjsomhed* i Helsingør har renoveringen været begrænset til syv opgange, og de arkitektoniske konsekvenser på bygningernes facader er tilsvarende begrænsede. De tilgængelighedsrenoverede boliger i de syv opgange har fået øget altanernes dybde, og her er de nye altanbrystninger beklædt med mørke metalplader, der står i kontrast til de metalgrå facadeplader på de øvrige facader. Det har tilført en positiv variation og en dybdevirkning på de ellers ensartede facader. En betydelig kvalitet er også det nye fælleshus, der er opført centralt i boligområdet. Det er omgivet af velholdte uderum, der rummer gode muligheder for ophold og leg.

Uderummene er blevet meget forskellig behandlet i de ti boligområder. I *Sandalsparken* var uderummene i forvejen smukke og frodige, og her er der ikke sket de store forandringer i uderummene, dog er der lavet et haveprojekt i et enkelt uderum mellem to renoverede bygninger. I *Margrethegården* måtte der gennemføres besparelser i løbet af projekteringen, og det gik desværre ud over den planlagte renovering af uderummene. Derfor er uderummene

fortsat kedelige, og det er tvivlsomt, om de kan bidrage til at tiltrække de børnefamilier, som var en vigtig målgruppe for renoveringen.

Uderummene i *Korshusene* er blevet omlagt fuldstændigt. Her er de nye private haver taget hurtigt i brug af rækkehusenes beboere. Haverne fremviser beboernes virkelyst og skaber en venlig og positiv atmosfære i kvarteret. Også langs ankomststierne kan beboernes behov for at præge deres boligområde opleves. Der er skabt god plads langs ankomststierne til at beboerne kan møblere og indtage arealerne omkring deres indgangspartier. Grundlaget er lagt for sociale møde og et levende fællesskab.



FIGUR 4: Uderummene i henholdsvis Hennings Smiths Vej (øverst tv.) og i Rømers Have (øverst th.) er ikke indrettet til ophold. Beboernes udeliv er tænkt at skulle ske på altanerne. Midt tv.: Sandalsparken har smukke og kuperede uderum, og gamle træer giver bebyggelsen karakter. Midt th.: Uderummene i Korshusene er omlagt fuldstændigt i forbindelse med den gennemførte renovering. De private haver og indgangsstiernes halvprivate zoner bliver benyttet flittigt. Nederst tv.: Velholdte uderum i Rønnebærparken/Æblehaven. Nederst th.: Porshøjs uderum vil få farvede stier, der sammen med facadernes farvesætning skal opdele bebyggelsen i mindre kvarterer.

3.3 Tilgængelighedsrenoveringer

I ni af de ti evaluerede bebyggelser er der gennemført tilgængelighedsrenovering i forbindelse med den fysiske renovering. Det er sket i forskelligt omfang. I en enkelt af de ti bebyggelser - *Korshusene* i Kolding - er samtlige rækkehuse gjort fuldt tilgængelige for kørestolsbrugere, mens det andre steder kun er tilfældet for en mindre andel af afdelingernes

boliger. I *Sandalsparken* i Svendborg er 39 ud af 158 boliger i dag tilgængelige for kørestolsbrugere, mens *Strandparken* i Vordingborg som den eneste bebyggelse slet ikke har fået tilgængelighedsrenoveret nogen boliger. Her førte undersøgelser tidligt i processen til en vurdering af, at store terrænforskelle i kvarteret gjorde tilgængelighedsrenovering for omkostningstungt. Det er positivt, at den slags undersøgelser gennemføres tidligt i processen. Dermed udgås anvendelse af ressourcer på planlægning af indsatser, der er økonomisk urealistiske, og Landsbyggefondens midler til tilgængelighedsrenovering kan i stedet benyttes i bebyggelser, hvor det er økonomisk ansvarligt.

Tilgængelighedsrenoveringerne har ført til gennemgribende fornyelse og modernisering af de berørte boliger. De har fået nye badeværelser, nye køkkener, nye gulve og istandsatte overflader, og de har efter gennemført renovering en helt tidssvarende boligstandard. Ved indgangspartierne er der endvidere etableret niveaufri adgang, og i etageejendomme er der etableret elevatorer eller personlifte i opgangene.

I *Henning Smiths Vej* i Aalborg, hvor 69 ud af de 195 lejligheder er blevet tilgængelighedsrenoveret, er der både anvendt elevatorer og personlifte. Elevatorerne er placeret i de opgange, der vender ind mod gårdrummene, og her er der etableret fuld tilgængelighed i samtlige boliger. I blokkene langs Henning Smiths Vej er der etableret personlifte. Adgangen til personliftene sker via trappen i opgangene, og dermed er tilgængeligheden betydeligt begrænset. Blandingen af personlifte og elevatorer skaber imidlertid en positiv variation i huslejeniveauet. Desværre har Himmerland Boligforening måtte konstatere, at liftene ofte går i stykker og skaber arbejdsmæssige og økonomiske udfordringer for driften. Det bekræfter erfaringer indhentet i tidligere evalueringer (Bech-Danielsen, Stender og Sundstrup, 2025): Personlifte har ofte vist sig upålidelige og problematiske i drift.

Et par kilometer mod nord ligger *Rømers Have* i Nørresundby. Her er der etableret elevatorer i to af bebyggelsens fire opgange. Elevatorerne har særskilt indgang fra fortov, hvor døre til henholdsvis elevator og trappeopgang er samlet under et udhæng (se Figur 5). Det giver ly for vind og regn omkring indgangspartiet, der dog kunne have fortjent en yderligere arkitektonisk bearbejdning – f.eks. en markering af indgangspartiet i belægningen samt en mere integreret indarbejdning af bænken. Boligselskabet glæder sig over, at der er stor interesse for de tilgængelighedsrenoverede boliger. Ventelisterne i afdelingen er lange efter den gennemførte renovering, og når der takkes nej til en bolig i afdelingen, er det som regel i de to opgange uden elevator. I boligselskabet har de erfaret, at nytilflyttede beboere ofte nævner elevatorerne som en afgørende årsag til deres valg af bolig i afdelingen, og at det betyder noget for de ældre beboere, at de kan se dem selv blive boende i mange år. På bagkant af renoveringen fortryder boligselskabets ledelse, at de ikke selv finansierede etablering af yderligere to elevatorer, så samtlige boliger havde været fuld tilgængelige.

I *Margrethegården* i Ringsted er der etableret tilgængelighed i 31 af de 113 boliger, dels gennem tilgængelighedsrenovering af 18 eksisterende boliger i tre opgange, dels gennem opførelse af 13 helt nye tagboliger, som lever op til de lovpligtige krav om tilgængelighed. De nødvendige elevatorer er integreret i de eksisterende opgange og ført op til de nye etager, hvor de giver adgang til samtlige boliger via altangange. Det skaber en god udnyttelse af elevatorerne, og understøtter dermed også den økonomiske bæredygtighed af tilgængelighedsrenoveringen i opgangenes øvrige boliger, hvor elevatorerne ellers kun kunne have serviceret 13 boliger. I de oprindelige boliger er indretningen ændret med større badeværelser, der opfylder kravene til venderadier, og i både de nybyggede og ombyggede tilgængelighedsboliger er køkkenerne placeret i åben forbindelse til opholdsrummene. De nye boliger på øverste etage er større og mere rummelige end afdelingens øvrige boliger. De er også dyrere, og renoveringen har ført til, at boligselskabet har fået en bredere vifte af boligtilbud. Det har skabt grundlag for en positiv variation i beboersammensætningen



FIGUR 5: Indgangsdør til henholdsvis elevator og trapperum er i Rømers Have samlet under et beskyttende udhæng i fiberbeton. Placeringen af bænken ser lidt tilfældig ud og kunne med fordel have været indarbejdet i en yderligere detaljering af indgangspartiet.

Noget tilsvarende har været tilfældet i *Rønnebærparken/Æblehaven* i Roskilde. Her er der installeret elevatorer i en enkelt trappeopgang i samtlige boligblokke, og her er samtlige boliger blevet tilgængelighedsrenoveret. I ti udvalgte boligblokke er der opført nye tagboliger, der ligesom i Margrethegården har niveaufri adgang via altangange. Rønnebærparken/Æblehaven har derved fået 74 nye tagboliger, der er helt tidssvarende og har en flot udsigt. Det har gjort det muligt at tiltrække nye beboergrupper til de to boligafdelinger.

I *Sydbyen* i Slagelse er 120 boliger ud af 418 blevet tilgængelighedsrenoveret. Det indebærer, at der er etableret niveaufri adgang og installeret indvendige elevatorer i fire opgange. Det er sket med omtanke (se Figur 6). Som i de andre bebyggelser er de indeliggende elevatorer klart at foretrække frem for fritstående elevatortårne – både arkitektonisk og driftsmæssigt. Deres ulempe er, at de gør indhug i boligarealet og kræver omfattende ombygninger. Som vi vil komme ind på i afsnittet om 'Sammenlægning af boliger', har det endvidere ført til, at et større antal étværelses lejligheder er nedlagt.

I *Porshøj* i Herning har flere beboere reageret på, at boligarealet opleves mindre efter den gennemførte renovering. Her skyldes det imidlertid ikke, at elevatorer i opgange har reduceret boligarealet, for elevatorerne i Porshøj er placeret i fritstående bygninger ved de ti boligblokke med altangange. Dermed kan samtlige etageboliger i en altangangsbygning serviceres med en enkelt elevator. Ca. 1/3 af afdelingens boliger er blevet tilgængelighedsrenoveret, og det har krævet omfattende ombygninger, der dog er sket indenfor de oprindelige lejlighedsskel. Beboerformanden kan imidlertid godt forstå, at flere beboere oplever, at boligerne er blevet mindre. Nogle værelser er blevet for små, mener hun. Krav om venderadier i samtlige rum betyder, at nogle rum som f.eks. badeværelse og entre er blevet udvidet, og dermed er nogle af boligernes øvrige rum blevet mindre. Det ærgrer nogle beboere. Det er endvidere værd at bemærke, at loftshøjden er blevet mindre i Porshøjs ombyggede boliger, da nye installationer er gemt væk bag et nedsænket loft. Oplevelsen af en boligs rummelighed handler ikke kun om kvadratmeter, men også om kubikmeter.



FIGUR 6: I Sydbyen er der etableret tilgængelighed. Ved de nyetablerede elevatorer er der skabt smuk sammenhæng mellem trapperummets oprindelige terrazzogulv og de nye terrazzofliser foran elevatoren. Udvendigt har det været muligt at etablere niveaufri adgang uden de store udfordringer.

I *Porshøj* er alle de nye elevatorer ført til kælder for at få fuld tilgængelighed til lejlighedernes depotrum i kældrene. Det har ifølge boligselskabet været økonomisk dyrt, da det krævede meget omfattende udgravninger. På den baggrund kan beslutningen om at føre elevatorer til kælder diskuteres; det har været meget dyrt at etablere elevatoradgang til depotrum placeret i kældre, der i øvrigt ikke er blevet renoveret. Det kan overvejes, om man i den slags tilfælde skal lave mere differentierede løsninger, hvor gangbesværede beboere kan få stillet depotrum til rådighed andre steder i bebyggelsen.

Korshusene i Kolding er som nævnt den eneste bebyggelse, der har fået etableret fuld tilgængelighed til samtlige boliger. Alle 72 rækkehuse har fået nye køkkener, nye badeværelser og nye installationer, og samlet set har afdelingen et meget konkurrencedygtigt boligtilbud efter den gennemførte renovering. Boligselskabet peger på, at der var et stort behov for etablering af tilgængelighed, da der boede mange ældre mennesker i afdelingen før renoveringen. Det er positivt at konstatere, at stort set alle de ældre beboere er blevet boende i afdelingen. Deres tid i afdelingen kan med den gennemførte renovering være blevet forlænget med adskillige år.

Med renoveringen af *Korshusene* har ALFABO fået et mere varieret boligudbud. De oprindelige to- og tre-værelsesboliger er gennem sammenlægning blevet suppleret med større boliger, og dermed er det tanke, at der kan tiltrækkes børnefamilier i fremtiden. I *Margrethegården* har det ifølge boligselskabet været intentionen, at tagetagernes nyetablerede boliger, der er større (og dyrere) end afdelingens øvrige boliger, kan tiltrække børnefamilier. I *Margrethegården* er det imidlertid ikke gået ud over antallet af mindre boliger, og også en del af de mindre boliger er blevet tilgængelighedsrenoveret. Den øgede variation af boligtilbud og etablering af større og dyrere boliger er dermed sket, uden at det er gået ud over antallet af små og mere betalbare boliger. Også efter renoveringen bor der mange ældre beboere i Margrethegården.



FIGUR 7: En af de to boligblokke i Margrethegården, som har fået tilføjet en ny etage med større boliger. Adgangen til overetagens altangang sker via en indvendige elevator i hver ende af boligblokken.

På *Henning Smiths Vej* i Aalborg har den gennemførte renovering ført til en meget stor udskiftning af beboerne. Himmerland Boligforening fortæller, at der ikke længere bor mange ældre blandt beboerne, og at de heller ikke har haft et særskilt fokus på ældre beboere i forbindelse med tilgængelighedsrenoveringen. De ser imidlertid tilgængelighedsrenoveringen som en mulighed for at etablere mere tidssvarende og moderne boliger og dermed en vigtig fremtidssikring af afdelingen. *"Det var en løftestang i forhold til de der badeværelser. Det er et yderligere argument for at vi kunne få støtte til at finansiere de der ultrasmå og ubrugelige badeværelser, ikk? Og i det hele taget også køkkener – i det hele taget at kunne få en anden moderne lejlighedsindretning."* Boligstandarden er blevet løftet betydeligt. Det kan dog ikke afvises, at der sker en vis form for kassetænkning i renoveringsstøtteordningens støttemuligheder til etablering af tilgængelighed. Det er dog værd at bemærke, at andelen af ældre beboere over 65 år i afdelingen er steget fra 14% i 2016 til 24% i 2025.

Tilgængelighedsrenoveringen i *Nøjsomhed* i Helsingør vækker også til omtanke. Her er 96 tilgængelighedsboliger etableret i syv opgange (ud af 37 opgange) fordelt på fire boligblokke, og nye adgangsforhold til boligerne er etableret med opførelse af fritstående elevator-/trappetårne. Boligerne er velindrettede med glaspartier fra gulv til loft ud til store altaner, og i gavlene er der etableret nye vinduer, der øger dagslyset og tilfører boligerne ny udsigt. De nye trapperum er ambitiøst udformet, men har desværre omfattende udfordringer med kondens. Trods de attraktive boligindretninger har det imidlertid vist sig svært at udleje boligerne.[3] Det skyldes, at Helsingør Kommune har indført fleksibel udlejning til de tilgængelighedsrenoverede boliger. Boligerne tilbydes primært til boligsøgende, der 1) er fyldt 50 år, 2) ikke har hjemmeboende børn, 3) er ikke-rygere, og 4) er på arbejdsmarkedet eller under uddannelse. Det sidstnævnte kriterie betyder, at pensionister ikke kan tilbydes de tilgængelighedsrenoverede boliger. Det er paradoksalt, at ældre mennesker tilsidesættes til boliger, der har fået økonomisk støtte til etablering af tilgængelighed for gangbesværede beboere. Ud over at være paradoksalt risikerer det at være aldersdiskriminerende, og det synes i klar

[3] Udfordringen med tomgang er dog blevet delvist afhjulpet af, at ca. 15 af lejlighederne nu benyttes til genhusning af beboere fra en af Boliggårdens andre afdelinger, Stævnen, hvor beboerne hastigt måtte fraflytte grundet fejl i de bærende konstruktioner.

modsætning til intentionerne bag renoveringsstøtteordningens støttemidler til tilgængelighedsrenovering. Det peger på behovet for et bedre samspil mellem støtteordninger og kommunale udlejningsregler.

Boliggårdens etablering af 96 tilgængelighedsboliger skyldes da også primært, at Nøjsomhed i 2020 var kommet på listen over parallelsamfund. Frygten var stor for at ende som et 'omdannelsesområde' og dermed blive underlagt Parallelsamfundslovens krav om en mere omfattende fysisk omdannelse. Med opsigelsen af beboerne i de 96 lejligheder kom antallet af beboere i Nøjsomhed under 1.000, og dermed var det allerede i 2021 lykkedes, at få boligområdet af listen over parallelsamfund. Opsigelse af beboere med henblik på renovering er imidlertid højst usædvanlig i den almene sektor, og det har ført til omfattende frustrationer blandt flere af de opsagte beboere. Processen har haft betydelige konsekvenser for nogle beboere og har understreget behovet for at balancere langsigtede strukturelle mål med hensynet til individuelle boligsituationer.



FIGUR 8: I Nøjsomhed er 96 lejligheder blevet tilgængelighedsrenoveret (tv. ses et foto fra en møbleret prøvelejlighed. Kilde. Boliggården). Boligerne er velindrettede, og med udvidelse af altanernes dybde og nye altanbrystninger med mørke metalplader, er der etableret en velkommen variation på facaderne. Det er imidlertid paradoksalt, at pensionister frasorteres som mulige beboere.

Med etableringen af niveaufri adgang til de nye elevator-/trappetårne i Nøjsomhed er der rettet op på de uheldige indgangsforhold, der præger de fire boligblokkes øvrige indgangspartier. Her sker adgangen til trapperummene via udvendige nedgange til halvhøje kældre. De nye indgangsdøre er etableret i niveau med ankomststiens flisebelægning på elevator-/trappetårnenes ene side. Det er en betydelig forbedring. På den anden side af elevator-/trappetårnene kommer det oprindelige indgangsparti dog stadig til syne som indgang til bl.a. kælderrum.

Også andre steder har indgangsforholdene og etableringen af niveaufri adgang ført til uheldige løsninger. I *Porshøj* i Herning har en lille niveauforskel mellem fortov og stueetagens indgangspartier ført til anlæg af en rampe for kørestolsbrugere. Rampen er etableret i beton og er omgivet af høje rækværk. Dermed er etableringen af niveaufri adgang blevet voldsomt dominerende (se Figur 9). Anvendelsen af rækværk i den slags tilfælde er ofte stærkt overdreven, og i nogle tilfælde kan dominerende værn helt undgås ved at etablere et højt hjulværn. Det er f.eks. gjort i Rønnebærhaven/Æblehaven, hvor rampen er omgivet af lav beplantning, der får den til at syne mindre dominerende (se Figur 9).

Særligt omkring bygningernes indgangspartier skal der være øje for materialevalg og detaljer. Det gælder også ved anlæg af ramper for kørestolsbrugere. Værnene langs ramperne skal bearbejdes arkitektonisk. De mest velfungerende og smukkeste løsninger for etablering af niveaufri adgang sker dog typisk, hvor indgangsdøre kan placeres i niveau med ankomststien. Det er f.eks. sket i Rømers Have i Nørresundby og på Henning Smiths Vej i Aalborg (se Figur 9).



FIGUR 9: Øverst tv.: På bagsiden af Nøjsomheds nye trappetårne kan de oprindelige indgangspartier, der er i niveau med en halvhøj kælder, stadig opleves. De opleves dog knap så 'kælderagtige' som før omdannelsen. Øverst th.: Et meget voldsomt arrangement for niveaufri adgang i Porshøj. Anden række tv.: Rampe i Margrethegården. Anden

række th.: En uheldig løsning ved en af opgangene med elevator i Margrethegården. Tredje række: I Hennings Smiths Vej (tv.) og i Rømers Have (th.) er der etableret niveaufri adgang til elevatorer ved siden af hoveddøre. Især i Henning Smiths Vej kommer det til at virke voldsom. Nederste billede: Fin løsning i Æblehaven/Rønnebærhaven. Rampen er 'pakket ind' i rosenbuske, og en enkelt dør fører ind til trappeopgang med elevator.

3.4 Boligsammenlægning og ændret beboersammensætning

I *Nøjsomhed* har den fysiske renovering som beskrevet primært haft til hensigt at få boligområdet af listen over parallelsamfund, dels ved at ændre beboersammensætningen, dels ved at reducere antallet af beboere. Allerede da beboerne i syv opgange blev opsagt og genhuset i andre af Boliggårdens afdelinger for at kunne iværksætte tilgængelighedsrenoveringen, var målsætningen om at få området af parallelsamfundslisten opnået; antallet af beboere var kommet under 1.000, og dermed indgår Nøjsomhed ikke længere på regeringens årlige opgørelser over beboerdata i udsatte boligområder. Med den fleksible udlejning, hvor paradoksal den end måtte være i lyset af gennemført tilgængelighedsrenovering, er beboersammensætningen også ændret.

I nogle af de andre boligafdelinger tager man anderledes fysiske indsatser i brug for at ændre beboersammensætningen. Ændring i boligudbuddet ved sammenlægning af boliger og nedlæggelse af små lejemål er et velkendt redskab (Bech-Danielsen og Stender 2021).[4] Det er taget i anvendelse i *Sydbyen* i Slagelse. Her har det været et erklæret mål at ændre beboersammensætningen, der før renoveringen havde en stor andel af enlige beboere, heraf en del på overførselsindkomst og andre med lav indkomst. For at ændre det, er 36 etværelseslejligheder blevet lagt sammen med nabolejligheder i forbindelse med de beskrevne tilgængelighedsrenoveringer og der er kun 9 tilbage i bebyggelsen. De små lejligheder var placeret midt i opgangene og var ensidigt belyste, og med de nyetablerede lejligheder, der er større, gennemlyste, moderniserede og fuldt tilgængelige, er boligstandarden løftet betydeligt i Sydbyen. Det har givet de to boligafdelinger et attraktivt boligtilbud, der gør det nemmere at tiltrække mere ressourcestærke husstande fremover. Derved kan målsætningen om at ændre beboersammensætningen potentielt blive opfyldt. Det er dog værd at bemærke, at den ændrede beboersammensætning ikke alene opnås ved at tiltrække mere ressourcestærke beboere. Samtidig er antallet af mindre ressourcestærke beboere blevet reduceret. Beboerne i de små (og billige) etværelses lejligheder, som er nedlagt, er blevet presset af det nye huslejeniveau, og mange af dem har derfor været nødsaget til at fraflytte og finde billigere alternativer andre steder i kommunen.

Renoveringen af *Rønnebærparken/Æblehaven* havde en tilsvarende målsætning om at ændre boligudbuddet og beboersammensætningen. Boligområdet havde gennem årene været præget af sociale udfordringer, og inden renoveringen var Rønnebærparken/Æblehaven klassificeret som et forebyggelsesområde. Det skulle den aktuelle renovering ændre. Det skete bl.a. med opførelse af 74 nye tagboliger, der med attraktive boligkvaliteter skulle gøre det muligt at tiltrække ressourcestærke beboere. Det lader til at være lykkedes, for efter den gennemførte renovering er boligområdet ikke længere på nogen af listerne over udsatte boligområder. Medvirkende hertil har imidlertid også været, at en række små (og billige) boliger er blevet nedlagt og sammenlagt med nabolejligheder. Det har medført, at antallet af helt billige boliger er blevet reduceret, og at beboerne i disse boliger har måtte fraflytte. Præcist

[4] Med den aktuelle renoveringsstøtteordning (2020-2026) er der mulighed for at opnå støtte til ombygning og sammenlægning af boliger. "For at opnå en blandet beboersammensætning støtter indsatsområdet op om sammenlægning og ombygning af boliger, står der således (Landsbyggefonden, 2021).

som i Sydbyen er de ændrede boligsammensætning i Rønnebærparken/Æblehaven altså ikke alene sket ved at tiltrække mere velhavende beboere, men også ved at reducere antallet af beboere med meget lav indtægt.



FIGUR 10: I bestræbelsen på at ændre beboersammensætningen er små lejligheder nedlagt i flere bebyggelser. I Sydbyen i Slagelse er 36 små boliger forsvundet. Det har ført til fraflytning af en del af de små boligers oprindelige beboere.

Også i *Rømers Have* i Nørresundby er der sammenlagt boliger, og her har det ført til, at afdelingen er blevet reduceret med 20 helt små lejemål. Før renovering bestod Rømers Have af 60 boliger på 50–85 m^2, mens der efter renoveringen er 40 boliger på 77–122 m^2. Omdannelsen er velbegrundet, da der var tale om meget utidssvarende og ensidigt belyste korridorboliger. Det er dog værd at bemærke, at 20 små og billige boliger er forsvundet fra bydelens boligmarked. Der argumenteres med, at der i Aalborg og Nørresundby er opstået et overskud af ungdomsboliger. Det har de udsatte og enlige ældre beboere imidlertid ikke glæde af. Når antallet af små og billige lejligheder reduceres i en bebyggelse, bør kommune og boligselskab have øje for, om der skal etableres alternativer andre steder.

Også i *Strandgården* i Vordingborg virker beslutningen om at reducere antallet af små tagboliger velbegrundet. Her er 12 tagboliger på ned til 35 m² blevet reduceret til otte tagboliger på ned til 46 m². De oprindelige tagboliger var plaget af høj flyttefrekvens, og det blev derfor vurderet, at der skulle etableres mere attraktive boligtilbud. Det er lykkedes. De små tagboliger, der før renoveringen udelukkende fik dagslys fra ovenlys, har fået kviste, og dermed er både dagslys og udblik fra boligerne forbedret betydeligt. De nye tagboliger har større badeværelser, nye køkkener i åben forbindelse til opholdsrum, samt separate soveværelser. De skrå vægge reducerer dog den reelt anvendelige gulvplads og gør lejlighederne svære at møblere og udnytte til fulde.



FIGUR 11: Nye kviste i Strandgårdens tagetager øger boligkvaliteten i tagboligerne betydeligt. De er naturligt indplaceret i forhold til facadernes rytme.

I flere af de evaluerede renoveringssager har der således været ønsker og forventninger om at tiltrække børnefamilier. Det er imidlertid vigtigt at gøre sig klart, om det er realistisk på det pågældende boligmarked. Børnefamilier fylder relativt lidt blandt danske husstande; på landsplan udgør husstande med barn/børn således 27%, mens husstande bestående af kun én person udgør ca. 40% (Danmarks Statistik, 2025). I almene boliger fylder de helt små husstande endnu mere: Husstande bestående af kun én person udgør på landsplan 60% i almene boliger (Landsbyggefonden, 2025). Det er en målgruppe, der skal være øje for.

Også i *Margrethegården* i Ringsted er eksisterende lejligheder blevet sammenlagt for at etablere store boliger, der kan tiltrække børnefamilier. Det er tankevækkende, da der samtidigt er lavet det modsatte - boligopdelinger med etablering af mindre boliger. Det er blandt andet sket med opdeling af et antal fireværelseslejligheder. De er blevet opdelt til to mindre lejligheder, der er ensidigt belyste. Opdelingen modarbejder målsætningen om at tiltrække børnefamilier og forringer dagslyskvaliteten i de pågældende lejligheder.

I *Porshøj* i Herning er der sket noget tilsvarende; i fire boligblokke er der etableret større boliger ved at sammenlægge boliger, samtidig med at der i otte andre boligblokke er etableret mindre boliger ved at opdele boliger. Det samlede antal lejemål er uændret.[5] Det virker paradoksalt, at 24 lejligheder i afdelingen er gjort større, mens andre 24 lejligheder er gjort mindre. Igen er det nærliggende at advare om, at der kan foregå en vis kassetænkning i forhold til renoveringsstøtteordningen, da et boligselskab med sammenlægning og opdeling af lejemål i realiteten opnår støtte til en del af boligernes modernisering.

I Porshøj fik beslutningen om at nedlægge de små lejligheder afdelingens forperson til at stemme nej til renoveringen. Hun forklarer det med, at boligsammenlægningerne har boligsocial betydning: *"Altså de blev jo direkte sagt op, og det kalder jeg en udsmidning (…). Vi har haft en kæmpe fraflytning",* siger hun. Hun peger på, at halvdelen af beboerne i de små lejligheder ender med at fraflytte afdelingen. *"Man nedlagde de små lejligheder og lavede sådan nogle kæmpestore lejligheder, der koster det hvide ud af øjnene."* Hun fortæller, at

[5] Det var været et ufravigeligt krav fra Herning Kommune, at antallet af boliger ikke måtte ændres som led i renoveringen.

beboerne var rigtig glade for de små lejligheder, og hun har noteret, at det også efter renoveringen er de små boliger, der udlejes først.

Endelig vil vi kaste et blik på renoveringen af *Henning Smiths Vej* i Aalborg. Her førte utidssvarende boligforhold før renoveringen til tomgang og høj flyttefrekvens. Det var en udfordring for afdelingens økonomi. Himmerland Boligforening påpeger, at den høje flyttefrekvens også betød, at afdelingen løbende havde fået en voksende koncentration af udsatte beboere. Det ville boligforeningen ændre med den aktuelle renovering. En af de involverede rådgivere beskriver det således: *"Sådan rent beboersammensætningsmæssigt, så har man da helt klart haft et ønske om at få luftet lidt ud. Og få nogen andre ind."* Det er sket med etablering af større boliger, blandt andet er 12 store boliger etableret gennem vandrette boligsammenlægninger, mens 39 boliger er blevet udvidet ved at inddrage overliggende tagrum. De etablerede boliger er rummelige og velindrettede, og med omdannelsen af loftrum til boligformål er bebyggelsens samlede boligareal øget. Det bidrager positivt til afdelingens fremtidige økonomi.

Ifølge Himmerland Boligforening har renoveringen ført til, at flyttefrekvensen er faldet drastisk i afdelingen. Også intentionen om at ændre beboersammensætningen er lykkedes; Ifølge afdelingens forperson er kun 10-15 af de oprindelige husstande vendt tilbage afdelingen efter genhusning. Ifølge forpersonen er forklaringen blandt andet, at en del beboere ikke kunne betale den forhøjede husleje. Huslejeniveauet per kvadratmeter er vokset samtidig med, at boligernes gennemsnitlige areal er øget - antallet af boliger med et boligareal under 70 m^2 er med renoveringen blevet reduceret fra 210 boliger til 97 boliger.[6] Tiltrækning af ressourcestærke beboere og udflytning af udsatte beboere er ofte to sider af samme sag.

Antallet og små og betalbare boliger i Aalborg Vestby er blevet reduceret, og for de udsatte beboere fortsætter udviklingen; mange af dem blev i forbindelse med renoveringen af Henning Smiths Vej permanent genhuset i en anden boligafdeling i lokalområdet, og herfra skal de allerede efter få år atter flytte, da denne boligafdeling nu også står foran en større renovering. Der er således en risiko for, at nogle almene beboere gentagne gange er ofre for renoveringer, som de ikke selv får glæde af.

Den mest markante fornyelse i bebyggelsen på Hennings Smiths Vej er opførelsen af tre særlige 'magnetboliger'. De er placeret i fjerde sals højde og kæder bebyggelsens fire bygningsafsnit sammen. De tre magnetboligers etablering har været bekostelig, og også miljømæssigt har de en høj pris, da det har krævet store mængder stål og dermed et stort CO_2-aftryk at få dem til at 'hænge' i fjerde sals højde. Arkitektonisk opleves de som fremmedlegemer på den stilfærdige bebyggelse fra 1940'erne. I Himmerland Boligforening forklares magnetboligerne med, at der skulle ske noget drastisk, for at forbedre afdelingens omdømme og ændre beboersammensætningen. De boliger, der mere stilfærdigt er blevet udvidet med inddragelse af loftrummet, har imidlertid vist sig at være tilstrækkelig attraktive til at tiltrække nye beboergrupper. Det omfattende indgreb med tre hængende boliger har derfor ikke været nødvendig for at ændre beboersammensætningen, og deres effekt står ikke mål med omkostningerne.

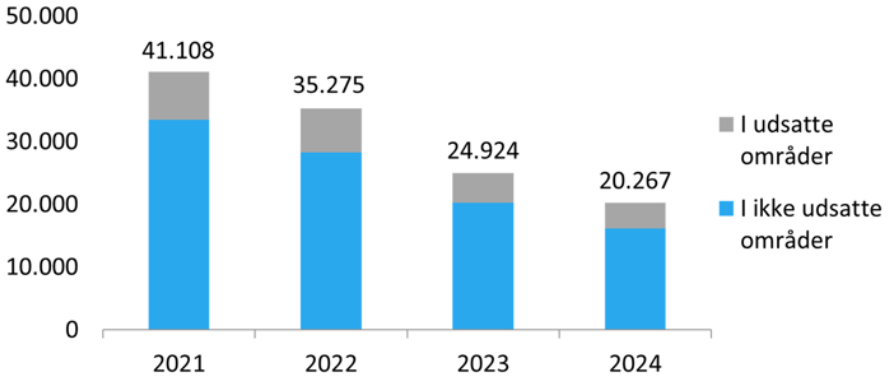
[6] Kilde: Udlejningsbrochure afd. 03, Himmerland Boligforening 2017.



FIGUR 12: Boligkvaliteten er høj i de tre 'magnetboliger' på Henning Smiths Vej. De er placeret i fjerde sals højde og fremhæves af arkitekten for at kæde bebyggelsen sammen til en sammenhængende enhed. Sammenkædningen får dog oplevelsen af bebyggelsens skala til at vokse. Det er ikke ensidigt positivt, da bebyggelsen i forvejen skiller sig ud som den største i bydelen.

På tværs af de gennemførte tilgængelighedsrenoveringer og boligsammenlægninger kan det konstateres, at boligstandarden generelt får et betydeligt løft, hvilket er med til at fremtidssikre boligafdelingerne. Med de mere tidssvarende boligforhold er der også åbnet en mulighed for at tiltrække mere ressourcestærke beboergrupper og dermed skabe en mere balanceret beboersammensætning. Der skal dog være fokus på, at det i nogle tilfælde har den effekt, at antallet af helt billige boliger reduceres. Det er en generel tendens i den almene boligsektor. Antallet af billige almene familieboliger er reduceret betydeligt i de senere år (Momentum, 2025). Tilgængelighedsrenoveringer og boligsammenlægninger i almene boligafdelinger er en medvirkende årsag.

TABEL 3. Udviklingen i antal almene familieboliger med en husleje på max. 3.500 kr./mdr., 2021-2024.



Kilde: Momentum, Kommunernes Landsforenings analysemagasin, 15. sept. 2025

3.5 Udsatte boligområder – utryghed og dårligt omdømme

De beskrevne bestræbelser på at ændre beboersammensætningen i almene boligområder sker typisk i afdelinger, der betragtes som udsatte. Her kan det samtidigt være nødvendigt at gennemføre tryghedsfremmende indsatser, for trygheden er ofte udfordret i udsatte

boligområder;[7] mens 80 procent af beboerne i almene boliger generelt føler sig trygge i deres boligområde, gælder det kun for 68 procent af beboerne i særligt udsatte boligområder (Landsbyggefonden, 2024). Her føler 18 procent af beboerne sig direkte utrygge. I udsatte boligområder gennemføres derfor ofte tryghedsfremmende indsatser. Årsagerne til utryghed og utryghedens karakter kan imidlertid variere mellem boligområder, og tryghedsfremmende indsatser skal derfor baseres på grundige undersøgelser af forholdene i det konkrete boligområde.

Naturlig overvågning er et grundlæggende princip, når der arbejdes med fysiske tryghedsfremmende indsatser. Princippet bygger på Jane Jacobs' teorier om 'eyes on the street" (Jacobs 1961) og de udledte strategier, der handler om at udforme de fysiske rammer i bydele, så beboere og besøgende kan holde øje med hinanden, og så uderummene inviterer til ophold og aktivitet. Beboerne skal have en følelse af, at der holdes øje med dem, og at nogen kan gribe ind, hvis de kommer i problemer.

Naturlig overvågning kan etableres ved at skabe bedre udsyn til områdets uderum fra boliger og opgange. I de tilgængelighedsrenoverede boliger i Nøjsomhed er nye vinduespartier fra gulv-til-loft f.eks. etableret i gavlene for at skabe udsyn til uderummene fra gavllejlighederne. Samtidig er uderummene omkring gavlene blevet bearbejdet, så de fremstår mere åbne og med plads til ophold og aktivitet for både beboere og udefrakommende. Ud over at øge trygheden i uderummene klæder de nye vinduespartier også gavlene, der tidligere fremstod som store lukkede flader.



FIGUR 13 Gavl med nye vinduer i en af Nøjsomheds boligblokke. På altansiden ses de udvidede altaner med mørke brystninger i den tilgængelighedsrenoverede opgang.

[7] Det skal understreges, at utryghed ikke nødvendigvis afspejler omfanget af kriminalitet, da også faktorer som f.eks. de enkelte beboeres personlige ressourcer spiller ind på den oplevede tryghed.

Det samme er tilfældet i *Sydbyen* i Slagelse, hvor der også er etableret vinduer i gavlene. Det er sket med tilføjelsen af lodrette bånd af karnapper, der ikke bare øger trygheden i uderummene, men som samtidig giver bedre dagslys og udsigt i boligerne og dermed øger boligkvaliteten betydeligt. I uderummene øger det især trygheden i de mørke timer, hvor lyset fra boligernes vinduer lyser op og skaber et indtryk af, at der er liv i kvarteret. I indgangsfacaderne er tilsvarende karnapper etableret ved alle opgangene. Dermed er trapperummene blevet åbnet op, og de nye vinduespartier giver et godt overblik til uderummene.

I særligt udsatte boligområder arbejdes der også ofte med at øge den naturlige overvågning ved at nedbryde fysiske barrierer i forhold til omgivelserne og trække udefrakommende ind i det udsatte boligområde. Det kan ske med nye veje og stisystemer og med etablering af funktioner, der giver de udefrakommende et ærinde i området. Det kan imidlertid møde modstand i omkringliggende boligområder, hvor beboerne ikke nødvendigvis ønsker at blive integreret med det udsatte område. Det kom til udtryk i forbindelse med genhusningen af beboerne i *Korshusene* i Kolding. Genhusningen blev primært gennemført i Munkebo, der med parallelsamfundslovens vedtagelse i 2018 blev udpeget som et omdannelsesområde. Tilbuddet om genhusning i Munkebo førte til utilfredshed og protester blandt nogle af Korshusenes beboere. ALFABO så imidlertid den midlertidige genhusning som en mulighed for at nedbryde den negative opfattelse og eventuelle fordomme om Munkebo, og alle møder angående renoveringen blev afholdt i fælleshuset i Munkebo. En ansat i ALFABO mener, at det har haft en heldig indflydelse på opfattelsen af Munkebo blandt Korshusenes beboere. Det ville være interessant at undersøge nærmere.



FIGUR 14: Karnapper og små nye vinduespartier i Sydbyens gavle.

Tryghedsskabende indsatser kan handle om at skabe visuelt overblik i uderummene. Det er sket i *Rømers Have* i Nørresundby, hvor afdelingen havde et dårligt omdømme, blandt andet fordi der skete en del lyssky handel i en pavillon i bebyggelsens uderum. Pavillonen og de tilhørende bænke er blevet fjernet og erstattet af højbede. Samtidig er der fjernet en del beplantning, så der er skabt større synlighed til arealerne. De nye altaner med transparente brystninger skaber yderligere en fornemmelse af, at uderummene er overvågede. Ifølge boligselskabet er det lykkedes at slippe af med de kriminelle aktiviteter. Nye bænke er i stedet blevet opstillet ved indgangspartierne, hvor de kan udgøre et socialt mødested for opgangenes beboere.

I *Rønnebærparken/Æblehaven* er der arbejdet med alle de nævnte tryghedsskabende indsatser. Området har haft udfordringer med kriminalitet og uro, og det har haft en negativ indflydelse på områdets omdømme og tiltrækningskraft. Tætte beplantninger på friarealerne er derfor blevet fjernet eller beskåret for at skabe bedre udsyn, og lavloftede portrum, der blev oplevet ubehagelige, har fået øget loftshøjden. Samtidig er alle trappeopgangene blevet åbnet op med glas, og der er etableret nye store vinduespartier i gavlene. I stueetagerne blev vinduerne i gavlene dog betydeligt mindre, da der ellers ville opstå et ubehageligt indblik til de private stuer. Trygheden er blevet øget, og beboerne har kunne glæde sig over, at det også har forbedret boligernes dagslys. ”*Jeg elsker at have fået sol fra øst ind”,* siger en beboer således.

Endelig kan oplevelsen af tryghed i et boligområde etableres ved at skabe tydelige grænser og graduerede overgange mellem offentlige, halvprivate og private zoner. I *Sydbyen* i Slagelse er der f.eks. etableret trappenedgang fra stueetagerne til nye forhaver. Det skaber liv i uderummene, og beboernes personlige prægning af forhaverne bidrager til facadens variation. Det tilsvarende er tilfældet i *Porshøj* i Herning, der i 2024 var på listen over forebyggelsesområder. Høje hegn i forhavernes lejlighedsskel beskytter for direkte indblik fra naboen, mens lavere hegn mellem forhaver og fælles uderum tillader visuel kontakt og naturlig overvågning af uderummene. Med de lave hegn er der også skabt mulighed for sociale kontakt mellem forhavens beboere og forbipasserende. Det sidste har en beboer i *Korshusene* i Kolding erfaret, efter at høje hække og rækværk er blevet fjernet i forbindelse med den gennemførte renovering. Efter renoveringen er der lavere afgrænsninger mellem de private haver, og det har ifølge beboeren haft en positiv indflydelse på det sociale liv i kvarteret. *”Vi havde ikke meget med hinanden at gøre (…) Det var sådan med høje hække og alt sådan noget (…) Efter renoveringen, og det hele det er åbent, så taler man automatisk selvfølgelig mere med naboerne (…) Det er da hyggeligt, specielt hvis du ser mit personnummer, så kan du godt forstå det… ”*. Den ældre pensionist har et socialt behov for at snakke med dem, der bor omkring ham, og det er blevet nemmere med de lavere hække. Overordnet set er det vigtigt at bemærke, at de tryghedsfremmende indsatser på flere måder kan udføres, så de ud over at øge beboernes tryghed også medvirker til at øge deres boligkvalitet.



FIGUR 15: Forhaver i henholdsvis Porshøj (tv.) og Sydbyen (th.).

De fysiske forhold kan på flere måder spille ind og samtænkes med den boligsociale udvikling i et område (Bech-Danielsen og Stender 2025). Himmerland Boligforening har eksempelvis konstateret, at driften af det mekaniske ventilationssystem på Henning Smiths Vej kan have boligsocial betydning. De har bevidst valgt et decentralt ventilationssystem, der ellers ofte fravælges af boligselskaber, dels fordi de anses for at have kortere levetid, dels fordi de kræver, at driftsfolkene skal ind i boligerne, når filtre skal skiftes. Himmerland Boligforening anerkender, at decentrale ventilationsanlæg er mere arbejdskrævende,[8] men de ser udskiftningen af filtrene inde i boligerne som en kærkommen mulighed for at komme ind og besøge beboerne og besigtige lejlighederne løbende. Det giver dem anledning til at få øje på eventuel misligholdelse af boliger såvel som socialt udfordrede beboere.

Et særligt interessant eksempel på samtænkning af fysiske og sociale indsatser er udviklet af ALFABO i Kolding. ALFABO har støttet etableringen af en socialøkonomisk virksomhed, hvor nogle af ALFABOs beboere, der er udenfor arbejdsmarkedet, ansættes og gøres arbejdsparate. Den socialøkonomiske virksomhed har blandt andet hjulpet med at flytte for Korshusenes beboere, da de er blev midlertidigt genhuset. Den socialøkonomiske virksomhed har også stået for at optage og genbruge uderummenes betonfliser. Etableringen af virksomheden er et interessant initiativ, som andre boligselskaber kan lære af. Fysisk renovering kan bringes i samspil med boligsociale initiativer.

Endelig er det værd at bemærke, at manglende renhold, nedslidning og hærværk i et boligområde også kan føre til en følelse af utryghed. Dermed er trygheden formentlig blevet øget generelt i de ti boligområder som følge af de fysiske renoveringer. Også af den grund er det vigtigt at holde fast i de forbedrede forhold.

[8] Himmerland Boligforening fortæller også, at de har haft udfordringer med centrale ventilationsanlæg, da det kan skabe udfordringer, når enkelte husstande stopper ventilationsristerne til.

4

LANGE PROCESSER OG PLUDSELIGE TEMPOSKIFT

4 LANGE PROCESSER OG PLUDSELIGE TEMPOSKIFT

Renovering af eksisterende byggeri er ofte en kompleks og langstrakt proces, der involverer mange aktører og faktorer. For de ti almene projekter i evalueringen er renoveringen betinget af støtte fra Landsbyggefonden, hvilket medfører krav om godkendelse af Skema A, B og C som en integreret del af processen. En typisk almen renoveringsproces begynder med en planlægningsfase, hvor behov og ambitioner afklares i dialog mellem Landsbyggefonden, bygherre, rådgivere og øvrige interessenter herunder beboere og i visse tilfælde naboer. Derudover spiller både kommunale interesser og lovgivningsmæssige rammer en central rolle for projektets udformning. På baggrund af de første ideer udvikles de konkrete løsninger gennem tegningsmateriale, beskrivelser, og ideelt set, grundige forundersøgelser af tekniske og konstruktive forhold. Udvikling af de konkrete løsninger involverer typisk arkitekter, ingeniører og øvrige rådgivere, og den fase kan strække sig over en varierende periode afhængigt af projektets kompleksitet og de involverede aktører. Længden af planlægningsfasen frem til godkendt Skema A varierer fra et enkelt år til over ti år på tværs af de projekter, der indgår i evalueringen. Når projektet skal projekteres og bygges i perioden fra Skema A til Skema B ændres tempoet ofte markant. Entreprenører og håndværkere inddrages, og kravene til styring og koordinering af tid, økonomi og kvalitet skærpes. Det er den fase, hvor forarbejdet fra planlægningsfasen skal stå sin prøve. Gennem hele forløbet er samarbejdet mellem alle aktørerne afgørende for at sikre fremdrift og holde projektet på ret kurs.

En renovering påvirkes ydermere af en række andre forhold, der er med til at gøre processen kompleks. Nogle relaterer sig direkte til den konkrete byggesag, såsom bygningernes tilstand og det samarbejde, der etableres mellem aktørerne. Andre forhold er eksterne, f.eks. lovgivning og politiske aftaler. I den pågældende evaluering ses eksempler på, at national lovgivning har påvirket processen heriblandt Parallelsamfundslovgivningen (2018) og Grøn Boligaftale 2020. Dertil kommer globale begivenheder som internationale konflikter, pandemier som Covid-19, økonomiske kriser samt stigende priser på energi og byggematerialer, som alle kan få væsentlig betydning for fremdrift, økonomi og det endelige resultat. Det er ikke usædvanligt med temposkift undervejs, fra årelange forberedelser til hastige beslutninger og intens udførelse, eller at projekter sættes i bero i længere perioder.

I dette kapitel sættes fokus på planlægningsprocesser og pludselige temposkift i udvalgte evaluerede projekter. Derudover belyses boligselskabernes håndtering af renoveringssager i evalueringen, herunder forskelle mellem selskaber med enkeltstående renoveringsprojekter og selskaber med omfattende renoveringserfaring samt hvordan erfaringsopsamling sikres. Afslutningsvis fremhæves de uforudsigelige forhold, der ofte opstår i renoveringssager, illustreret gennem eksempler fra evalueringen, og der peges på, hvordan de kunne have været undgået.

4.1 Planlægningsfasen: Fra ide til byggestart

I evalueringen ses flere eksempler på renoveringsprocesser, hvor planlægningsfasen frem til byggestart har strakt sig over ti år. Når projekter forløber over så mange år, kan både præmisser og rammebetingelser nå at ændre sig. Ændring i byggelovgivning, økonomi,

politiske prioriteringer, tekniske krav m.m. kan påvirke projektets retning og indhold. Det kan skabe betydelige udfordringer for både planlægning, udførelse og beboerinvolvering.

Margrethegården udgør et eksempel på en årelang planlægningsproces, som forløb fra 2008 til 2019, hvorefter det færdige projekt blev realiseret i 2022. Undervejs ændrede projektet markant karakter. Oprindeligt var planen at nedrive dele af bebyggelsen og erstatte de nedrevne bygninger med nybyggeri, men nedrivningen blev skrinlagt, og projektet blev ændret til en kombination af renovering og nybyggeri. Den oprindelige plan mødte modstand blandt naboerne, da det planlagte nybyggeri ville komme tættere på de omkringliggende enfamiliehuse. Derudover kom der et ministerielt nedrivningsstop for almene boliger i 2015, hvilket nødvendiggjorde en endegyldig revision af projektet. Undervejs i den langvarige planlægningsproces frem mod byggestart kom desuden et nyt bygningsreglement (BR18), hvilket udløste krav om nye byggetilladelser og yderligere revision af projektmaterialet med deraf følgende økonomiske fordyrelser. Processen blev således påvirket af forhold knyttet til den konkrete renoveringssag, men også af eksterne faktorer som politiske beslutninger og nye bygningsregulativer. Det langvarige forløb har krævet betydelige ressourcer fra de involverede parter og har samtidig skabt uvished og frustration blandt beboerne (uddybes i kapitel 5).



FIGUR 16: Foto viser afstand og overgang mellem Margrethegården (tv.) og enfamiliehusene på modsatte side af Dronning Margrethesvej.

Strandgården blev igangsat som led i Grøn boligaftale 2020. I forbindelse med boligaftalen fik Landsbyggefonden til opgave at iværksætte en række almene renoveringer under Covid19 pandemien for at holde gang i byggeriet og fremme energirenovering. Med aftalen blev der afsat 30 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering i den almene boligsektor i perioden 2021-2026, og det medførte et pludseligt temposkift i renoveringen af Strandgården. Processen tog samlet set omkring 17 år fra den første indledende dialog med Landsbyggefonden til Strandgården stod færdigrenoveret. I modsætning til Margrethegården var processen frem til Strandgårdens byggestart ikke sammenhængende men afbrudt af en årrække med stilstand, før den blev genoptaget som en del af Boligaftalen. Strandgården blev dermed en del af den politisk initierede indsats for at stimulere byggeaktiviteten, og det pludselige temposkift blev oplevet som hastig og presset. Den interviewede beboerrepræsentant fra Strandgården formulerer: *"Vi føler os manipuleret til, at det her projekt skulle igennem"*, og han oplevede, at mange beslutninger skulle træffes alt for hurtigt. Projektet blev revideret flere gange på kort tid, da udbuddet viste sig at blive betydeligt dyrere blandt andet som følge af øgede priser på byggematerialer og arbejdskraft. Derudover havde rådgiverne ifølge

Domea.dk og beboerrepræsentanten overset vigtige krav i områdets bevarende lokalplan, og de oplevede, at projektet efter revisionerne blev både dyrere og dårligere end det oprindelige. Boligaftalen muliggjorde renoveringen af Strandgården, og afdelingen er nu fremtidssikret med nyrenoverede tagboliger og energimæssige forbedringer af klimaskærmen. Men det pludselige temposkift har ifølge informanterne haft betydelige konsekvenser for projektet.

I *Sandalsparken* blev projektet indstillet til hastebehandling fra boligselskabets side, da der var et ønske om at ombygge og nedlægge plejeboligerne i afdelingen. Processen fra Landsbyggefondens tilsagn om støtte i 2020 til færdigrenoveret bebyggelse i slutningen af 2023 blev kort. Ifølge Svendborg Andels-Boligforening (i dag Sydfyns Almene Boliger) prægede den forhastede proces projektet negativt og satte sine spor hele vejen frem mod det endelige resultat. En betydelig udfordring var et mangelfuldt projekteringsmateriale. Det førte til uforudsete udfordringer og budgetoverskridelser, hvilket udfordrede samarbejdet. Boligselskabet tænker tilbage på den gennemførte renovering med en blandet følelse. De er tilfredse med det endelige resultat, men er stærkt frustreret over samarbejdet med totalentreprenøren. Den forhastede proces blev desuden fremhævet af informanterne som årsag til, at beboerne i Sandalsparken kun blev informeret, og ikke involveret i processen.



FIGUR 17: Sanddalsparken fotograferet i 2024 efter renoveringen.

I modsætning til Strandgården og Sandalsparken førte den pludselige igangsættelse af renoveringen i *Porshøj* ikke til tilsvarende negative oplevelser blandt byggeriets parter. Allerede i 2012 indledtes den første dialog med Landsbyggefonden om renovering af Porshøj, men det var først otte år senere, at projektet blev igangsat. Som i de to øvrige projekter opstod der også her forskellige udfordringer undervejs i renoveringen af Porshøj. Forskellen var imidlertid, at der forud for den pludselige byggestart var gennemført grundige forundersøgelser af konstruktive og tekniske forhold. Ifølge informanterne bidrog de undersøgelser til, at udfordringerne kunne håndteres løbende, og at processen som helhed forløb smidigt.

Fælles for renoveringen af Strandgården, Sandalsparken og Porshøj er, at forskellige forhold skabte et pludseligt temposkift i de pågældende processer med varierede resultater. Grøn Boligaftale 2020 er bare et eksempel på, hvordan eksterne forhold som politiske aftaler kan påvirke almene renoveringsprocesser. Et andet eksempel er Parallelsamfundslovgivningen fra 2018, som i høj grad bidrog til, at renoveringen af Nøjsomhed blev fremskyndet. Da Nøjsomhed kom på 'ghettolisten' (i dag kaldet Listen over parallelsamfund), opstod et betydeligt lokalpolitisk pres for handling. Boliggården reagerede og iværksatte en strategi, der på sigt kunne ændre beboersammensætningen, og som hurtigt reducerede antallet af beboere til under 1.000 beboere og dermed modvirkede, at Nøjsomhed fik status som omdannelsesområde. Det indebar som beskrevet, at beboerne i syv opgange blev opsagt og

permanent genhuset i andre af Boliggårdens afdelinger. Det skete længe før renoveringen gik i gang.

Evalueringen viser, at både interne og eksterne forandringer påvirker processen og resultatet, når en almen afdeling skal renoveres. Renoveringsprocessen kræver ikke kun projektstyring, men også en vis fleksibilitet, der gør det muligt at nå i mål uanset om processen er kort, strækker sig over mange år, eller der opstår pludselige temposkift. På tværs af projekterne er der stor variation i boligselskabernes erfaring med at renovere og navigere i processen, hvilket belyses i det næste afsnit.

Fra enkeltstående projekt til stor renoveringsekspertise

Da renoveringsprojekter karakteriseres ved høj kompleksitet, stilles betydelige krav til projektstyring, organisatorisk kapacitet og byggefaglige kompetencer. For nogle boligselskaber er renovering en sjælden opgave, mens det for andre er en tilbagevendende aktivitet som følge af en større portefølje, og de har derfor egne byggefaglige medarbejdere til at varetage projektledelsen. På tværs af de evaluerede projekter er der forskelle i boligselskabernes størrelse, og der er tilsvarende forskelle i deres erfaringer og kompetencer i forhold til renoveringsprocessen. Det er også varierende i hvilket omfang organisationerne understøtter erfaringsopsamling og sikrer videndeling til kommende renoveringssager.

ALFABO, der administrerer *Korshusene*, har mere end 4.400 lejemål og mangeårig erfaring med både renovering og nybyggeri. Byggefaglig ekspertise er en integreret del af organisationen, som derfor er rustet til at håndtere de komplekse processer. Renoveringen af Korshusene forløb tilfredsstillende og uforudsete udfordringer blev håndteret løbende. Det skyldes ifølge ALFABO grundige foranalyser forud for projekteringen og et konstruktivt samarbejde mellem byggeriets parter. Der var en intention om at indhente erfaringer undervejs i byggeriet for at sikre effektivitet og optimering af løsninger gennem byggesagen. Det lykkedes ikke helt. Ifølge projektlederen hos ALFABO viste det sig vanskeligt at få tilstrækkelig tid til erfaringsopsamling, da byggeriet først var i fuld gang.



FIGUR 18: Foto viser Korshusene under renoveringsprocessen, hvor intentionen var at sikre løbende erfaringsopsamling undervejs i forløbet.

Én ting er at sikre erfaringsopsamling undervejs i en byggesag, noget andet er at sikre, at viden fra renoveringen af én afdeling videreføres til den næste. Hos Boligselskabet Sjælland var samme projektleder ansvarlig for både renoveringen af *Margrethegården* og *Rønnebærparken/Æblehaven*, og flere af byggeriets aktører gik igen i de to projekter. Den kontinuitet er en effektiv måde at opbygge kompetencer til håndtering af komplekse renoveringsprojekter internt i organisationen. Det forudsætter dog, at organisationen løbende gennemfører renoveringsprojekter og har medarbejdere, der primært varetager denne type opgaver.



FIGUR 19: Foto af nyetablerede trappetårne i Nøjsomhed indvendigt. Der er en verserende syns- og skønssag grundet udfordringer med kondens og fugt.

Boliggården, som administrerer *Nøjsomhed*, er også et stort boligselskab med lidt over 6.000 lejemål og byggefaglig ekspertise internt i organisationen. Ud over en projektleder med byggetekniske kompetencer tilknytter boligselskabet altid en mentor fra hovedbestyrelsen til byggeudvalget. Mentorens opgave er at bidrage med erfaring fra tidligere sager og at fungere som støtte og sparringspartner. Det sikrer en udnyttelse af indhentede erfaring og vidensdeling på tværs af projekterne. Renoveringen af Nøjsomhed mødte dog, trods Boliggårdens omfattende erfaring, en række udfordringer både før, under og efter renoveringen. Som tidligere nævnt blev renoveringen igangsat på baggrund af Parallelsamfundslovgivningen, og Boliggårdens opsigelse af beboere medførte stor modstand forud for byggesagen. Derudover er sagen endnu ikke afsluttet, og Skema C er ikke indsendt. Det skyldes ifølge Boliggårdens projektleder en verserende syn- og skønssag vedrørende de nye trappetårne. Det viser, at stor ekspertise og faglige kompetencer ikke er en garanti mod udfordringer i en renoveringssag.

I *Rømers Have* blev der etableret elevatorer i to opgange med støtte fra Landsbyggefonden. Som tidligere beskrevet har ledelsen i Nørresundby Boligselskab efterfølgende fortrudt, at selskabet ikke selv finansierede elevatorer i de resterende opgange, da der er særlig rift om lejlighederne i opgange med elevatorer. Det var imidlertid første gang, Nørresundby Boligselskab stod over for en renovering af en afdeling, og projektets økonomi og finansiering var vanskelig for boligselskabet at overskue. De mener, at Landsbyggefondens støttemuligheder burde være mere enkle og gennemskuelige. At opnå støtte fra Landsbyggefonden kræver specifikke og omfattende procedurer, hvilket er særligt uoverskueligt for boligselskaber med begrænset erfaring. Det peger på et behov for udvikling af supplerende vejledning.

Som nævnt tidligere oplevede Svendborg Andels-Boligforening, at renoveringen af *Sandalsparken* var særdeles udfordrende. Boligselskabet har siden erkendt, at håndtering af

komplekse renoveringsprojekter kræver en højere grad af professionalisme og kapacitet. Svendborg Andels-Boligforening var forholdsvist lille og havde derfor ikke *"en projektafdeling internt, med konstruktører og ingeniører, der kan matche op med rådgiverne og de udførende".* Hos ledelsen i boligselskabet oplevede man derfor renoveringen af Sandalsparken som en ulige kamp. Den erkendelse har ført til en fusion med Sydfyns Almene Boliger (SAB) for bl.a. bedre at kunne imødekomme kravene i fremtidige renoveringssager.

Evalueringen viser, at boligselskabernes erfaring med renoveringssager har stor betydning for håndteringen af de komplekse processer. Organisationer med gentagne renoveringer kan opnå flere fordele, for eksempel i relation til ansøgning om støttemidler fra Landsbyggefonden samt i forhold til opfyldelse af kravene for godkendelse af Skema A, B og C. Erfaringen kan også påvirke evnen til tidligt i planlægningsfasen at træffe de rigtige valg, der skaber grundlag for realistiske projekter, der kan gennemføres inden for den økonomiske ramme.

På tværs af projekterne ses forskellige måder at sikre erfaringsopsamling og videndeling både undervejs i udførelsesfasen og efterfølgende. Selvom målsætningen om løbende erfaringsopsamling i Korshusene ikke helt blev indfriet, viser erfaringerne, at en sådan tilgang kan forhindre gentagelse af uhensigtsmæssige løsninger gennem en hel byggesag. Det forudsætter dog, at der afsættes tid til erfaringsopsamling og justering af procedurer undervejs. Andre gode ideer til erfaringsopsamling og videndeling er mentorordningen i Boliggården og projektledere med byggeteknisk indsigt, der går på tværs af renoveringssager. Der er flere fordele for de boligselskaber, der formår at etablere strukturer, som understøtter fastholdelse og opbygning af renoveringsekspertise. Det forudsætter dog systematik og kontinuitet i renoveringssager samt en klar forståelse af, hvilken type af viden, der kan overføres på tværs af projekter.

4.2 Det uforudsete og det der burde være forudset

Evalueringen viser, at der på tværs af projekterne er utallige tilfælde af uforudsete forhold, som opstod undervejs i byggeriet. Grundige forundersøgelser af tekniske og konstruktive forhold har erfaringsmæssigt stor betydning ikke kun for det endelige resultat, men også for at reducere de uforudsete udfordringer, sikre et solidt udbudsmateriale og styrke samarbejdet mellem parterne. Men der er også andre forhold på spil i almene renoveringssager.

Som tidligere nævnt var renoveringen af *Sandalsparken* ifølge Svendborg Andels-Boligforening særligt udfordrende. Boligselskabet vurderer, at manglende erfaring med renoveringssager kombineret med den forcerede tidsplan betød, at der ikke blev gennemført tilstrækkelige forundersøgelser, og at en ekstern gransker ikke blev inddraget til at kvalificere materialet. Resultatet blev et utilstrækkeligt projekteringsmateriale, som påvirkede samarbejdet mellem bygherre og entreprenør negativt, da en række uforudsete udfordringer og budgetoverskridelser opstod.

Under renoveringen af *Rømers Have* opstod der som tidligere nævnt en uforudset udfordring, fordi bygningernes fodaftryk blev udvidet med opførelsen af en ny skalmur. Det var Aalborg Kommune, der ejede udearealerne, så da fodaftrykket blev større, medførte det, at Nørresundby Boligselskab skulle købe det ekstra areal af kommunen. Det forhold burde være undersøgt og afklaret, inden projektet gik i gang.

Det samme gælder det forhold, at *Æblehaven* var opført på en tidligere losseplads. Det kom til at forsinke renoveringen af Æblehaven, da regionen skulle undersøge undergrunden, og da der efterfølgende skulle etableres et afgasningssystem. Ifølge arkitekten trak forundersøgelserne ud, og arbejdet med at etablere afgasningssystemet kom til at kollidere med renoveringssagen. Det betød, at renoveringen i en periode måtte indstilles i en del af bebyggelsen, og det førte til fordyrelser og forsinkelser.



FIGUR 20: Billedet viser rør, der sikrer korrekt afledning af gasser fra undergrunden under Æblehaven, hvor der tidligere har været en losseplads. Etableringen af afgasningssystemet kolliderede med renoveringsprocessen og medførte både tidsmæssige og økonomiske udfordringer.

I renoveringen af *Korshusene* udpeger ALFABO som tidligere nævnt netop de grundige forundersøgelser som grunden til, at renoveringssagen overordnet set forløb uden de store udfordringer. Men her blev budgettet alligevel udfordret, da bortskaffelse af jord ikke var indregnet. Det medførte en ny udbudsrunde og en fordyrelse af projektet. Et forhold, der burde være undersøgt og afklaret, inden projektet gik i gang.

På tværs af projekterne er der således utallige tilfælde, hvor grundigere forundersøgelser og måske bedre rådgivning kunne have hindret fordyrende udfordringer. Andre forhold påvirker også projekterne. Der opstod f.eks. flere udfordringer undervejs i renoveringen af afdelingen *Henning Smiths Vej*. Arkitektfirmaets sagsansvarlige kalder den pågældende renovering for 'en uskøn byggesag', hvor bl.a. samarbejdet mellem rådgiver og entreprenør var præget af konflikter, særligt i udførelsesfasen. Udfordringerne i samarbejdet blev forværret af en række byggetekniske og konstruktive overraskelser under byggesagen, der burde være afdækket i planlægningsfasen. Derudover påpeger rådgiveren, at et godt samarbejde ikke kun handler om faglige kompetencer, men i lige så høj grad om sociale kompetencer og god kemi blandt byggeriets parter. Samarbejdet fungerede ikke, og set i bakspejlet burde der undervejs være foretaget udskiftninger for at få samarbejdet til at fungere bedre og mindre konfliktfyldt.

I evalueringen er der også eksempler på forhold, som ikke kunne forudsiges. Entreprenøren, der stod for renoveringen af *Sydbyen* i Slagelse, gik konkurs undervejs i projektet. Årsagen var brugen af de såkaldte MGO-plader, som viste sig at give problemer med fugtophobning allerede inden byggeriet var færdigrenoveret. Det førte til en voldgiftssag, som entreprenøren tabte, og derfor skulle udskifte for egen regning. *"Voldgiftssagen handlede hverken om samarbejdet eller dårlige beslutninger. Entreprenøren gjorde det, der var rigtig mange andre i kongeriget Danmark, der gjorde, fordi man ikke vidste bedre på det tidspunkt,"* vurderer den ansvarlige arkitekt. Det viser, at der kan opstå fejl, som ikke kan forudsiges, uanset hvor mange analyser, der ligger til grund for en renovering. Men det peger på en anden vigtig læring omkring risikovillighed i et projekt. Nye materialer kan være fristende, men manglede erfaring med dem kan medføre en betydelig risiko.

Evalueringen viser, at grundige forundersøgelser og tidlig afklaring af afgørende forhold er vigtigt for at mindske forsinkelser, konflikter og fordyrelser. Det har indflydelse på samarbejdet, der også afhænger af, at der opbygges god kemi mellem de involverede parter. Det er derfor vigtigt aktivt at arbejde med at skabe og fastholde et godt arbejdsklima gennem hele renoveringssagen.

Samlet peger denne del af evalueringen på en række centrale læringspunkter for fremtidige renoveringsprojekter. Først og fremmest skal der allerede tidligt i planlægningsfasen dannes er overblik, der gør det muligt at skabe realistiske ambitioner og valg. Der skal derfor tidligt i processen prioriteres at lave grundige forundersøgelser af tekniske og konstruktive forhold, gerne destruktive analyser. Det kan reducere uforudsete udfordringer og sikre realistiske budgetter. Det er også afgørende at skabe robuste planlægningsprocesser, der danner et solidt grundlag for byggeriet, og samtidig er fleksible nok til at håndtere tidsmæssige og økonomiske ændringer. Styrkelse af interne kompetencer og projektledelse er nødvendig og mest realistisk i større boligselskaber, hvorimod mindre boligselskaber er mere afhængige af kvalificeret rådgivning. Boligselskaberne bør etablere strukturer for systematisk erfaringsopsamling og videndeling, f.eks. gennem mentorordninger og ved at have faste projektledere på tværs af sager. En anden vigtig læring er, at et godt samarbejde ikke kun er baseret på høj faglighed, men også opmærksomhed på relationer og god kemi mellem byggeriets parter. Endelig bør der udvises særlig varsomhed over for nye materialer og løsninger. Innovation kan være fristende, men indebærer risici, som bør håndteres gennem grundig risikovurdering og test, før de nye løsninger implementeres i stor skala.

5

BEBOERNE, BRUGERINDDRAGELSE OG BYGGEUDVALG

5 BEBOERNE, BRUGERINDDRAGELSE OG BYGGEUDVALG

Fælles for de renoveringsprojekter, der indgår i evalueringen, er, at bebyggelserne allerede er beboet. Det gør byggesagen anderledes og mere kompleks end eksempelvis nybyggeri. Samtidig indgår beboerne i de almene bebyggelser i et beboerdemokrati, der giver dem mulighed for at medvirke til at træffe afgørende beslutninger om renoveringsopgaven. Beboerne har forskellige sociale og kulturelle baggrunde, befinder sig i forskellige livssituationer og har varierende forudsætninger for at engagere sig i beboerdemokratiet. Fælles for dem er dog, at deres hverdag påvirkes, når deres afdelingen skal renoveres. På baggrund af primært interviews med beboerrepræsentanter og forpersoner for de pågældende afdelinger og/eller byggeudvalg sættes der i dette kapitel fokus på, hvordan beboerne i de evaluerede eksempler har oplevet renoveringsprocessen, og i hvilken grad de har været inddraget. Ligeledes konkluderes det i kapitlet, at en renovering ikke kun påvirker det fysiske miljø, men også det sociale liv i en afdeling.

5.1 Byggeudvalgets rolle

Det er almindelig praksis ved renovering af almene bebyggelser at nedsætte et byggeudvalg. Udvalget består typisk af beboerrepræsentanter, en projektleder fra boligselskabet samt ofte repræsentanter fra rådgiversiden og organisationsbestyrelsen. Byggeudvalgets hovedformål er at varetage beboernes interesser, og beboerrepræsentanterne fungerer som beboernes stemme i projektet. Hvordan udvalget inddrages i renoveringsprocessen, varierer på tværs af de evaluerede projekter, men i mange tilfælde følger udvalget sagen tæt, håndterer problemstillinger undervejs og bidrager til beslutninger om projektets udformning. Fordelen ved etablering af et byggeudvalg er, at beboerne føler sig repræsenteret, hvilket ofte mindsker utilfredshed både undervejs og efter renoveringen. Der er dog blandt de evaluerede projekter eksempler på, at der ikke er blevet nedsat et byggeudvalg, og at beboerne kun i begrænset omfang er blevet inddraget. Fraværet af et byggeudvalg kan skyldes forskellige ting, hvilket udfoldes nedenfor, men overordnet tegner der sig et billede af, at det kræver tid og tålmodighed fra alle parter at involvere beboerne. Det skyldes, at de beboere, der deltager i et byggeudvalg, som regel har begrænset kendskab til byggeri og renovering. Til gengæld besidder de typisk værdifuld viden om lokalområdet, bebyggelsen, boligerne og afdelingens beboere. Hovedparten af de interviewede beboerrepræsentanter fremhæver, at det har været lærerigt at deltage. Men de pointerer samtidigt, at det er en krævende opgave at deltage i byggeudvalget, både tidsmæssigt og fordi de som repræsentanter ofte må stå på mål for valgte løsninger og håndtere kritik fra øvrige beboere. Beboerrepræsentanten for renoveringen af Porshøj kalder ligefrem rollen som medlem af byggeudvalget for 'øretævernes holdeplads'.

TABEL 4: I tabellen ses hvilke afdelinger, der etablerede et byggeudvalg, og hvorvidt beboerrepræsentanterne oplevede, at deres involvering satte et aftryk på det endelige resultat.

	Henning Smiths Vej	Korshusene	Margrethegården	Nøjsomhed	Porshøj	Rømers Have	Sandalparken	Strandgården	Sydbyen	Rønnebærparken / Æblehaven
Byggeudvalg	X	X [9]	X	X	X	-	-	X	X	X
Synligt aftryk	X	-	X	X	X	-	-	X	X	X

5.2 Manglende brugerinddragelse har sin pris

I et par af evalueringens ti renoveringer blev der ikke nedsat et byggeudvalg. I *Rømers Have* var beboerinddragelsen og information til beboerne begrænset, og der blev heller ikke etableret et byggeudvalg. Ifølge boligselskabet skyldtes det, at de fleste beboere blev permanent genhuset, hvilket også gjaldt de beboere, der havde meldt sig til udvalget. Renoveringen af Rømers Have peger på en central pointe: Det kan være vanskeligt at gennemføre beboerinddragelse og etablere et byggeudvalg, når kun meget få beboere bliver boende.

Renoveringen af *Sandalsparken* blev igangsat under stort tidspres, hvilket fremhæves af projektlederen for Svendborg Andels-Boligforening som en af årsagerne til den manglende beboerinddragelse og fraværet af et byggeudvalg. En anden årsag var, at Covid-19 satte begrænsninger for afholdelse af fysiske møder. Ifølge forpersonen for afdelingsbestyrelsen har beboerne udtrykt utilfredshed med ikke at blive inddraget i processen, og der har været udbredt kritik af flere af de valgte løsninger. Det er forpersonens vurdering, at den manglende beboerinddragelse har haft en negativ indvirkning på det endelige projekt.

Den manglende beboerinddragelse og etablering af byggeudvalg i eksemplerne skyldes således både praktiske forhold, som at få beboere blev boende, og eksterne faktorer som tidspres og Covid-19. Eksemplerne viser, at beboerne kan opleve det negativt ikke at blive involveret i en renovering undervejs, og at det også kan gå ud over deres oplevelse af det endelige resultat.

5.3 Når byggeudvalget sætter sit aftryk

I hovedparten af de ti projekter i evalueringen blev der etableret et byggeudvalg i forbindelse med renoveringen. Boliggården, som administrerer *Nøjsomhed*, har i kraft af sin størrelse, som administrator for ca. 6.000 boliger, erfaring med renoveringssager. Det er en fast procedure i Boliggården at etablere et byggeudvalg, når en afdeling skal renoveres, og der tilknyttes altid en mentor fra hovedbestyrelsen til udvalget, som bidrager med erfaring fra

[9] I Korshusene har der været nedsat et bygherreudvalg. Afdelingens forperson deltog.

tidligere byggesager og fungerer som støtte og sparringspartner. Ifølge projektlederen fra boligselskabet er det deres erfaring, at det kan være en vanskelig opgave at være beboerrepræsentant i et byggeudvalg, da man ofte må håndtere utilfredshed, frustrationer og klager fra naboer. Derfor anser boligselskabet det som vigtigt at klæde udvalget godt på til rollen. Ifølge beboerrepræsentanten var det en positiv oplevelse at være en del af byggeudvalget under renoveringen af Nøjsomhed, til trods for den udbredte modstand forud for projektet og den hårde genhusningsproces. Ifølge beboerrepræsentanten var det en fordel at være lidt forberedt på rollen i byggeudvalget, da uforudsete hændelser kan opstå under en renoveringsproces. Ingen havde for eksempel kunne forudse, at problemer med trappetårnene ville ende som en syn- og skønssag, og at projektet derfor stadig er uafsluttet. Ifølge Boliggårdens projektleder påvirker renoveringen fortsat beboerne, da elevatorerne risikerer at strejke, og da gulvene bliver glatte, når der løber vand ud på gulvene som følge af kondens.

Afdelingen *Strandgården* i Vordingborg er en lille afdeling med 45 boliger og en stor andel ældre beboere. Kun få beboere er aktivt involveret i beboerdemokratiet, og rollen som medlem af byggeudvalget krævede ifølge beboerrepræsentanten et stort ansvar. Projektlederen fra Domea.dk vurderer også, at byggeudvalget havde en uvurderlig rolle undervejs i renoveringsprocessen. Hun anser det som byggeudvalgets fortjeneste, at der blev opdaget en række store fejl, til trods for deres begrænsede viden om byggeri. Flere fejl blev således opdaget og løst løbende i stedet for at give store udfordringer efterfølgende. Efter renoveringen har der dog været udskiftning blandt de aktive i beboerdemokratiet, hvilket beboerrepræsentanten tilskriver den tidskrævende og opslidende proces: *"Tiden skal bruges til andre ting nu. Jeg brugte meget, meget fritid på det her. Møder og møder og møder."*

I flere af renoveringssagerne i evalueringen oplevede de interviewede beboerrepræsentanter fra byggeudvalgene, at de satte et konkret aftryk på projektet. Et eksempel er *Sydbyen* i Slagelse, som administreres af henholdsvis Fællesorganisationens Boligforening (FOB) og Slagelse Boligselskab (SB). Under renoveringen blev der etableret et fælles byggeudvalg, og samarbejdet på tværs af afdelingerne fungerede godt. Den interviewede beboerrepræsentant oplevede, at byggeudvalget havde en betydelig indflydelse på projektet, og flere af deres ønsker kan ses i det færdige byggeri. Det gælder f.eks. valget af tegl på gavlene, de skråtstillede og glasinddækkede altaner og de private forhaver med direkte adgang fra stueetagen. Det er værd at bemærke, at flere af byggeudvalgets forslag således har ført til betydelige arkitektoniske kvaliteter. Beboerrepræsentanten understreger dog også her, at det krævede en enorm tidsmæssig indsats at deltage i byggeudvalget, og at der efterfølgende har været en del udskiftning blandt de aktive i beboerdemokratiet.

I *Rønnebærparken/Æblehaven* skulle to forskellige afdelinger under Boligselskabet Sjælland samarbejde om renoveringen af bebyggelsen. Det var ikke problemfrit i begyndelsen, og ifølge en interviewet beboerrepræsentant blev det fælles byggeudvalg splittet op kort efter opstart, hvilket skyldes personlige konflikter og uenighed på tværs af de to afdelinger. Først efter syv møder i hvert sit byggeudvalg lykkedes det at etablere et fælles udvalg på tværs af afdelingerne. Arkitekten oplevede, at dialogen i det fælles byggeudvalg var god og konstruktiv. Ifølge både arkitekt og beboerrepræsentant fik udvalget indflydelse på flere beslutninger, blandt andet at hoveddørene skulle være udadgående, så de ikke kunne sparkes ind. Byggeudvalget fik også ændret placeringen og størrelsen af de nye gavlvinduer i stueetagen, så der ikke kom for meget indkig i stuelejlighederne. Ifølge beboerrepræsentanten, der selv bor i en stuelejlighed, er det en daglig glæde at få dagslys ind ad vinduet fra gavlen uden indkig, og det opvejede den tidskrævende indsats i byggeudvalget.



FIGUR 21: Foto fra Sydbyen i Slagelse viser de skråtstillede og glasinddækkede altaner og forhaver med direkte nedgang fra stueetagerne, som er synlige aftryk på byggeudvalgets indflydelse på renoveringen. Begge dele er betydelige arkitektoniske forbedringer.

5.4 Hensyn til flertallet og repræsentativitet

En vigtig del af rollen som beboerrepræsentant i et byggeudvalg er at varetage flertallets interesser frem for kun sine egne. Flere informanter pointerer på tværs af de evaluerede projekter, at det er en vanskelig disciplin ikke kun at fokusere på sin egen lejlighed, opgang og gårdrum. Ligeledes er der ofte en ulige repræsentation i byggeudvalgene. Tidligere evalueringer af almene renoveringssager viser, at det typisk er ressourcestærke beboere, ofte ældre, der engagerer sig i udviklings- og inddragelsesarbejde, herunder byggeudvalg (Bech-Danielsen og Mechlenborg 2017; Bech-Danielsen og Stender 2021). Til gengæld er unge, forældre til små børn og beboere med anden etnisk baggrund langt sjældnere repræsenteret. Når en snæver gruppe dominerer, kan det føre til særinteresser, som på sigt kan påvirke de valgte løsninger negativt. På tværs af de ti evaluerede projekter ses også en overvægt af ældre beboere repræsenteret i byggeudvalgene. Det er en ubalance, der gør det endnu vigtigere, at de beboerrepræsentanter, der deltager, ikke kun fokuserer på egne behov, men forsøger at se renoveringen ud fra et bredere perspektiv og forstår deres egen rolle som repræsentant for flertallet af afdelingens beboere.

Den ansvarlige arkitekt i *Rønnebærparken/Æblehaven* påpeger: *"Det bliver jo hurtigt fokus i nogle byggeudvalg på egne forhold, min egen lejlighed, min egen problemstilling."* Dette var dog ikke tilfældet i Rønnebærparken/Æblehaven, men det er hans erfaring, at det er en tilbagevendende udfordring i renoveringssager i almene bebyggelser. Beboerrepræsentanten i *Margrethegården* fortæller, at det ikke kan undgås, at man ser med særlig interesse på sin egen bolig. For hende var det dog vigtigt systematisk at gennemgå alle køkkenindretninger for at optimere indretningen i samtlige lejligheder. Hun følte et stort ansvar for at varetage alles interesser og være beboernes stemme i processen.

Arkitekten, der var involveret i renoveringen af *Nøjsomhed*, oplevede dialogen i byggeudvalget som meget positiv: *"Det er en fantastisk oplevelse, når man som arkitekt kan komme ud og tale med mennesker, der ingen faglige forudsætninger har, og få dem involveret, så de tager ejerskab til projektet."* Pointen om ejerskab er central. Det er netop et af de vigtigste formål med at etablere et byggeudvalg, at beboerne føler sig repræsenteret og tager ejerskab til processen og resultatet. Undervejs i de fleste renoveringer skal der prioriteres og ofte laves besparelser eller ændringer. Beboernes involveringen i prioritering af

ændringsforslagene og en løbende forventningsafstemning kan mindske utilfredshed både undervejs og efter renoveringen. Selvom processen kræver tid og tålmodighed, er fordelen ved at inddrage beboerne, at de valgte løsninger og det færdige resultat ofte bliver bedre, fordi det er beboerne, der kender lokalområdet, bebyggelsen, boligerne og afdelingens beboere bedst.

Etablering af et byggeudvalg er én måde at sikre beboerrepræsentationen i projektet, men der er også behov for at orientere og inddrage de øvrige beboere på et mere overordnet niveau. På tværs af de ti evaluerede projekter inddrages de øvrige beboere eksempelvis gennem informationsmøder. I flere tilfælde udsendes der desuden online nyhedsbreve og information, der også ophænges i opgangene eller omdeles til alle husstande løbende gennem processen. I nogle få projekter etableres der desuden en prøvebolig som en måde at gå i dialog med beboerne og fysisk vise, hvad de kan forvente af det færdige projekt.

Da byggesagen for *Korshusene* blev igangsat, blev der som det første opført en prøvebolig. Formålet var dobbelt. Dels fungerede boligen som en test af de æstetiske, byggetekniske og håndværksmæssige løsninger og dermed som en standardangivelse for projektets parter. Og dels fungerede den som et fysisk omdrejningspunkt for beboerinddragelse. Prøveboligen gjorde det muligt for beboerne at danne sig et realistisk billede af, hvordan deres egne hjem ville se ud efter renoveringen, og den blev et sted, hvor beboerne kunne stille spørgsmål og gå i dialog med boligselskabets projektleder. En lignende tilgang blev anvendt i *Porshøj*, hvor en tom lejlighed blev indrettet med nyt køkken og bad. Her blev der hver 14. dag holdt åbent hus, så beboerne kunne møde de projektansvarlige fra både boligselskabet og entreprenøren. Denne løbende kontakt gjorde det muligt at afklare tvivlsspørgsmål og medvirke til at skabe tryghed omkring processen. Afdelingens forperson deltog i møderne, og ifølge hende var ordningen til stor hjælp for beboerne, fordi den gjorde renoveringens omfang og konsekvenser konkrete og forståelige. Intentionen var også at etablere en prøvebolig i forbindelse med renoveringen af *Sydbyen*, men her forløb processen anderledes. Ifølge arkitekten blev der aldrig fastsat en egentlig deadline for færdiggørelsen af prøveboligen, og den endte med først at stå klar som en af de sidste boliger i renoveringen. Det betød, at den i praksis mistede sin funktion som prøvebolig, og dens værdi som redskab for beboerinddragelse var også fraværende.

5.5 Når beboerne sætter sig imod

Blandt de evaluerede projekter er der to, hvor der opstod modstand fra beboerne forud for renoveringen, dog af vidt forskellige grunde. Som tidligere beskrevet oplevede beboerne i *Strandgården*, at renoveringen pludseligt blev igangsat som følge af Grøn Boligaftale 2020, efter projektet havde været skrinlagt i en årrække. Beboerne stemte ja til helhedsplanen, men ifølge byggeudvalgets beboerrepræsentant oplevede mange af beboerne, at de i høj grad blev presset til at acceptere planen i den fastsatte form og tempo. Det betød, at projektet blev igangsat på et tidspunkt, hvor der var udbredt modstand blandt beboerne. På trods af den vanskelige start er beboerne efterfølgende generelt tilfredse med forbedringerne, og ifølge beboerrepræsentanten kan de allerede mærke effekten af den lavere varmeregning efter renoveringen.

I *Nøjsomhed* stemte beboerne nej til helhedsplanen, men den blev efterfølgende godkendt af repræsentantskabet for at undgå, at afdelingen skulle blive udpeget som et omdannelsesområde som følge af Parallelsamfundslovgivningen (se side 32). Før renoveringen kunne igangsættes, blev beboerne i de 96 boliger, der skulle omdannes til tilgængelighedsboliger, opsagt. Det medførte protester fra især 25 husstande, som modsatte sig fraflytning. Efterfølgende indgik boligselskabet aftaler med 17 husstande, mens de resterende otte blev stævnet af Boliggården. Retssagen endte med, at boligselskabet fik medhold, og de sidste

otte husstande blev pålagt at fraflytte boligerne forud for renoveringen. Sagen fik i perioden betydelig omtale i pressen, hvor flere artikler fokuserede på beboernes oplevelse af at være blevet urimeligt opsagt. Der var også dækning af retssagens afgørelse, som yderligere fastholdt offentlighedens interesse. Ifølge beboerrepræsentanten bidrog pressedækningen ikke positivt til hverken beboernes velvilje eller til områdets omdømme. I begge eksempler har det været uhensigtsmæssigt at indlede en omfattende renovering med modstand fra beboerne, og i disse tilfælde har det krævet en betydelig indsats fra alle parter at skabe en konstruktiv og fremadrettet proces efterfølgende.

5.6 Ændringer i det sociale liv og fællesskabsfølelsen

Renoveringssager trækker voldsomme veksler på beboerne, som både skal håndtere genhusning og/eller leve med byggestøv og larm, mens arbejdet står på. Det gælder uanset, hvor professionelt renoveringsprocessen håndteres. På tværs af de evaluerede projekter ses dog forskellige niveauer af belastning, ligesom der er forskel på, hvordan de enkelte faser i processen opleves. I flere tilfælde opleves generne store allerede i planlægningsfasen, hvor usikkerheden fylder. For andre er det perioden, hvor kraner og håndværkere er fysisk til stede i området, der er mest belastende. Endelig peger flere eksempler i evalueringen på mere varige konsekvenser, når renoveringen efterfølgende udfordrer afdelingens sociale liv.

Renoveringen af *Margrethegården* strakte sig over cirka 14 år fra start til slut, og projektet ændrede sig markant undervejs. Den langstrakte proces skabte frustration og uvished, særligt blandt afdelingens mange ældre beboere. Mange havde svært ved at navigere i de løbende ændringer, som prægede planerne gennem årene. Selve byggesagen var ikke usædvanlig lang, og selvom den også var belastende for beboerne, er det den årelange planlægningsfase, beboerrepræsentanten fremhæver som den mest udfordrende. Efter renoveringen er der fortsat en overvægt af ældre beboere i afdelingen, men også flere familier er flyttet ind. Det ser beboerrepræsentanten som en gevinst for fællesskabet.

I *Rønnebærhaven/Æblehaven* blev beboerne i de lejligheder, der skulle renoveres, tilbudt genhusning enten internt eller i boligselskabets øvrige afdelinger. De resterende beboere boede i deres egen lejlighed under renoveringen og oplevede betydelige gener, især støj og støv. Ifølge en beboerrepræsentant i byggeudvalget var belastningen størst for dem, der var hjemme hele dagen. Hun fortæller, at hun selv lejede en gæstebolig for at undgå de værste gener i dagtimerne. En løsning, som ikke var tilgængelig for alle. Så selve byggeprocessen blev oplevet som en udfordring, men renoveringen har ifølge hende også haft sociale konsekvenser undervejs og efterfølgende. Flere naboer flyttede enten ud af området eller til andre blokke, mens renoveringen pågik, og det har efter hendes vurdering haft en varig indvirkning på det sociale liv. For hende betød det, at der skulle begyndes forfra med at opbygge fællesskaber omkring opgangen og gårdrummet. Tilføjelsen af nye tagboliger, 71 boliger fordelt på ti boligblokke, har tiltrukket nye beboere, hvilket yderligere har påvirket fællesskabet. Tagboligerne udgør en selvstændig afdeling, hvor f.eks. små hunde er tilladt, mens de øvrige lejere ikke må have hund. Da hundene luftes på fællesarealerne, opleves det som en kilde til spændinger mellem de forskellige afdelinger og som en udfordring for det brede fællesskab. Eksemplet viser, at renovering ikke kun forandrer det fysiske miljø, men også kan omforme sociale strukturer og relationer i boligområde. Sidenhen er tagboligerne ifølge boligselskabet blevet sammenlagt med afdelingerne i henholdsvis Rønnebærhaven/Æblehaven og har nu et ens regelsæt.

I flere af de ti renoveringssager har det, ligesom i Rønnebærhaven/Æblehaven, været et erklæret mål at ændre beboersammensætningen. Men hvad betyder den strategi for

beboerne og for fællesskabet, når renoveringen er afsluttet? I både *Nøjsomhed* og i *Rønnebærparken/Æblehaven* har nye beboere i nyetablerede boliger i hvert fald i starten skabt oplevelsen af et "dem" og et "os". I Nøjsomhed har der været en del tomgang som følge af kriterierne for den styrede udlejning til de nye boliger. Derudover er ca. 15 af de 96 lejligheder udlejet midlertidigt til beboere fra et af boligselskabets øvrige afdelinger, Stævnen, hvor beboerne i al hast blev genhuset efter fund af fejl i bærende konstruktioner. Blandt dem er nogle glade for at bo midlertidigt i Nøjsomhed, mens andre er utrygge ved området. Ifølge den interviewede beboerrepræsentant i byggeudvalget deltager de nye beboer ikke i fællesskabet, men har etableret fællesskaber og aktiviteter internt.

I eksempler som *Margrethegården*, *Strandgården* og *Sydbyen* bemærker beboerrepræsentanterne, at beboersammensætningen har ændret sig, men uden at det fremhæves som et problem. Men i mindst tre af de ti projekter har renoveringen skabt en markant fraflytning, hvor over halvdelen, og i nogle tilfælde endnu flere, af de oprindelige beboere ikke er vendt tilbage efter genhusning. På *Henning Smiths Vej* i Aalborg blev alle beboere midlertidigt genhuset, og ifølge afdelingens forperson flyttede kun 10-15 af de cirka 200 beboere tilbage efter renoveringen. Det har betydet, at afdelingens sociale liv må genopbygges fra bunden. Det samme gør sig gældende i *Rømers Have*, hvor kun 6–8 af de mere end 60 oprindelige beboere er tilbage. I *Porshøj* forventer boligselskabet, at mellem en tredjedel og halvdelen af de oprindelige beboere vil fraflytte permanent. Her flyttede mange ressourcestærke beboere allerede, da projektet blev vedtaget, mens andre valgte at flytte, fordi de ikke ønskede både en genhusning og en tilbageflytning. Samlet indebærer renoveringerne i de tre eksempler således en betydelig udskiftning af beboere. I de afdelinger, hvor hovedparten af beboerne nu er nye, vil det tage tid at opbygge en ny kultur og nye fællesskaber.

En central pointe i evalueringen er derfor, at renoveringer ikke kun ændrer det fysiske miljø, men også påvirker de sociale strukturer i boligområderne. Et vigtigt opmærksomhedspunkt i fremtidige renoveringer er at sikre reel beboerinddragelse og samtidig adressere de sociale konsekvenser, da det kan være afgørende for en mere skånsom proces for beboerne.

6

TI CASES

6 TI CASES

På de følgende sider beskrives de 10 evaluerede renoveringer. De præsenteres i alfabetisk rækkefølge. Alle indledes med en beskrivelse af bebyggelsen og dens kontekst samt baggrunden for den udførte renovering. Efterfølgende beskrives den overordnede målsætning samt de konkrete indsatser. Dernæst beskrives afdelingens beboersammensætning, processen omkring byggesagen, genhusning samt beboerinddragelsen. Endelig afsluttes med en opsummerende vurdering og diskussion af den gennemførte renovering.

Henning Smiths Vej, Aalborg

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Henning Smiths Vej
Adresse	Henning Smiths Vej 8-40 og Poul Buås Vej 11-17, Aalborg
Boligselskab	Himmerland Boligforening
Boligafdeling	Afdeling 3
Opførelsesår	1948-1949
Antal boliger før renovering	210
Antal boliger efter renovering	195
Samlet boligareal	Før: 13.110 m^2. Efter: 14.609 m^2
Arkitekt for renovering	C.F. Møller
Landskabsarkitekt for renovering	C.F. Møller

Beskrivelse af bebyggelsen

Himmerland Boligforenings Afdeling 3 ligger cirka to kilometer fra Aalborg centrum i det såkaldte Søheltekvarter i Aalborg Vestby. To minutters gang mod vest ligger Aalborg Frejas idrætsfaciliterer, og 10 minutters gang mod nord ligger Skudehavnen ud til Limfjorden. Bydelen rummer en blanding af etageboliger og enfamiliehuse, og også ejerformerne er varierende med både ejerboliger, almene boliger og privat udlejning. Bygningerne i Afdeling 3 er de højeste i bydelen, og de øverste lejligheder har en flot udsig over Frejaparken og Limfjorden. De høje boligblokke betyder dog også, at afdelingen er tæt bebygget, at der er begrænset sollys i gårdrummene, og at bebyggelsen står i kontrast til villaerne og de private haver umiddelbart øst for boligafdelingen.

Afdelingen omfatter cirka 200 lejemål fordelt på otte boligblokke. Blokkene er bygget sammen to og to i rette vinkler, og dermed skabes der fire gårdrum, der er beskyttet mod de omgivende gader Henning Smiths Vej og Poul Buås Vej. Fire af de otte boligblokke har adgang til deres trappeopgange direkte fra fortovet langs Henning Smiths Vej, tre andre har adgang fra de bagvedliggende gårdrum, mens den nordligste blok har adgang fra fortovet langs Poul Buås Vej. Der hører ikke parkeringsmuligheder til afdelingens lejemål, og parkering må derfor ske på offentlige parkeringspladser i bydelens gader. Umiddelbart syd for de otte boligblokke ligger afdelingens fælleshus på hjørnet af Henning Smiths Vej og Annebergvej.

Alle otte boligblokke har fem etager samt halvhøje kældre. Facader og gavle er oprindeligt opført i røde mursten, men gavlene er i 1990'erne blevet udvendigt efterisoleret og beklædt med stålprofilplader. Tilsvarende har tagfladerne, der fremtræder som helhvalmede saddeltage, oprindeligt været belagt med teglsten. De er i 1980'erne blevet erstattet af bølgeeternit. Både gavle og tagflader er i forbindelse med den aktuelle renovering ført tilbage til deres oprindelige udtryk med henholdsvis røde mursten på gavlene og røde vingetegl på tagene. Samtidig er der kommet ovenlysvinduer i tagfladerne, da tagrummene er blevet inddraget i afdelingens boligareal og lagt sammen med de øverste boliger. Dermed er afdelingens boligudbud, der før renoveringen udelukkende bestod af små to- og treværelseslejligheder, blev tilført større lejligheder. De benævnes magnetboliger og har til formål at tiltrække nye og mere ressourcestærke beboere.



FIGUR 22: Billede fra Henning Smiths Vej efter renovering i 2024. Altanerne er nye, og særligt markante tilføjelser er de nye boliger, der er indrettet i hvide tilbygninger på øverste etage.

Baggrund for renovering

Bygningernes tage var før den gennemførte renovering stærkt nedslidte, og der var konstateret kuldebroer i facader og gavle, dog uden at det førte til udfordringer med skimmelvækst i boligerne. Bygningerne var imidlertid ca. 70 år gamle, de var generelt nedslidte og boligstandarden levede ikke op til nutidens standard; badeværelserne var ikke renoveret siden bygningerne blev opført, de var små og havde i flere lejligheder kun en håndbruser i forbindelse med håndvasken. Køkkener var i nogle lejligheder blevet udskiftet løbende, mens det i andre tilfælde ikke var sket. Også rørføringer og radiatorer trængte til at blive udskiftet. Som et medlem af afdelingsbestyrelsen udtrykker det: *"Det var jo noget gammelt bras. Det var nedslidt. (…) Boligerne var utidssvarende."* Gårdrummene beskrives tilsvarende som værende nedslidte og kedelige før den gennemførte renovering.

Da der i 2010 blev lavet en spørgeskemaundersøgelse blandt afdelingens beboere, var badeværelserne det, der blev udtrykt størst utilfredshed med. Der kom også fokus på, at boligerne var dårligt lydisoleret, mens der var stor tilfredshed med beliggenheden i Vestbyen og med den billige husleje. De utidssvarende forhold førte til tomgang og relativ høj flyttefrekvens i afdelingen. Det var en udfordring for afdelingens økonomi. Den høje flyttefrekvens betød også, at den boligsociale profil løbende blev ændret med en voksende koncentration af udsatte beboere.

Overordnet målsætning

Det har været målet at fremtidssikre afdelingen ved at rette op på nedslidte og utidssvarende forhold i boliger og uderum. Samtidig har der været fokus på at skabe et antal større boliger, der kan tiltrække mere ressourcestærke husstande.

Fysiske indsatser

Der er gennemført betydelige fornyelser i bebyggelsens uderum og boliger. Blokken langs Poul Buås Vej er dog blevet renoveret mindre omfattende end de øvrige syv og har ikke fået hverken lifte eller elevatorer. Det skyldes, at denne blok var udsat for brand umiddelbart før den gennemførte renovering, og at renoveringen her er gennemført for forsikringssummen. I det nedenstående er der primært fokus på de syv boligblokke, der er renoveret med støtte fra Landsbyggefonden.

Uderum: De fire gårdrum er blevet renoveret og omlagt, og med etablering af portrum i de tre boligblokke inde i gårdrummene er der skabt en intern forbindelse og visuel kontakt på langs af de fire gårdrum. Det vurderes at være en stor gevinst for afdelingens sociale sammenhænge såvel som for oplevelsen af de rumlige sammenhænge i bebyggelsen. Midt i hvert gårdrum er der opført en lav bygning med plads til cykelparkering. Bygningerne er beklædte med vandrette brædder i sort træ, og de flade tage er begroet med sedum. Det reducerer og forsinker regnvandets afledning til kloak og giver et bidrag til et bedre mikroklima i gårdrummet. Den helt store gevinst er dog, at sedumtagene er smukke at se på fra de omkringliggende lejligheder. Gårdrummene er præget af belægningen med betonfliser, men har dog græsbeklædte felter.

Fælleshus: Afdelingen har et fælleshus, der ligger på hjørnet af Henning Smiths Vej og Annebergvej. Huset rummer møderum og festlokaler samt vaskerum for de boliger, der ikke har (plads til) vaskemaskine.

Facader: Der er foretaget omfugning af murværk på alle facader, og samtlige vinduer er udskiftet. På gavlene er efterisolering og stålplader fra en tidligere renovering blevet nedtaget, og ny efterisolering er etableret bag en skalmur af røde mursten. Det fører gavlene tilbage til deres oprindelige udtryk og er en betydelige arkitektonisk gevinst.

Tagflader: Nedslidt bølgeeternit på bygningernes tage er nedtaget, og nye tage er belagt med røde vingetegl. Dermed har tagfladerne fået deres oprindelige udtryk tilbage. Det er en betydelige arkitektonisk gevinst, der bl.a. kan opleves fra boligernes vinduer og altaner i gårdrummene.

Altaner: Næsten alle boliger har fået adgang til en altan. I de tre boligblokke inde i gårdrummene optræder altanerne som del af en tilbygning, hvor nogle boliger i stedet for en altan har fået udvidet boligarealet med en stor karnap med glas fra gulv til loft. På de øvrige bygninger er altanerne blevet tilføjet enkeltvis. De er lavet af fiberbeton, og har brystninger af glas. Altanerne er placeret fornuftigt, så de vender mod syd eller vest. I stueetagernes boliger langs Henning Smiths Vej vender de dog mod øst. Også det virker velovervejet, for dermed undgås den utryghed, der kan opstå med en nem adgang til altanerne (og boligerne) fra fortovet. De forskellige altanløsninger tilfører boligområdet en positiv variation.

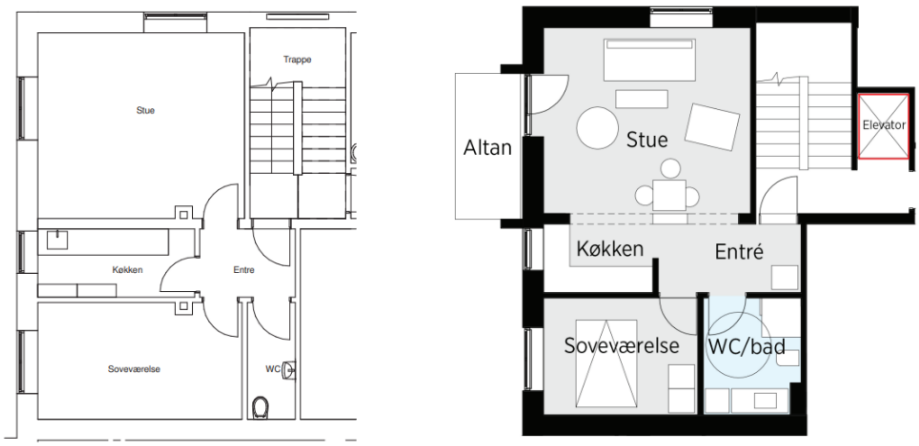
Indgangspartier: Der er lavet fuld tilgængelighed med elevatorer i alle opgange i de boligblokke, der ligger inde i gårdrummene. I blokkene langs Henning Smidts Vej er der lavet lifte i stedet for elevatorer. Adgangen til liften sker via trappen i opgangen. Det begrænser deres tilgængelighed. I blokken langs Poul Buås Vej er der fortsat udelukkende adgang til boligerne via trappen.

Boliger: 210 boliger er ombygget og reduceret til 195 boliger. Reduktionen er opstået som følge af, at der er etableret 12 større boliger gennem vandrette boligsammenlægninger. Andre reduktioner er opstået ved etablering af de portrum, der nu forbinder gårdrummene. Samtidig har 39 boliger fået udvidet boligarealet ved inddragelse af eksisterende tagrum, og 69 boliger er blevet tilgængelighedsrenoveret. Den mest synlige fornyelse ud mod gaden er tre nye boliger, der kæder bygningerne sammen i fjerde sals højde. Dermed er afdelingens fire bygningsafsnit blevet bygget sammen og opleves i højere grad som én sammenhængende bebyggelse.

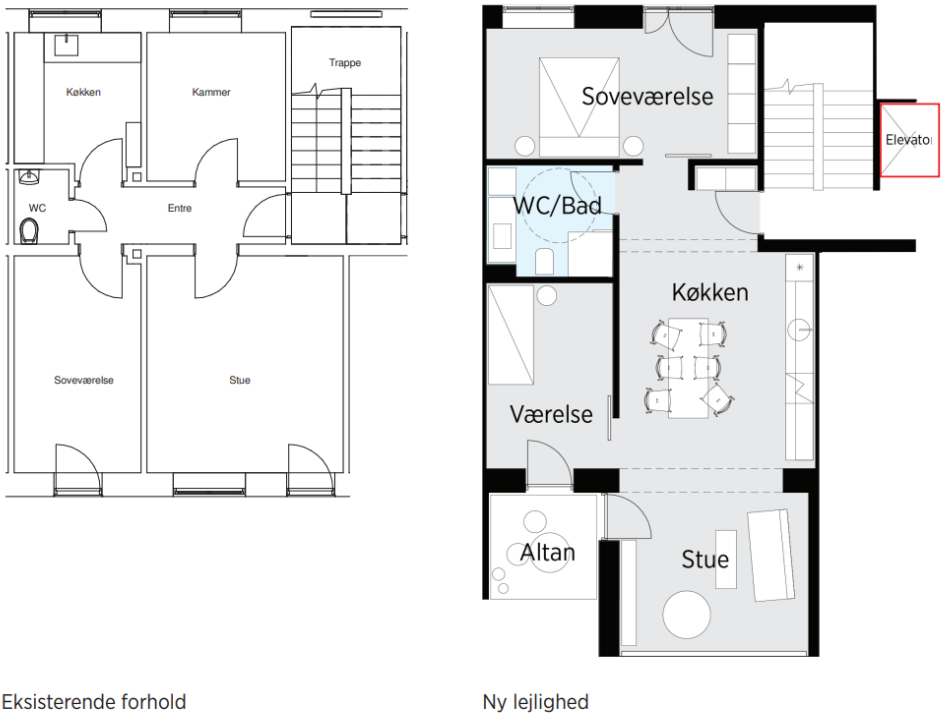
Køkkener: Trange, aflange og lukkede køkkenrum er nedlagt, og helt nye køkkener er etableret i synlig kontakt med boligernes opholdsrum.

Badeværelser: Samtlige 195 lejligheder har fået renoveret badeværelset. I de fleste boliger er badeværelset samtidig blevet udvidet, så der er etableret plads til både bruseniche og vaskemaskine.

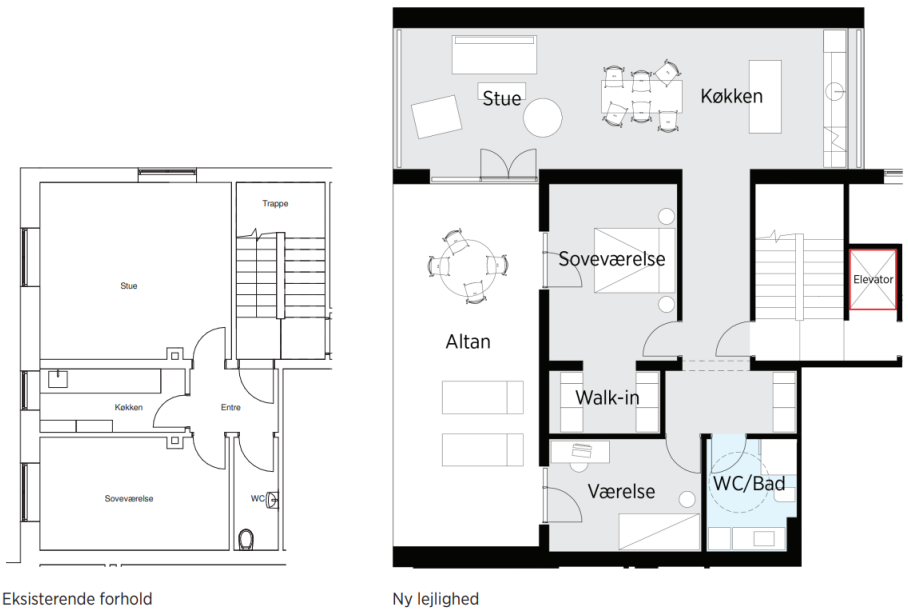
Ventilationsanlæg: Der er installeret mekanisk ventilation i samtlige boliger. Dermed forventes det, at risikoen for skimmel ved facadernes kuldebroer, der stadig er til stede, er minimal. De etablerede ventilationsanlæg er decentralt styrede, og filtre udskiftes i de enkelte lejligheder.



FIGUR 23: Trange køkkenrum før renoveringen (tv.) er lukket op og badeværelser er udvidet. Boligerne er blevet fuldt tilgængelige, og med plads til vaskemaskine er badeværelserne blevet tidssvarende. (Kilde: Renovering af afd. 3 Urafstemning – beslutningsgrundlag).



FIGUR 24: Tilbygningerne på gårdrummenes boligblokke giver plads til altaner og udvidelse af boligernes areal. Boligplanerne er eksemplariske. (Kilde: Renovering af afd. 3 Urafstemning – beslutningsgrundlag).



FIGUR 25: En af de såkaldte magnetboliger, der er etableret ved at opføre en tilbygning mellem to bygningers øverste etager. Et stort gennemlyst rum med højt til loftet er en kæmpe kvalitet, og den vestvendte altan er meget stor. (Kilde: Renovering af afd. 3 Urafstemning – beslutningsgrundlag).

Beboersammensætning og omdømme

Himmerland Boligforenings Afdeling 3 blev opført lige efter 2. verdenskrig, da Aalborg var en industriby, og i afdelingens første årtier var det primært arbejderfamilier, der boede i afdelingen. En ældre mand, der har boet i afdelingen siden midten af 1960'erne, mindes en opgang, hvor der dengang boede 32 børn. Siden flyttede børnene ud, husstandene blev mindre, og beboerne blev ældre. I 1990'erne og 2000'erne begyndte flere af de ældre beboere at falde fra, og der skete en løbende udskiftning af beboere med mange yngre blandt tilflytterne. *"Og så kom der unge til. Og de brugte afdelingen ligesom Fredericia Banegård, hvor man kom og gik"*, fortæller den ældre mand. Også boligforeningen fortæller, at flyttefrekvensen var høj før renoveringen, og at koncentrationen af udsatte beboere var voksende. Det er blevet vendt med den gennemførte renovering. Der er også i dag mange unge blandt afdelingens beboere, men flyttefrekvensen er faldet drastisk.

Afdelingens beboerformand vurderer, at der efter renoveringen kun er 10-15 husstande tilbage af dem, der boede i afdelingen før renoveringen. Han vurderer, at det skyldes to ting. Dels at mange beboere blev tilfredse med de boliger, de blev genhuset i og ikke orkede endnu en flytning for at komme tilbage til Afdeling 3. Dels at huslejen steg som følge af renoveringen. Han fremhæver, at antallet af helt billige boliger er blevet reduceret samtidig med at deres husleje er steget. De billigste lejligheder kostede ca. 3.000 kr./mdr. inden renoveringen, mens de efter renoveringen koster ca. 4.200 kr./mdr.[10] *"Og det er der mange af dem, der ikke har haft råd til åbenbart,"* siger beboerformanden.

[10] Tallene er oplyst af Himmerland Boligforening.



FIGUR 26: Billede fra et af boligområdets gårdrum.

Proces

"Vi er jo sådan set glade for projektet, og også stolte af det. Vi er bare ikke stolte af processen."

Ansvarshavende arkitekt

Selve byggesagen startede i 2020 og blev færdiggjort i 2023. Arkitektfirmaets sagsansvarlige fortæller om en uskøn byggesag, hvor rådgiver og entreprenør hurtigt 'kom i slagsmål' med hinanden. Det har både handlet om diskussioner af, om tegningsmaterialet var utilstrækkeligt, om byggesagens daglige drift og om lange mangellister. Det førte til en dårlig stemning på byggepladsen, og rådgiveren mener, at begge parter tidligt skulle have udskiftet folkene på byggeledersniveau og formandsniveau, så man kunne starte på en frisk.

Udfordringerne i samarbejdet skyldes bl.a. en række overraskelser, der opstod i byggesagen. Det handlede blandt andet om etagedæk, der ikke var af den forventede kvalitet; bjælkerne i etagedækkene var lasket sammen af flere mindre stykker tømmer, formentligt fordi der var knaphed på byggematerialer i årene efter krigen. Andre overraskelser handlede om statistiske forhold, da der skulle etableres elevatorer i trappeopgangene. Begge dele vurderes at kunne have været forudset relativt nemt, og rådgiveren har taget erfaringerne med sig til kommende renoveringer: *"Det er noget af det, vi har skrevet os bag ørene fremadrettet. Det er, husk nu at lave destruktive undersøgelser, altså byggetekniske undersøgelser af sådan et hus, fordi der er mange overraskelser."*

En anden erfaring, som rådgiveren har taget med sig, er vigtigheden af at have dygtige og erfarne byggeledere. *"Vi havde simpelthen for unge folk i forhold til byggeledelse",* erkender han, og han fortsætter: *"Man skal eddermame ha' det sorte bælte i byggeledelse, hvis man går ind i det her."* Han understreger dog, at byggeledelsen og godt samarbejde på byggepladsen ikke kun handler om faglige kompetencer. Det handler også om menneskelige kompetencer. *"Nogle gange kan man møde byggepladser, hvor det bare kører, fordi folk forstår at snakke sammen og har det samme mål. Her - der startede vi bare i hver vores skyttegrav fra start af, og det er simpelthen ikke befordrende for en byggesag, der også er presset.".* Udfordringer med samarbejdet ender med at blive besværlige og dyre for alle parter, understreger han. Han vil fremover sikre sig byggeledere med pondus og erfaring, også fordi man dermed i virkeligheden kan ende med at skulle tegne mindre og så til gengæld

byggelede mere på byggepladsen. Hvis byggeledere og håndværkere er dygtige, mener rådgiveren, at man kan finde nogle gode løsninger på pladsen.

Genhusning

Alle beboerne har været genhuset mens renoveringen af deres bolig stod på. Mange genhusninger fandt sted i en af Himmerland Boligforenings andre afdelinger, der ligger tæt på Henning Smiths Vej. De færreste beboere er som beskrevet vendt tilbage til Afdeling 3 efter renoveringen. Beboerformanden mener en årsag kan være, at de ikke orkede at skulle gennem endnu en flytning. Den har de dog fået alligevel, da den anden boligafdeling netop er gået i gang med en renovering.

Beboerinddragelse

Beboerinvolvering med ideudvikling og workshops er ikke gennemført, men der har været afholdt en lang række orienterings- og debatmøder med både afdelingsbestyrelsen og med hele beboerkredsen. Her er ideer blevet fremlagt og debatteret, og i flere tilfælde har det ført til markante ændringer. Planlagte parkeringsarealer i gårdrummene måtte f.eks. droppes, da der ikke var opbakning til dem blandt beboerne, og et ønske fra beboerne om at forbedre lydisoleringen mellem lejlighederne, blev der også lyttet til. Endelig har der været afholdt cafemøder i fælleshuset, hvor beboerne har kunne spørge ind til, hvad renoveringen konkret ville komme til at betyde for dem - deres bolig og deres husleje. Inden urafstemningen fik beboerne udleveret et skriftligt beslutningsgrundlag, hvor præmisser for renoveringen og de planlagte forbedringer blev udfoldet. Afstemningen endte med, at 75% af beboerne stemte ja til den gennemførte renovering.

Inden byggesagen gik i gang, blev der nedsat et byggeudvalg. Udvalget har bl.a. diskuteret boligplaner og været med til at tage stilling til klinker på badeværelser og til gulvbelægninger i boligerne. *"Sådan nogen ting der, dem var vi med ind over. Og det gjorde jo så, at – hvad skal man sige – at folk de følte at på demokratisk vis, at de var med til at bestemme,"* fortæller byggeudvalget formand. Han udtrykker tilfreds med forløbet.

Vurdering og diskussion

Den gennemførte renovering har som beskrevet haft som mål at fremtidssikre boligafdelingen ved at rette op på nedslidte og utidssvarende forhold i boliger, bygninger og uderum. Det har samtidig været ønsket at gøre op med en voksende koncentration af udsatte beboere ved at supplere afdelingens boligudbud med store og attraktive boliger, der kan tiltrække mere ressourcestærke husstande. Begge dele er lykkedes. Facaderne er blevet repareret, gavlene er blevet efterisoleret og skalmuret, tagene er udskiftet og gamle rørføringer og radiatorer er udskiftet. Boligstandarden er blevet markant forbedret med nye køkkener, udvidede badeværelser, tidssvarende planløsninger og solrige altaner. Boligudbuddet er samtidig blevet mere varieret med 69 tilgængelighedsrenoverede boliger samt etablering af store boliger, der med en fantastisk udsigt over park og fjord kan tiltrække nye beboergrupper til afdelingen.

Himmerland melder, at flyttefrekvensen er bragt betydeligt ned, og at alle lejligheder genudlejes hurtigt ved fraflytning. Det gælder afdelings dyreste boliger – dem der er blevet tilgængelighedsrenoveret og ført helt op til nutidig standard og dem, der er blevet udvidet ved sammenlægning med loftrummet. Det gælder også de billigere boliger i 'brandblokken' på Poul Buås Vej, der stadig er relativt små og har små badeværelser og hverken har personlift eller elevator i opgangen. Branden var uheldig men er endt med at have den effekt, at Afdeling 3 i dag har et varieret boligudbud og stadig kan tilbyde et antal relativt billige boliger. Det er positivt. Det var ikke planlagt, men ved fremtidige renoveringer kan der sigtes bevidst mod udvikling af boliger af forskellig standard og med forskellige huslejeniveauer.

Afdelingens ønske om at kunne tiltrække ressourcestærke familier er realiseret med etableringen af de såkaldte 'magnetboliger'. De er primært etableret på bygningernes øverste etager, hvor boligerne er blevet udvidet ved at inddrage det overliggende loftrum. De etablerede boliger er rummelige og velindrettede, og med inddragelsen af loftrummene er bebyggelsens samlede boligareal øget, hvilket bidrager positivt til afdelingens fremtidige økonomi. Tre særlige magnetboliger er etableret i tilbygninger mellem fire boligblokke i fjerde sals højde. Det virker mindre oplagt. Det er været voldsomt dyrt at etablere tilbygningerne, det har krævet store mængder stål at få dem til at 'hænge' i fjerde sals højde, og arkitektonisk virker de bygningsmæssige tilføjelser som fremmedelementer på de stilfærdige bygninger fra 1940'erne. En ledende medarbejder fra Himmerland Boligforening reflekterer over beslutningen: *"Ja, jeg har gået og spekuleret hele natten. Hvorfor fan' kom de der boliger? Hvis jeg skal forklare det, på en måde, så var det altså måske… altså vi havde en eller anden opfattelse af, at der skulle fandme ske noget radikalt." (…) Det skulle være en helt ny fortælling."* Dermed henviser han til, at afdelingen havde et dårligt omdømme med en høj koncentration af udsatte beboere. De øvrige magnetboliger har imidlertid uden problemer kunne tiltrække nye beboergrupper, og det voldsomme indgreb med de tre hængende boliger har derfor været unødvendigt.



FIGUR 27: Interiør fra en af de særlige magnetboliger, der er etableret i tilbygninger i fjerde sals højde.

Den ansvarshavende arkitekt husker, at en af bevæggrundene for renoveringen var at ændre afdelingens beboersammensætning. *"Sådan rent beboersammensætningsmæssigt, så har man da helt klart haft et ønske om at få luftet lidt ud. Og få nogen andre ind. I hvert fald få det blandet lidt mere."* Ønsket om at tiltrække nye beboere er lykkedes; Kun 10-15 af de oprindelige husstande er vendt tilbage til afdelingen efter genhusning, og ifølge beboerformanden skyldes det blandt andet, at en del beboere ikke kunne betale den forhøjede husleje. Det kan da også konstateres, at huslejeniveauet er vokset, dels fordi boligstandarden er blevet forbedret, dels fordi boligernes gennemsnitlige størrelse er øget. Før renoveringen var der 210 boliger, der alle var under 70 m^2. Efter renoveringen er antallet af boliger under 70 m^2 reduceret til 97 boliger.[11] Til trods for at huslejen efter renoveringen målt på

[11] Kilde: Udlejningsbrochure afd. 03, Himmerland Boligforening 2017.

kvadratmeterprisen er relativ lav, og at afdelingen fortsat råder over relativt billige lejemål til 4.230 kr./mdr., kan det altså konstateres, at antallet og små og betalbare boliger i Aalborg Vestby er blevet reduceret betydeligt. Det kan samtidig konstateres, at de mange beboere, der er blevet permanent genhuset i en anden boligafdeling i lokalområdet, allerede få år efter skal gennem endnu en flytning, da denne boligafdeling nu også er gået i gang med en større renovering.

BOLIGTYPER FØR RENOVERING

	Antal	Antal rum	Areal
	105	2	53-63 m2
	105	3	64-70 m2
Total	210		

BOLIGTYPER EFTER RENOVERING

	Antal	Antal rum	Areal	
	51	2	54-61 m2	
	62	2	61-74 m2	
	1	2	94 m2	2 plans bolig
I alt	114			
	40	3	65-91 m2	
	11	3	106-103 m2	
	16	3	93-127 m2	2 plans bolig
I alt	67			
	14	4	90-127 m2	2 plans bolig
I alt	14			
Total	195			

TABEL 5: Afdeling 3 har fået et mere varieret boligudbud. Det indebærer, at antallet af små og betalbare boliger er reduceret betydeligt (Kilde: Renovering af afd. 3 Urafstemning – beslutningsgrundlag).

Arkitekten fortæller, at den arkitektoniske intention med de tre hængende boliger var at kæde de fire bygninger ud mod Henning Smidts Vej visuelt sammen. Det gør de også, men umiddelbart tilfører det ikke kvalitet til afdelingen, at den fremtræder som ét samlet byggeri. Tværtimod fører det til, at bebyggelsen opleves større skalamæssigt, og det er uheldigt, da afdelingens bygninger i forvejen er markant større end det omgivende byggeri. Langt mere kvalitet er der skabt med sammenkædningen af de fire gårdrum; de tre nye portrum kobler gårdrummene sammen – både visuelt og brugsmæssigt. De nyrenoverede gårdrum er imidlertid pauvre, en stor del af gårdarealet er fyldt op med en bygning til cykelparkering, og store dele af friarealerne er belagt med betonfliser. Livet vil blive levet på altanerne, mens gårdrummene primært vil blive benyttet til transit med cykler, knallerter og barnevogne. Det mest frodige i gårdrummene er den sedum, der ligger på tagene af bygningerne til cykelparkering.

Der er etableret fuld tilgængelighed i 69 af de 195 nyrenoverede lejligheder. Himmerland Boligforening beretter, at der til trods for, at de ser Aalborg Vestby som et godt sted for ældre mennesker at bo, ikke var specielt mange ældre mennesker blandt beboerne. De fortæller også, at de ikke ser ældre beboere som den primære drivkraft for tilgængelighedsrenoveringen. De ser det i højere grad som en del af en fremtidssikring ved at etablere mere tidssvarende og moderne boliger. *'Det var en løftestang i forhold til de der badeværelser. Det er et yderligere argument for at vi kunne få støtte til at finansiere de der ultrasmå og ubrugelige badeværelser, ikk? Og i det hele taget også køkkener – i det hele taget at kunne få en*

anden moderne lejlighedsindretning." Det er dog interessant at konstatere, at andelen af ældre beboere over 65 år i afdelingen er steget fra 14% i 2016 til 24% i 2025.[12]

I de tilgængelighedsrenoverede opgange er der etableret elevatorer. I andre opgange er der i stedet etableret personlifte – en billigere løsning, der har adgang en halv etage over grundplan. Blandingen af personlifte og elevatorer skaber en positiv variation i huslejeniveauet, men det konstateres desværre, at personliftene er problematiske. De går ofte i stykker og skaber arbejdsmæssige og økonomiske udfordringer for driften.

Facaderne er blevet omfuget, og fremtræder efter renoveringen med smukt oprindeligt murværk. Det indebærer, at ydermurene stadig er uisolerede og har udfordringer med kuldebroer, bl.a. som følge af faste murbindere. Risikoen for fremtidige udfordringer med skimmel er imidlertid minimeret med etablering af mekanisk ventilation i lejlighederne. Ventilationssystemet er decentralt styret og skal driftes individuelt i de enkelte lejligheder. Himmerland Boligforening fortæller, at de foretrækker decentrale ventilationsanlæg i deres afdelinger til trods for, at centralt styrende anlæg er mere holdbare og nemmere at drifte. Det skyldes, at de har haft udfordringer med centrale ventilationsanlæg, da det kan skabe udfordringer, når enkelte husstande stopper ventilationsristerne til. Boligforeningen anerkender, at det er mere arbejdskrævende, når filtrene skal udskiftes i de decentrale anlæg, men de ser det som en kærkommen mulighed for at komme ind og besigtige lejlighederne løbende. De kan få øje på misligholdelse af boliger og på socialt udfordrede beboere.

Samlet set er resultatet af renoveringen positivt. Det positive resultat er opnået til trods for en konfliktfuld byggeproces med en del ekstraarbejder. De implicerede fortæller om, at der opstod en række byggetekniske og konstruktive overraskelser, da byggesagen gik i gang. Eksempelvis var etagedækkene af en anden kvalitet, end der var projekteret (og budgetteret), og andre fordyrelser opstod med statiske udfordringer, da elevatorerne skulle føres gennem etagedækkene. Begge dele burde være opdaget før byggesagen gik i gang, og kunne med fordel have været afdækket med grundige forundersøgelser og destruktive analyser. Dermed kunne ekstraarbejder have været reduceret, og en større del af byggesagen kunne have været konkurrenceudsat.

[12] Tallene er oplyst af Himmerland Boligforening med henvisning til Landsbyggefondens Beboerdata.

Korshusene, Kolding

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Korshusene
Adresse	Munkevænget 41-201
Boligselskab	ALFABO
Boligafdeling	165-3 Munkevænget
Opførelsesår	1975-1976
Antal boliger før renovering	81
Antal boliger efter renovering	72
Samlet boligareal	5.394 m^2
Totalrådgiver for renovering	Rambøll
Landskabsarkitekt for renovering	Rambøll

Beskrivelse af bebyggelsen

Korshusene er et mindre alment boligbyggeri beliggende ca. to kilometer nordvest for Kolding bymidte. Umiddelbart nord for bebyggelsen ligger Munkevængets Skole. Skolen udgør det centrale omdrejningspunkt for en bydel, der rummer forskellige boligtyper, børneinstitutioner, butikker, erhverv og et plejehjem. To minutters gang fra Korshusene ligger Munkebo, der er et andet – og langt større – alment boligområde. Munkebo administreres også af ALFABO.

Korshusene består af to byggeafsnit. Det ene ligger langs en nord/sydgående ankomstvej, og består af rækkehuse opført i gule mursten og med saddeltage. Vinkelret på disse rækkehuse ligger de rækkehuse, der udgør det andet byggeafsnit. Disse rækkehuse er opført med betonelementer og har flade tage. Den evaluerede renovering omhandler alene det sidstnævnte byggeafsnit. Her er der ni bygningsrækker, der oprindeligt har haft ni rækkehuse i hver: seks toværelses boliger og tre treværelses boliger. Der har altså oprindeligt været 54 stk. toværelses og 27 stk. treværelses boliger. I forbindelse med den gennemførte renovering er antallet af boliger reduceret fra 81 boliger til 72.

Ankomsten til Munkevængets nyrenoverede rækkehuse sker fra nord ad Munkevænget. Herfra leder en stikvej vest for rækkehusene ind til parkeringsarealer langs rækkehusenes vestvendte gavle. Fra parkeringsarealerne er der ankomststier på langs af rækkerne, hvor husene har indgangspartier mod nord og private haver mod syd. Udhuse og nye hække mellem haverne er blevet anlagt som led i den gennemførte renovering.

Tidligere renoveringer i afdelingens rækkehuse har været begrænset. De flade tage blev renoveret i 2000, vinduer og indgangsdøre blev udskiftet i 2007, varmeanlæg blev også renoveret i 2007 hvor en enkelt bolig også blev skimmelrenoveret. Uderummene var blevet omlagt en smule med nye fliser for 5-8 år siden. Fliserne er blevet genbrugt i forbindelse med den aktuelle renovering.



FIGUR 28: Billede af Korshusenes nyrenoverede rækkehuse.

Baggrund for renovering

Generelt var de 81 rækkehuse nedslidte, langt de fleste af boligerne havde gamle køkkener og badeværelser, og boligerne var ikke længere tidssvarende. Rækkehusenes basale problem var dog udfordringer med kuldebroer og fugtproblemer i ydermurene. Boligernes ventilation var utilstrækkelig, og samlet gav det udfordringer med skimmelvækst og usundt indeklima. Der var desuden problemer med korrigeret armering i facadernes betonementer. Det forårsagede revner og afskalninger i betonen.

Boligselskabet påpeger, at der bor mange ældre mennesker i afdelingen, og at der derfor var behov for at etablere tilgængelighed for beboere med fysiske funktionsnedsættelser. Som led i renoveringen er der derfor givet støtte til tilgængelighedsrenovering af 54 rækkehuse, mens de resterende 27 boliger er blevet sammenlagt til 18 større boliger. Det betyder, at antallet af lejemål er reduceret med ni. Alle 72 tilbageværende boliger er gjort tilgængelige og har nye køkkener, badeværelser og installationer.

Overordnet målsætning

Det har været målet at fremtidssikre afdelingens boliger, dels ved at rette op på problemer med fugt og risiko for skimmelvækst, dels ved at etablere tilgængelighed.

Fysiske indsatser

Alle 81 rækkehuse har med den gennemførte renovering været pillet helt fra hinanden og er genopført indvendigt. Kun de stålsøjler, der bærer tre limtræsbjælker på langs af rækkerne, har været bindende for indretningen af de nye boliger.

Uderum: Alle træer og planter i beboernes private haver er blevet fjernet som del af byggesagen. Også skure, udhuse, plankeværk mm. er blevet fjernet (se Figur 30). Beboerne er blevet kompenseret for udhuse og skure, der var opført med tilladelse. Det er sket efter en lineær afskrivningsmodel. Nye haver og ankomstarealer er etableret. Store træer i bebyggelsens fællesarealer er bevaret.

Fælleshus: Afdelingen rummer et lille fælleshus. Det er blevet benyttet som spisested og andre faciliteter for byggesagens håndværkere, og det er efterfølgende blevet sat i stand

som et lærlingeprojekt. ALFABOs andre – og større – fælleshuse i bydelen er blevet benyttet til møder i forbindelse med den gennemførte renovering.

Facader: Der er etableret nyt fundament udenpå den oprindelige sokkel. Det har gjort det muligt at efterisolere facader og gavle, og at opføre nye skalmurer. Nye døre og vinduer er ført tilsvarende længere ud i facaderne. Der er anvendt fine mursten i en grå nuance. Mørtlen har varierende farve, der skifter mellem de enkelte boliger. Det skaber variation i de lange facader. Alle gavle har fået varierende mønstre ved at trække en del af murstenene en smule ud i facaden. Der er etableret omfangsdræn, og fugt i facaderne er ikke længere et problem.

Tagflader: Alle tage er efterisoleret udvendigt og har fået ny belægning. De flade tag er omlagt, så de har fået en lille hældning med tagrender langs facaderne. Midt på taghældning er der lavet en ventilationskasse på langs af tagryggen. Dermed er der skabt plads til ventilationens rørføringer, så rørføringer inde i boligerne er undgået.

Terrasser: Belægninger blev fjernet og beboeres selvopførte terrasseoverdækninger gik til i byggesagen. Der er designet forslag til nye terrasseoverdækninger, som beboerne selv kan få opført. Det sikrer et homogent udtryk. Det var en del af byggesagen at få anlagt nye terrasser på boligernes haveside. Da priserne på betonfliser steg i løbet af byggesagen, fik en socialøkonomiske virksomhed, som ALFABO har været medstifter af, til opgave at indsamle de oprindelige fliser på anlægsgartnerens anvisninger. Det gav økonomisk mening men har givet lidt udfordringer med beboere, der ikke er tilfredse med, at der ikke er anvendt helt nye fliser. De genanvendte fliser ser dog meget fine ud, og både socialt og miljømæssigt giver initiativet god mening.

Indgangspartier: Alle boliger har også efter den gennemførte renovering plads til at møblere et lille forareal langs ankomststien. Møbleringen står beboere selv for, og med beboernes forskellige prægning af forarealerne opstår der en klædelig variation langs ankomstfacaderne.

Boliger: I bygningsrækken længst med nord er ni lejligheder blevet til syv, idet tre lejligheder i to tilfælde er blevet lagt sammen til to. I rækken længst mod syd er der ikke lavet sammenlægninger. I de mellemliggende rækker er ni lejligheder blevet til otte, idet tre lejligheder er blevet lagt sammen til to. Antallet er lejemål er dermed blevet reduceret fra 81 til 72. Samtlige 72 boliger har fået helt nye indretninger, og står med nye overflader. Der er skabt niveaufri adgang til samtlige boliger fra både indgangssiden og havesiden, og samtlige rækkehuse er indrettet med tilgængelighed for beboere med fysiske funktionsnedsættelser. Boligerne er lyse og rummelige, dog har de bærende metalsøjler i enkelte tilfælde skabt lidt uheldige løsninger i afgrænsningen mellem køkken og opholdsrum. Terrændækket er ikke blevet efterisoleret, og gulvene kan derfor fortsat opleves lidt fodkolde.

Køkkener: Der er etableret nye køkkener i samtlige 72 rækkehuse. Køkkenerne er rummelige og er i åben forbindelse med boligernes primære opholdsrum.

Badeværelser: Alle badeværelser i de tilbageværende 72 rækkehuse har fået nyt og rummeligt badeværelse med bruseniche og plads til vaskesøjle. Der er etableret gulvvarme i badeværelserne. Alle øvrige rum i boligerne opvarmes med radiatorer.

Ventilationsanlæg: Der er etableret mekanisk ventilation med decentral styring i de fleste af de 72 rækkehuse. De nødvendige rørføringer er placeret i den beskrevne ventilationskasse på taget. De tekniske anlæg (vand, varme og ventilation) styres fra et teknikrum i de vestvendte gavle. Der var tidligere adgang til teknikrummene via de gavlvendte lejligheder, hvilket var temmelig upraktisk – for både beboere og driftspersonale. Der er derfor i forbindelse med renoveringen etableret adgang til teknikrummene via ståldøre i gavlene.

Andet: Vand- og varmerør er trukket i nedsænkede installationskasser indvendigt langs ydermure. Herfra er der synlige rørføringer lodret ned langs væggene til radiatorer placeret i gulvhøjde.



FIGUR 29: En renoveret bolig i Korshusene. I loftet markerer en bærende limtræsbjælke overgangen mellem køkken og stue.

Beboersammensætning og omdømme

Det er stort set de samme beboere, der bor i kvarteret i dag, som før renoveringen. Der er mange ældre mennesker blandt Korshusenes beboere, og en del af boligerne huser kun en enkelt beboer. Børnefamilier er en mangelvare i afdelingen. De fleste beboere er etnisk danske, men en del af Korshusenes beboere har også anden etnisk baggrund, bl.a. fra Kosovo. Der bor ikke beboere med ikke-europæisk baggrund. Ifølge en interviewet beboer er der ikke de store sociale udfordringer i Korshusene: *"Miljøet her nu er at sammenligne med miljøet i et ganske almindeligt villakvarter,"* siger han. Han mener dog, at børnefamilier kan have en udfordring med den lokale skole. Skolen har haft en del negativ omtale i medierne i det seneste år. Det er problematisk i lyset af, at ALFABO bevidst forsøger at italesætte bydelen som 'kvarteret omkring Munkevængets Skole'.

Proces

Byggesagen er lavet som fagentreprise. Det begrundes af boligselskabet med, at det er en rimelig overskuelig sag, hvor fagentreprisen giver god mulighed for at udvikle løsningerne sammen med håndværkerne. Både Rambøll og ALFABO melder om en byggesag uden de store udfordringer. Fra boligselskabets side begrundes det med, at der blev lavet et godt undersøgelsesprogram med grundige analyser af bygningerne forud for projekteringen. Ikke alle byggetekniske udfordringer blev kortlagt, men ud fra erfaringer med tilsvarende byggesager opstillede man mulige scenarier for problemer, der kunne dukke op i løbet af byggesagen. De blev prissat fra start. Dermed er potentielle merarbejder blevet konkurrenceudsat.

Der har dog været en række overraskelser i løbet af byggesagen. Det har f.eks. handlet om, at bortkørsel af jord blev sparet væk i forbindelse med licitationen. Budgettet var udfordret, og en af de entreprenører, der havde givet tilbud på anlægsarbejdet i uderummene sagde, at hans lokalkendskab sagde ham, at det ikke var nødvendigt at køre jord væk. 'Det er sand det hele', sagde han. Det blev derfor lagt til grund for en ny udbudsrunde, at jorden kunne genbruges. Det viste sig ikke at holde stik, og byggesagen blev fordyret.

Det var tanken at indhente erfaringer undervejs i byggesagen, så man blev mere og mere effektiv i løbet af byggesagen. Det lykkedes ikke helt. Projektlederen hos ALFABO finder det svært at få afsat tilstrækkelig tid til erfaringsopsamling, for 'når nedbryderen først er gået i gang, så står han og tripper'. Projektlederen hos Rambøll mener, at der har været

udfordringer som følge af, at fagentreprisens håndværksfirmaer var relative små. Når tidsplanen har været udfordret, har de ikke tilstrækkelig bemanding til at kunne indhente det.



FIGUR 30: Rækkehusenes forhaver måtte genetableres fra bunden efter den gennemførte renovering.

Genhusning

Alle rækkehusenes beboere har været genhuset som led i renoveringen. Som udgangspunkt er genhusning foregået i Munkebo, der ligger få hundrede meter væk. Her var der tomme lejligheder i en bygning, der skal nedrives som følge af en lovpligtig udviklingsplan. Det var godt for Munkebos økonomi, at der kunne genhuses midlertidigt i disse boliger. Der er dog en del ældre beboere i Korshusene på Munkevænget, og en del af dem kan ikke gå på trapper. De blev genhuset andre steder. Da det ikke er tilladt at have hund i Munkebo, blev husstande med hund også genhuset andre steder. Andre blev flyttet direkte over i et nyrenoveret rækkehus, da Korshusenes boliger var blevet færdigrenoveret.[13]

Nogle af Korshusenes beboere protesterede kraftigt mod at skulle genhuses i Munkebo, der har været defineret som et parallelsamfund. Ifølge ALFABOs projektleder var nogle af protesterne præget af racistiske fordomme om Munkebos beboere. Genhusningen blev imidlertid gennemført i Munkebo. Det gav god mening økonomisk, og ALFABO så det som en mulighed for at nedbryde den negative opfattelse af Munkebo. Alle møder angående renoveringen blev også afholdt i fælleshuset i Munkebo. En ansat i ALFABO mener, at det har været med til at nedbryde de mentale barrierer og haft en heldig indflydelse på beboernes opfattelse af Munkebo.

Der er lavet genhusningssamtaler med samtlige beboere. Et væsentligt udbytte var i den forbindelse, at en række socialt udfordrede beboere kom for dagens lys, så de kunne hjælpes. Nogle ældre beboere ville gerne genhuses permanent udenfor bebyggelsen, så de kom tættere på indkøbsmuligheder. Det har ikke været tilladt, da ALFABO vurderede, at der ikke skulle gives fasttrack ind i en boligafdeling, der har lange ventelister. Det gjaldt dog ikke for de ni husstande, der måtte fraflytte deres adresse som følge af sammenlægninger af lejligheder. De fik ifølge ALFABOs projektleder 'hele paletten af boligtilbud at vælge imellem'.

[13] Det gælder f.eks. den interviewede beboer, der har været en del af bygherreudvalget. Han har derfor ikke selv været genhuset, og han kender ikke til de andre beboeres oplevelse af genhusningen. Vi har derfor ikke indtryk af beboernes oplevelser i af den gennemførte genhusning.

Det har givet visse udfordringer, at beboernes midlertidige adresser under genhusning ikke figurerer i de kommunale og regionale systemer. Det har f.eks. givet sig udslag i, at en dement beboer er blevet trukket gennem en kaotisk byggeplads, da hun blev kørt hjem af en Flextaxa. Det var i følge ALFABO en 'grim oplevelse' for beboeren og hendes pårørende. Det gav også udfordringer i forhold til Postnord. I stedet for at lave co-adresser (det var svært for mange beboere) blev der derfor opstillet postkasser ved Korshusene udenfor byggepladsen. Der kunne beboerne gå ned og hente deres post.

Da byggesagen blev igangsat, blev der som det første opført en prøvebolig. Den fungerede dels som fremvisningsbolig for beboerne, dels som træningsbolig, hvor boligselskab, rådgiver og håndværkere kunne diskutere løsninger, detaljer og finish. Rådgiveren fortæller, at konkrete udfordringer – æstetiske, byggetekniske og håndværksmæssige – blev opdaget i forbindelse med prøveboligen. Han synes, at opførelse af en prøvebolig er en god ide, og at det altid burde gøres.

Beboerinddragelse

Der blev i forbindelse med den indledende dialog mellem boligselskab og Landsbyggefonden etableret et bygherreudvalg, der har fulgt byggesagen tæt. Bygherreudvalget er nedsat af organisationsbestyrelsen. Da der ikke kontinuerligt gennem årene har været en afdelingsbestyrelse, har en sådan ikke kunne inddrages i processen. I stedet har der mellem Skema A og Skema B været mulighed for, at beboerne kunne tilmelde sig til et mere lokalt byggeudvalg. Det valgte ti husstande at gøre, og de fik dermed mulighed for at diskutere indretning af boliger og haver. Da denne proces foregik under corona-pandemien og det daværende forbud mod forsamlinger på mere end fem personer, blev møderne afholdt enkeltvis med de interesserede husstande. I disse møder deltog en repræsentant fra bygherreudvalget, og ifølge ALFABO førte det til flere tilføjelser og ændringer, bl.a. kom der garderobeskabe i entreen, og udhusene blev flyttet fra p-pladsen og ind i de private haver.

Fraværet af et egentlig byggeudvalg er måske årsagen til, at nogle beboere ikke har oplevet en seriøs inddragelse af beboerne. På spørgsmålet om, hvordan beboerinddragelsen er blevet grebet an i forbindelse med renoveringen, siger en beboer, der har været del af byggeherreudvalget: *"Den har været ikke eksisterende. (…) Vi kunne ikke påvirke noget."* Det har dog ikke ført til de store frustrationer hos den pågældende beboer. Det kan skyldes en engageret indsats fra ALFABOs projektleder. Beboerne har haft projektlederens telefonnummer, og har kunnet ringe til ham tidligt og sent.

Der er udsendt nyhedsbreve med information om byggesagen til beboerne to gange om året, og den interviewede beboer giver ikke udtryk for, at han har manglet information. Før afstemningen blev der som grundlag lavet et omfattende hæfte med informationsmateriale. Efterfølgende blev beboerne inviteret til to informationsmøder. To uger senere (8.okt. 2020) blev beboerne inviteret til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der var afstemning. Ifølge den projektansvarlige hos ALFABO stemte 97 % af beboerne ja til projektet.

Andet

Med hjælp fra ALFABO er der lavet en socialøkonomisk virksomhed, der blandt andet har stået for flytninger. Her er nogle af ALFABOs beboere, der er udenfor arbejdsmarkedet, blevet mere arbejdsparate. Det er den samme socialøkonomisk virksomhed, der har stået for at optage betonfliser i Korshusenes uderum. Det er dermed blevet muligt at genbruge fliserne.

Vurdering og diskussion

Med den gennemførte renovering af rækkehusene på Munkevænget er de 72 boliger blevet fremtidssikret. Bygningernes problemer med fugt og skimmel er løst, boligernes indeklima er forbedret betydeligt og de er lyse og rummelige og har nye køkkener og

badeværelser. Facaderne er efterisoleret og den nye skalmur i grå mursten vil patinere smukt i fremtiden. Mellem husene er stier og private haver fint indrettet af beboerne. ALFABO er meget tilfredse med resultatet, og afdelingen har da også fået et meget attraktivt boligtilbud.

Afdelingen har mange ældre beboere, og dermed giver den massive indsats på at skabe tilgængelighed god mening. Det er i den forbindelse glædeligt, at stort set alle de ældre beboere er blevet boende i afdelingen. Deres tid i afdelingen kan med den gennemførte renovering for manges vedkommende være blevet forlænget med år. Tilgængeligheden er i 54 ud af de 72 rækkehuse blevet gennemført med tilskud fra Landsbyggefondens tilgængelighedspulje. De resterende 18 er blevet gennemført med tilskud fra Landsbyggefondens pulje til sammenlægning af boliger. Det har ført til en reduktion af ni lejemål. Reduktionen kan ikke begrundes med tomgang, da afdelingen altid har haft lange ventelister, men afdelingens boligudbud er blevet mere varieret. De oprindelige to- og treværelsesboliger er nu blevet suppleret med større boliger, og dermed kan der muligvis tiltrækkes børnefamilier i fremtiden. En væsentlig begrundelse for de sammenlagte boliger er dog også en kreativ udnyttelse af Landsbyggefondens støttemuligheder. På spørgsmålet om, hvorfor der skulle sammenlægges lejligheder, siger den projektansvarlige hos ALFABO: *"Det var jo nok nogen af de der støttemuligheder – for at vi kunne få kabalen til at gå op. Vi har jo også fået etableret fuld tilgængelighed." (…) Men det var nu ikke kun kassetænkning"*, siger han, og han nævner i den forbindelse ønsket om at kunne tiltrække børnefamilier. Det er ikke lykkedes endnu, da der ikke er sket den store udskiftning af de oprindelige beboere.

Beboerinddragelsen har været præget af forsamlingsforbuddet under corona-pandemien, og et traditionelt byggeudvalg har ikke kunne etableres, da afdelingen ikke kontinuerligt har haft en bestyrelse i perioden. Det får dog ikke et daværende bestyrelsesmedlem til at kritisere det fysiske resultatet. Han synes, at de nye boliger er gode, at de står som helt nye, og at de nye facader er flotte. Han glæder sig også over gulvvarmen i badeværelset, som han synes burde havde været installeret i samtlige rum. Hans primære kritik handler dog om andre ting – f.eks. at fjernsynskanalerne ikke virkede på hans TV, da han flyttede ind i den nye bolig, og at han stadig afventer kompensation for den udestue, som han selv havde bekostet på hans rækkehus før renoveringen. ALFABO fortæller, at der vil blive givet kompensation for den slags til alle beboere, når blot der er givet tilladelse til de fysiske ændringer. Det vil være pengene værd, for det kan fylde meget for den enkelte beboer.

Alle gamle hække og rækværk er fjernet i forbindelse med den gennemførte renovering, og dermed står bebyggelsen efter renoveringen med lavere afgrænsninger mellem de private haver. Det har ifølge en interviewet beboer haft en heldig indflydelse på det sociale liv i afdelingen. *"Vi havde ikke meget med hinanden at gøre nede i det andet. (…) Det var sådan med høje hække og alt sådan noget (…) Efter renoveringen, og det hele det er åbent, så taler man automatisk selvfølgelig mere med naboerne. (…) Det er da hyggeligt, specielt hvis du ser mit personnummer, så kan du godt forstå det… "*. Han er en ældre pensionist, der har tid og behov for at snakke med dem, der bor omkring ham, og det er blevet nemmere med de lavere hække.

Fliser i uderummene er blevet indsamlet og genbrugt i forbindelse med renoveringen. Det blev økonomisk bæredygtigt, da en socialøkonomisk virksomhed har påtaget sig opgaven. Da betonfliser er forbundet med et betydeligt CO_2-aftryk, er det også miljømæssigt bæredygtigt. Den socialøkonomiske virksomhed ansætter arbejdsløse beboere i ALFABOs afdelinger, og dermed kommer de i jobtræning. Der er altså også tale om en social bæredygtig løsning. Ideen kan danne skole for andre almene boligselskaber.



FIGUR 31: Et af Korshusenes rækkehuse fotograferet i 2025.

Margrethegården, Ringsted

Fakta om bebyggelsen

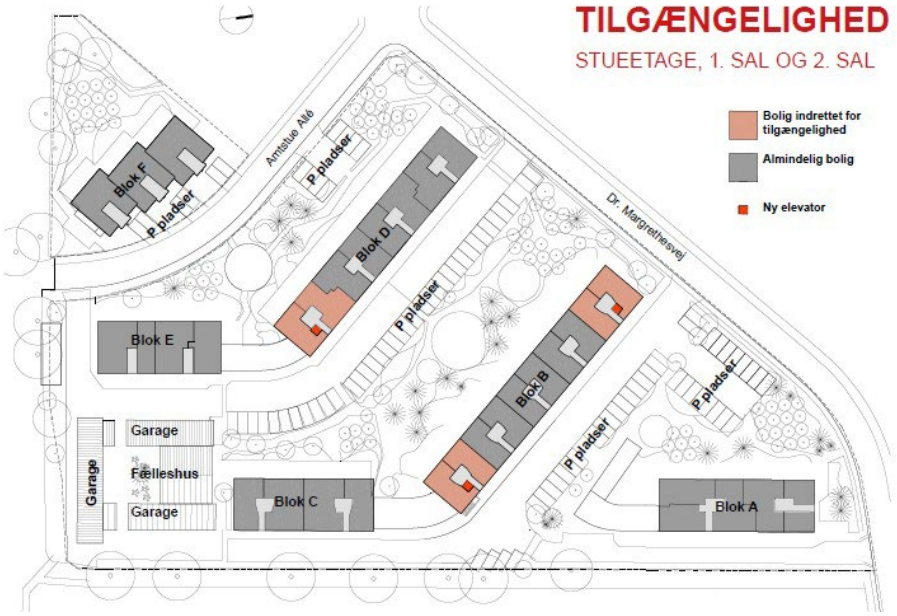
Bebyggelsens navn	Margrethegården
Adresse	Dr. Margrethes Vej 22A-F, 24A-G,26A-B. Amtstue Allé 24A-C
Boligselskab	Boligselskabet Sjælland
Boligafdeling	Afdeling 301
Opførelsesår	1954
Antal boliger før renovering	117
Antal boliger efter renovering	113
Samlet boligareal	Fra 7.848 m² til 9.317 m²
Rådgiver for renovering	Kullegaard A/S
Landskabsarkitekt for renovering	Kragh & Berglund

Beskrivelse af bebyggelsen

Margrethegården er en almen boligbebyggelse opført i 1950'erne, centralt beliggende tæt ved Nørregades butikker og cirka 1,5 km nord for Ringsted Station. Bebyggelsen består af seks boligblokke, hvoraf fem ligger ud til Dr. Margrethesvej og Amtstue Allé, mens den sjette blok (blok F) er placeret på den modsatte side af Amtstue Allé. På den modsatte side af de to veje ligger der enfamiliehuse, typisk opført i samme periode som Margrethegården. Øst for bebyggelsen findes en række bygninger i to til tre etager med butikker i stueetagen. Disse bygningers bagside vender mod Margrethegården og markerer den oprindelige placering af Ringsteds bymur, mens facaderne med butikker vender ud mod Nørregade.

Efter renoveringen råder afdelingen over 113 lejligheder, heraf 13 nyopførte boliger, som lever op til de lovpligtige krav om tilgængelighed med adgang via altangange i de nye overetager på to af boligblokkene (blok B og D). I disse to blokke er der installeret elevatorer i tre eksisterende trapperum, og her er 18 af de oprindelige lejligheder blevet tilgængelighedsrenoveret. Dermed har afdelingen i alt 31 lejemål med fuld tilgængelighed. I blok A, E og F er eksisterende lejligheder sammenlagt til større enheder, mens enkelte lejligheder er delt til mindre i blok A.

Tre af boligblokkene (blok A, C og F) er bevaret i tre etager, mens blok F fortsat har to etager som oprindeligt. Tagene på alle blokke har fået ny beklædning, og facaderne er fuldmurede i røde mursten med nye hvide vinduer og indgangsdøre med glas. Boligblokkene i tre og fire etager har glasinddækkede altaner fra en tidligere renovering. Facaden på de nye overetager på blok B og D adskiller sig materialemæssigt fra de øvrige etager: Her er der anvendt antracitfarvede træ-/aluminiumsvinduer, træbeklædning på altangangenes bagvægge og skiferbeklædning på de øvrige facadepartier.



FIGUR 32: Bebyggelsesplanen viser placering af de tre nye opgange med elevatorer og tilgængelighedsboliger på 1. og 2. sal. Kilde: Helhedsplan for Margrethegården nov. 2019.

I bebyggelsen er der desuden garagebygninger, der flere steder er sammenbygget med boligblokkene. De er udført i gule mursten med rødlige garageporte. Derudover er der et nybygget og skiferbeklædt fælleshus med vaskeri og kontor. Til de nye tilgængelighedsboliger er der etableret niveaufri adgang til depotrum i kælderen under blok B, men fra tid til anden er der udfordringer med vand og fugt i enkelte af bygningernes kældre grundet et højt grundvandsniveau.

Baggrund for renovering

Margrethegården fremstod inden renoveringen særdeles nedslidt med utidssvarende bygninger, nedslidte tage, utætte vinduer og et højt energiforbrug. Lejlighederne levede heller ikke op til nutidige standarder og havde nedslidte badeværelser, køkkener og dårlige tekniske installationer.

Renoveringen af Margrethegården har været en årelang proces, hvor hovedgrebet ændrede sig undervejs fra delvis nedrivning og nybygning til i stedet at omhandle renovering og nybygning.

Overordnet målsætning

Målsætningen har været at renovere de nedslidte bygninger og opdatere de tekniske installationer, fremtidssikre afdelingen ved at udvikle mere tidssvarende tilgængelighedsboliger og at etablere et fælleshus til at understøtte det sociale liv i Magrethegården. Modernisering af de eksisterende lejligheder og de nybyggede lejligheder har haft til formål at tiltrække flere børnefamilier til afdelingen, da beboersammensætningen inden renoveringen var præget af mange enlige og ældre beboere.



FIGUR 33: Forest ses blok A og de glasinddækkede altaner fra en tidligere renovering. På blok B i baggrunden ses den nye overetage, der adskiller sig materialemæssigt fra de øvrige etager.

Fysiske indsatser

Renoveringen af Margrethegården har været omfattende. Som et medlem af byggeudvalget formulerer det: *"Altså, jeg plejer gerne at sige, altså det eneste, der tilbage er de rå vægge. Der er et par, to vindueskarme, der er bevaret fra de gamle, men ellers er alt nyt."*

Uderum: I forbindelse med renoveringen er der etableret nye kloaker og vandrender omkring bygningerne til at håndtere overfladevand. Margrethegården er opført på et tidligere vådområde, hvilket giver problemer i kældrene ved kraftige regnskyl. Den udfordring er ikke blevet løst. Der er lavet mindre tiltag som små jordvolde på græsarealerne og en legeplads mellem bygningerne er blevet etableret. I de tre opgange med tilgængelighedsboliger er der etableret niveaufri adgang ved indgangspartier ved opgangene. I stueetagerne er der lavet nye ensartede og grønmalede stakitter, der indrammer stueetagernes forhaver.

Fælleshus: Et nybygget fælleshus er placeret i afdelingens sydøstligste del i forlængelse af blok C og mellem tre garagebygninger. Ifølge arkitekten var den oprindelige ide at nedrive en hel garagebygning og placere fælleshuset mere frit, men ud fra økonomiske overvejelser blev det droppet. I stedet blev fælleshuset placeret mellem garagebygningerne, der former et gårdrum, som kan bruges til arrangementer i fælleshuset. To garager blev i forbindelse med etableringen af fælleshuset sløjfet for at sikre flugtveje og forbindelser fra øst og vest til fælleshusets gårdrum. Fælleshusets facader er beklædt med skifer med mørke vinduesrammer, og taget er beklædt med tagpap. Udover et samlingslokale og køkken er der et fælles vaskeri til beboerne og et kontor i fælleshuset. Inden etablering af det nye fælleshus lå beboerlokalet i en af boligblokkenes kældre, og et fælles vaskeri var placeret på første sal i en af garagebygningerne.

Facader: Alle boligblokkenes facader er fuldmurede med røde mursten. Som led i renoveringen er alle facadevinduer udskiftet til hvidlakerede træ-/aluminiumsvinduer, og hoveddørene er ligeledes fornyet. Facaden på fjerde sal i blok B og D skiller sig ud fra de øvrige etager med andre farver og materialer: antracitfarvede træ-/aluminiumsvinduer, altangange med træbeklædning på de bagvedliggende facader samt skifer på de resterende facadepartier.

Tagflader: I forbindelse med renoveringen er alle tagflader blevet fornyet med bølgeplader.

Altaner: De glasinddækkede altaner fra en tidligere renovering er bevaret uændret. De skæmmer bygningerne, men er populære blandt beboerne.



FIGUR 34: Fælleshusets facader er beklædt med skifer og ses her fra gårdrummet, der indrammes af lave garagebygninger.

Elevatorer: Der er etableret to elevatorer i blok B og én i blok D. Alle tre elevatorer er integreret i de eksisterende trapperum. Da det ikke var muligt at opnå tilstrækkelig venderadius i trappeopgangen, har kommunen givet dispensation til installation af elektriske døre til tilgængelighedsboligerne. En særlig anordning gør det muligt for kørestolsbrugere at åbne døren ved hjælp af en trykknap ved elevatorerne.



FIGUR 35: Tv.: Rampe, der sikrer niveaufri adgang til opgang med elevator. Th.: I modsætning til løsningen til venstre fremstår den på billedet til højre hverken integreret eller vellykket.

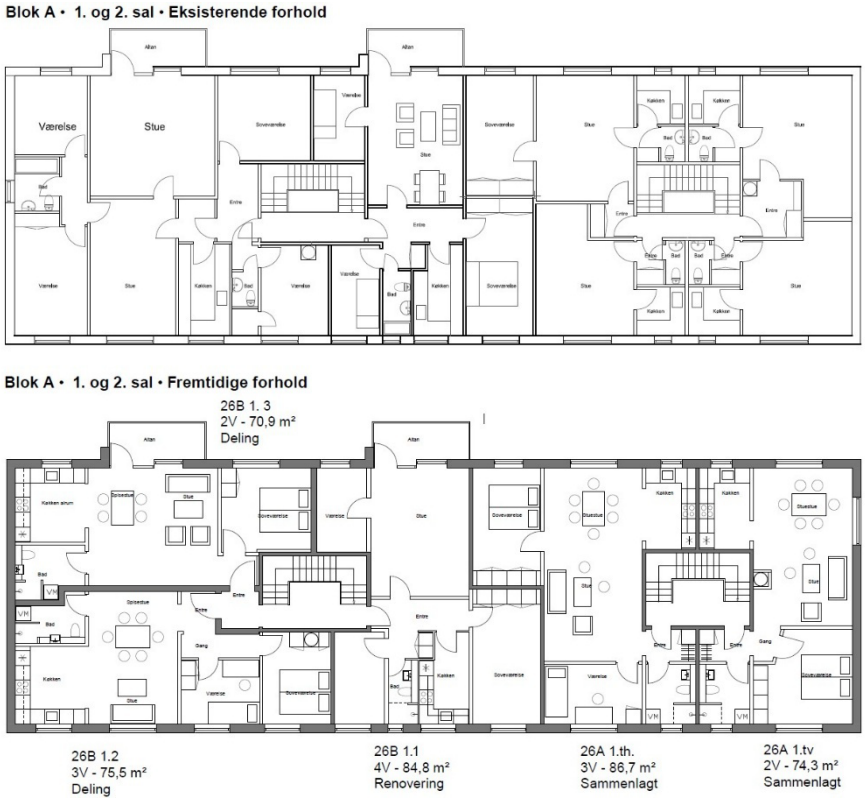
Boliger: I de nye overetager på blok B og D er 13 boliger indrettet med de lovpligtige krav om tilgængelighed og med adgang via altangange. Derudover ombygges 18 eksisterende lejligheder til tilgængelighedsboliger. Efter renoveringen reduceres det samlede antal lejligheder fra 133 til 117 på trods af, at der tilføjes 13 nye boliger. Reduktionen i det samlede antal lejligheder skyldes primært sammenlægning af mindre boliger til større enheder. I blok A sammenlægges 12 lejligheder til 7, mens 3 lejligheder opdeles til 6. I blok E reduceres antallet fra 18 til 9, og i blok F fra 12 til 6, mens blok C ikke ændres strukturelt. Samtlige lejligheder renoveres gennemgribende med nye badeværelser, køkkener og installationer. Samlet set løftes boligernes kvalitet betydeligt.

Køkkener: Alle lejligheder har fået nye køkkener. Indretningen er gennemgået og overfladerne valgt i samarbejde med byggeudvalget. I både de nybyggede og de tilgængelighedsrenoverede boliger er køkkenerne indrettet som åbne køkken-alrum.

Badeværelser: Samtlige badeværelser er totalrenoveret. Under arbejdet blev der opdaget koksvægge mellem badeværelse og køkken, som blev udskiftet i alle lejligheder. Det

medførte en uforudset ekstraudgift. I de ombyggede tilgængelighedsboliger er indretningen ændret, så der er plads til større badeværelser med tilstrækkelig venderadius.

Tekniske installationer: Alle tekniske installationer er nye. Det har undervejs været en udfordring at få plads til de nye installationsskakte i den eksisterende bygningskonstruktion.



FIGUR 36: Blok A (1. og 2. sal) før (øverst) og efter renoveringen (nederst). I den venstre del af blokken er en eksisterende 4-vær. lejlighed opdelt i to 2-vær. lejligheder. I den højre del af blokken er fire små 1-vær. lejligheder sammenlagt til henholdsvis: én 3-vær. og én 2-vær. lejlighed. Kilde: Helhedsplan for Margrethegården nov. 2019.

Beboersammensætning og omdømme

Margrethegården ligger centralt i Ringsted, tæt ved gågaden. Før renoveringen blev bebyggelsen dog ikke betragtet som særlig attraktiv, primært på grund af de nedslidte bygninger og utidssvarende lejligheder. Ifølge arkitekten var der dog ikke generel utilfredshed blandt de oprindelige beboere, som hovedsageligt bestod af enlige og ældre personer. Boligselskabet ønskede imidlertid at skabe en mere varieret beboersammensætning, derfor var en central målsætning at øge variationen i boligudbuddet, herunder at tilbyde større lejligheder med plads til børnefamilier. Beboerrepræsentanten i byggeudvalget har bemærket, at beboersammensætningen har ændret sig efter renoveringen. Flere af de ældre beboere er fraflyttet, og hun oplever, at der nu er begyndt at komme børn på legepladsen, et tydeligt tegn på forandring.

Proces

Omdannelsen af Margrethegården har været en langvarig proces, der startede tilbage i 2008. I takt med projektets udvikling har planerne for renoveringen ændret sig markant. I den første version af Skema A behandlet af Landsbyggefonden var det planen at nedrive to boligblokke delvist samt at opføre helt nye bygninger. På den baggrund blev der udarbejdet en revideret lokalplan. Lokalplanen stødte imidlertid på modstand fra nogle af naboerne, da det planlagte nybyggeri ville komme tættere på Dr. Margrethesvej og enfamiliehusene på den modsatte side af vejen. Ifølge arkitekterne blev der udarbejdet skyggediagrammer, der

illustrerede byggeriets påvirkning, men der var fortsat skepsis omkring indkigsgener og lysforhold.



FIGUR 37: På facaden ses de eksisterende glasinddækkede altaner og den nye etage med skiferfacade. I stueetagen ses de ensartede grønne træstakitter, der afgrænser de private haver.

Det var imidlertid et afslag på nedrivning fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, der for alvor ændrede byggesagen. I 2015 var der store flygtningestrømme til Europa herunder til Danmark, og ministeriet indførte et nedrivningsstop for almene boliger, som kunne anvendes til flygtningeindkvartering. Det betød, at Boligselskabet Sjælland ikke kunne realisere planerne i det oprindelige Skema A. Der var samtidig overvejelser omkring støttemulighederne. Som projektlederen fra Boligselskabet Sjælland udtrykker det: *"Man søgte om at rive det totalt ned, fordi altså, regner du på regnestykke om at sætte det i stand, så koster det lige så meget som at bygge nyt. Men Landsbyggefonden sagde nej til nedrivningen, fordi de må jo ikke støtte nybyggeri."*

Efterfølgende blev et revideret Skema A sendt til behandling hos Landsbyggefonden, hvor projektet i stedet fokuserede på renovering og tilføjelse af nybyggeri i form af to ekstra etager på blok B og D. Den årelange proces betød, at flere forhold nåede at ændre sig undervejs. Blandt andet var de første byggetilladelser baseret på BR15, som senere blev erstattet af BR18 med skærpede krav. En ændring, der ifølge projektlederen medførte prisstigninger på omkring 10-12 millioner kroner. Trods den langstrakte proces har samarbejdet mellem bygherre, entreprenør, rådgivere og byggeudvalg været både konstruktivt og velfungerende. Entreprenøren udtaler: *"Jeg har været meget stolt af at være med hernede faktisk, og jeg er meget stolt af det samarbejde, vi har fået op at køre på tværs. Vi er meget tilfredse med både, ja, hvordan det ser ud nu, og sagens forløb, og samarbejdet, og hvad vi har opnået med de rammer, vi har haft."*

Ifølge informanterne har alle parter været involveret fra projektets begyndelse og har kunnet træffe fælles beslutninger, og de ser det som en vigtig faktor i et projekt med stramme økonomiske rammer. Byggeudvalget har deltaget aktivt i møderne, og selvom der har været lidt udskiftning undervejs, har samarbejdet angiveligt fungeret godt. Byggesagen blev gennemført i perioden 2019–2022.



FIGUR 38: I forgrunden ses en af de markante og meget fine garagebygninger med rødlige garageporten, bagved ses blok B med den nyetableret 4. sal med nye boliger med fuld tilgængelighed.

Genhusning

Tidligt i processen havde Boligselskabet Sjælland overvejelser om, hvordan og hvorvidt beboerne skulle genhuses. *"Det gik jo op for os som bygherre, at det ville koste det samme, hvis entreprenøren skulle håndtere alle beboerne, der var hjemme. I stedet for at få dem ud, så processen kunne gå hurtigere,"* siger projektlederen fra Boligselskabet Sjælland. Det blev derfor besluttet, at de fleste beboere skulle genhuses midlertidigt, enten i beboelsespavilloner opstillet i bebyggelsen eller i boligselskabets øvrige afdelinger, hvis nødvendigt. Renoveringen blev gennemført én blok ad gangen, da det blev vurderet at være den mest skånsomme løsning for beboerne, da mange kunne forblive tæt på deres lokale netværk og naboer. Det krævede samtidigt, at entreprenøren sørgede for at sikre adgangsveje, afskærme byggepladsen, og overholde støj- og støvkrav. Det fungerede ifølge informanterne fint.

Beboerinddragelse

Processen omkring renoveringen af Margrethegården blev igangsat allerede i 2008, hvilket naturligt har medført en vis udskiftning blandt beboerne undervejs. Derudover har det været udfordrende for især de ældre beboere at navigere i de skiftende planer, som til tider blev ændret med kort varsel. Denne usikkerhed har været svær at undgå, men har været belastende for flere beboere. Som følge heraf var enkelte beboere ikke tilstrækkeligt forberedte, da genhusningen endelig skulle iværksættes, til trods for den information, der var givet. Boligselskabet tog hånd om situationen og sørgede for støtte til de berørte.

Der har været udskiftning i byggeudvalget undervejs i processen, men medlemmerne har været engagerede og haft mulighed for at påvirke de konkrete løsninger. Ifølge beboerrepræsentanten i byggeudvalget har de haft stor indflydelse. Det er dog en tidskrævende opgave at involvere sig, og informanten har blandt andet gennemgået samtlige køkkenindretninger for at sikre de bedste løsninger. Der følger et ansvar med at være en del af byggeudvalget, ikke kun at fokusere på løsningerne i sin egen bolig, men at tilgodese alle beboere. Ifølge informanten er det til tider en utaknemlig opgave, hvor man ud over spørgsmål også møder kritik: *"Det er også det, jeg plejer at sige, når nogen begynder at brokke sig over et eller andet, altså, I skal lige huske, vi har altså fået meget mere, end der var lagt op til fra starten."*

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Margrethegården har fremtidssikret de tidligere nedslidte bygninger og boliger, og bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter er bevaret. De nye tagetager adskiller sig arkitektonisk men er indarbejdet som del i helheden. Skifer og træ tilfører de øverste etager en stoflighed, der spiller godt sammen med den eksisterende røde murstensfacade. De glasoverdækkede altaner, der stammer fra en tidligere renovering, virker dog utidssvarende, men beboerne er ifølge informanterne glade for dem. Skiferbeklædning er også anvendt på fælleshuset, som er fint placeret mellem garagebygninger, der danner et funktionelt uderum. Derimod fremstår den landskabelige bearbejdning uambitiøs. En legeplads er etableret, men der findes langt mere inspirerende eksempler i andre bebyggelser. Ifølge informanterne skyldes det, at renoveringen af bygningerne blev så omfattende, at der var begrænsede midler til at opgradere udearealerne.

De sammenlagte lejligheder er ligesom de nyopførte boliger på overetagerne større og dyrere end de øvrige, men det har samtidigt givet boligselskabet en bredere vifte af boligtilbud og mulighed for en mere varieret beboersammensætning. Det er primært nye beboere, herunder familier, der er flyttet ind, hvilket er i tråd med afdelingens målsætning. Det kan dog undre, at en del mindre lejligheder er slået sammen til større enheder, samtidig med at enkelte store lejligheder omvendt er opdelt til mindre.

Renoveringen tog sammenlagt 14 år fra planlægning til færdiggørelse og ændrede sig markant undervejs. Den lange renoveringsproces har ikke kun påvirket projektet, men også beboerne. Den årelange proces har medført udskiftning af beboere, der enten fraflyttede afdelingen af forskellige grunde eller døde af alderdom, og det har skabt frustration og uvished blandt de resterende beboere. Mange, især blandt afdelingens ældre beboere, havde ifølge en beboerrepræsentant haft svært ved at navigere i de skiftende planer, der nogle gange blev ændret med kort varsel.

Bebyggelsen er opført på et tidligere vådområde, hvilket fortsat medfører periodiske problemer med vand i kældrene. Det forhold har renoveringen ikke løst. Tidligt i processen var nedrivning af nogle af boligblokkene planlagt, men det viste sig økonomisk urealistisk. Ifølge beboerrepræsentanten er beboerne i dag tilfredse med de gennemrenoverede boliger, og der bor stadigvæk mange ældre og enlige. De nye tagboliger har tiltrukket familier og skabt større variation, hvilket har bidraget til at fremtidssikre afdelingen. Det er positivt, at Margrethegården er bevaret som et fint eksempel på alment boligbyggeri fra 1950'erne, men renoveringen har vist sig dyrere end den oprindelige plan om nedrivning og nybyggeri.

Nøjsomhed, Helsingør

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Nøjsomhed
Adresse	Afd. 105: Nordvej 1-7, 9B, 11-31, Rønnebær Alle 131-135, Sydvej 2-16 Afd. 114: Sydvej 18-24, Nordvej 33-37
Boligselskab	Boliggården
Boligafdeling	Afdeling 105 og Sydvej afd. 114
Opførelsesår	1964 og udvidet 1972
Antal boliger før renovering	464
Antal boliger efter renovering	464
Samlet boligareal	34.296 m^2
Rådgiver for renovering	Mangor & Nagel (nu AART Arkitekter)
Landskabsarkitekt for renovering	SLA

Beskrivelse af bebyggelsen

Nøjsomhed er en almen boligbebyggelse, der ligger cirka 2 kilometer sydvest for Helsingør Station. Adgangen til boligerne sker via Nordvej og Sydvej fra Rønnebær Allé, der løber øst for bebyggelsen. På den nordlige side af Nordvej grænser bebyggelsen op til en haveforening, og øst for bebyggelsen, på den modsatte side af Rønnebær Allé, ligger et rekreativt område og flere institutionsbygninger. Syd for boligområdet, på den modsatte side af Kongevejen, ligger Vapnagård, et andet alment boligområde under Boliggårdens administration.

Bebyggelsen grænser op til et lille skovområde og to mindre søer. Det kuperede terræn med markante højdeforskelle og beplantningen med flere store træer tilfører området karakter og giver et godt modspil til de store boligblokke. Den landskabelige bearbejdning i forbindelse med helhedsplanen har skabt et forskelligartet landskabsrum med steder til både ophold og aktivitet. Et hovedstrøg, Den grønne kile, koblet med et sammenhængende stisystem, binder bebyggelsen sammen fra øst til vest. Centralt i Den grønne kile er et nyopført fælleshus. På etagen over den gamle varmecentral ved Nordvej er et mindre aktivitetshus, der huser afdelingsbestyrelsens kontor og danner ramme om sociale aktiviteter for beboerne. I forbindelse med helhedsplanen blev Nøjsomhed, Afdeling 105, sammenlagt med Sydvej, Afdeling 114, som også administreres af Boliggården. Det er dog kun Afdeling 105, der er blevet renoveret.



FIGUR 39: Situationsplanen illustrerer den landskabelige bearbejdning af friarealerne samt det nye grønne hovedstrøg, der forbinder området. Fælleshuset er placeret centralt langs dette strøg. Kilde: Boliggårdens hjemmeside.

Nøjsomhed, Afdeling 105, består af i alt 10 boligblokke i forskellige højder; én blok i tre etager, seks blokke i fire etager og tre blokke i otte etager. Afdelingen gennemgik en omfattende renovering i perioden 1993–1995, hvor blandt andet facaderne blev efterisoleret, og døre og vinduer blev udskiftet. I den forbindelse blev de oprindelige betonfacader beklædt med grå metalplader. Syv af boligblokkene har indgangsside mod nord og altaner mod syd, mens de resterende tre har indgangsside mod øst og altaner mod vest. Lejligheder i afdelingen er fra 36 – 90 m². I forbindelse med helhedsplanen er 96 almene familieboliger omdannet til tilgængelighedsboliger. De er placeret i gavlene på fire boligblokke ud mod Nordvej. Adgangen til tilgængelighedsboligerne sker via syv nyopførte trappetårne med elevatorer, som sikrer niveaufri adgang til lejlighederne.



FIGUR 40: Venstre: Nyetableret trappetårn med elevator mod Nordvej. Højre: Mørk metalbeklædning på forstørrede altaner i de tilgængelighedsrenoverede boliger skaber variation på de sydvendte facader.

Baggrund for renovering

Nøjsomhed havde før renoveringen over 1.000 beboere og var derfor blandt de almene boligområder, hvor beboersammensætningen monitoreres årligt. Den 1. december 2018 kom Nøjsomhed på listen over parallelsamfund (dengang betegnet ghettoområder). Hvis området forblev på listen i fem år, ville der blive stillet krav om en betydelig reduktion af andelen af almene familieboliger. For at undgå det iværksatte Boliggården hurtigt en

helhedsplan. Med planen skulle en del af boligerne omdannes til tilgængelighedsboliger, dels for at reducere antallet af beboere til under 1.000, dels for at ændre beboersammensætningen ved at tiltrække mere ressourcestærke beboere til de nyrenoverede boliger. Omdannelsen skulle samtidig bidrage til at forbedre Nøjsomheds negative omdømme. Der var desuden et ønske om at styrke trygheden i området, blandt andet ved at etablere vinduer i udvalgte gavle og bearbejde friarealerne, så der er plads til ophold og aktivitet, og så de fremstår mere åbne og inviterende for udefrakommende. Som en del af planen opføres et nyt fælleshus på 500 m² centralt i bebyggelsen.

Overordnet målsætning

Den overordnede målsætning var at undgå, at området udpeges som et omdannelsesområde, samt at udvikle et attraktivt boligmiljø. Samlet set skulle den fysiske helhedsplan øge trygheden i området, reducere antallet af beboere til under 1.000 og ændre beboersammensætningen ved at tiltrække nye, ressourcestærke beboere gennem etablering af tilgængelighedsboliger.



FIGUR 41: Foto fra et af de nye trappetårne, hvorfra der er udsigt ud over Øresund, Kronborg og bydelens trækroner.

Fysiske indsatser

Den fysiske helhedsplan har primært handlet om tilgængelighedsrenovering i 96 boliger, mens de øvrige boliger ikke er berørt. Helhedsplanen har dog også skabt forbedringer i Nøjsomheds uderum.

Uderum: Omdannelsen af friarealerne tager afsæt i beboernes egne idéer og ønsker, som blev samlet i ideoplægget 'Det skal være 'in' at være ude i Nøjsomhed' forud for helhedsplanen. Omdannelsen af friarealerne har været omfattende og bl.a. resulteret i et nyt hovedstrøg, Den grønne kile, som forbinder Nøjsomhed med den omkringliggende by. Den grønne kile skaber adgang gennem boligområdet for både gående og cyklister og er forbundet med nye grønne naturstier og søen. Derudover er der opført flere legepladser og pavilloner til ophold, ligesom belægning, belysning og beplantning er blevet forbedret for at styrke områdets tilgængelighed.

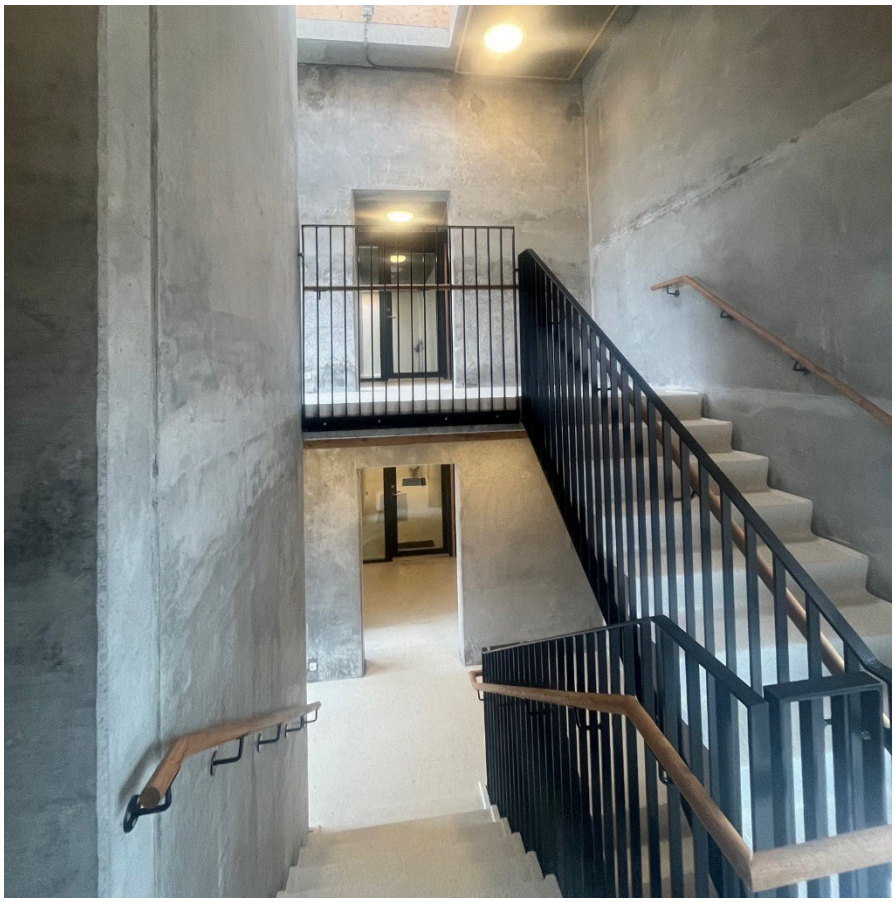
Fælleshus: Det nye fælleshus på 500 m² blev oprindeligt tegnet til en placering tættere på Rønnebær Allé, men i det endelige projekt er det opført centralt i bebyggelsen som et mødested midt på Den grønne kile. Det skete efter et ønske fra byggeudvalget. Fælleshuset er i to etager og adskiller sig materialemæssigt fra de omkringliggende boligblokke med en grønlig Rockfon facadeplade, der changerer i skiftede nuancer alt efter lyset. Stueetagen rummer en mødesal med tilhørende køkken og toiletter, mens der på første sal er

kontorpladser til de boligsociale medarbejdere, et tekøkken og et større fællesrum. Det oprindelige aktivitetshus er bevaret og anvendes fortsat af områdets forskellige klubber og foreninger.

Facader: I fire boligblokke ud mod Nordvej er facaderne delvist ændret som led i omdannelsen til tilgængelighedsboliger. På de sydvendte facader har altanerne fået øget dybde og er beklædt med mørke metalplader, hvilket tilfører variation og en dybdevirkning i de ellers ensartede facader. I gavlene, hvor tilgængelighedsboligerne er placeret, er der indsat franske altaner for at øge dagslyset i boligerne og bidrage til større tryghed i friarealerne. Der var et ønske om at etablere altaner i gavlene, men det måtte opgives af økonomiske årsager.

Tagflader: Alle tage blev efterisoleret i 2012, og de indgik ikke som del af den aktuelle helhedsplan.

Altaner: I forbindelse med etableringen af de nye tilgængelighedsboliger blev altanerne udvidet og beklædt med mørke metalplader. Samtidig blev altanerne gjort tilgængelige for kørestolsbrugere gennem etablering af nye døre/glaspartier, der sikrer niveaufri adgang.



FIGUR 42: Foto fra et af de nye uopvarmede trappetårne med elevator. Vægge er i ubehandlet beton, og rækværk er i sortlakeret stål med håndlister i mørkt træ.

Elevatorer: De syv nye trappetårne med elevatorer er opført i beton med mørkegrå vinduesrammer og dørpartier. Indvendigt fremstår trapperummene med ubehandlede betonvægge, sortlakerede stålrækværk og håndlister i træ. Tårnene er uopvarmede, hvilket ifølge Boliggårdens projektleder har medført problemer med kondens og driftsforstyrrelser i elevatorerne ved store temperaturskift. En verserende syns- og skønssag skal placere ansvaret for disse udfordringer.



FIGUR 43: De oprindelige indgangspartier via en halvhøj kælder kan stadig opleves flere steder i Nøjsomhed. Ved de nye trappetårne er de bevaret som adgang til bl.a. kælderrum (se Figur 9).

De nye elevator- og trappetårne har gjort adgangen til boligerne tilgængelig og erstattet de tidligere besværlige indgange via udvendige trapper til kælderen. På bagsiden af Nøjsomheds nye trappetårne kan de oprindelige indgangspartier stadig opleves. De opleves dog mindre 'kælderagtige' end før omdannelsen



FIGUR 44: Plantegning af de indrettede tilgængelighedsboliger med adgang fra de nye trappetårne. Lejlighederne ud til gavlen har fået gavlvindue og åbent køkkenalrum, mens lejligheden på den modsatte side af fordelingsgangen er opført med separat køkken og stue. Begge lejlighedstyper har to separate værelser og nyt badeværelse. Altanerne i begge lejligheder har fået større dybde, niveaufri udgang og større glasparti. Kilde: Boliggårdens hjemmeside.

Boliger: De 96 nyetablerede tilgængelighedsboliger er indrettet med fokus på tilgængelighed for gangbesværede og kørestolsbrugere. Adgangen sker via trappetårne med elevator, og der er niveaufri adgang til både elevatorer og altaner. Altanernes bagvægge er åbnet op med store glaspartier, hvilket skaber en fin forbindelse mellem ude og inde. I de berørte gavle er der etableret nye vinduer, som giver mere dagslys i boligerne og udsyn over de fælles friarealer, hvilket kan øge trygheden i kvarteret. Der er udviklet to boligtyper: én med åbent køkken-alrum og én med adskilt stue og køkken. Den oprindelige plan var, at alle boliger skulle have åbent køkken-alrum, men på grund af konstruktive forhold var det ikke muligt at spejle lejlighedsplanen i alle blokke. Særlige udfordringer opstod i en af blokkene (Nordvej 33 og 37), hvor konstruktionen adskilte sig fra de øvrige, da badekabinerne var placeret oven på hinanden.

Køkkener: Tilgængelighedsboligerne har fået nyt køkken med plads til kørestolsbrugere.

Badeværelser: Tilgængelighedsboligerne har fået både nye badeværelser med plads til kørestolsbrugere.

Ventilationsanlæg: Nye rørføringer er etableret i tilgængelighedsboligerne.





FIGUR 45: Tv. Lejlighedstype med nyt køkken-alrum og med en fransk altan i gavlen indrettet med møbler som prøvelejlighed. Th. Altan med plads til bord indrettet i prøvebolig. Begge fotos er fra Boliggården.

Beboersammensætning og omdømme

Som beskrevet var det en del af helhedsplanens målsætning at komme under 1.000 beboere og ændre beboersammensætningen. Nøjsomhed har ifølge informanterne haft et negativt omdømme i en lang årrække. Ifølge beboerrepræsentanten i byggeudvalget var det særligt slemt for cirka 10 år siden, hvor der boede bandemedlemmer i bebyggelsen og var problemer med kriminalitet og uro. I den periode var der ofte negative historier om Nøjsomhed i medierne. Selvom der i de senere år har været mere ro og færre udfordringer, mener flere informanter, at det dårlige omdømme stadig hænger ved.

Det negative omdømme påvirkede planlægningen af renoveringsprocessen. Inden byggestart var sikkerhed et emne, der blev drøftet blandt byggeriets parter, herunder om det skulle overvejes at anvende skudsikre veste. Da byggeriet gik i gang, viste disse bekymringer sig at være ubegrundede. Arkitekten fortæller: *"Jeg var jo nærmest helt bekymret for området, fordi vi har jo hørt nogle historier, men vi fandt jo ret hurtigt ud af, at det jo faktisk er et rigtig fint område med virkelig mange spændende mennesker, og på ingen måder utrygt".*

Proces

Beboerne blev informeret om helhedsplanen ved orienteringsmøder, men de stemte ifølge Boliggårdens projektleder nej til planen på et ekstraordinært afdelingsmøde i 2019. Helhedsplanen blev efterfølgende godkendt af repræsentantskabet. Da renoveringsprocessen skulle igangsættes, blev beboerne i de 96 boliger, der skulle tilgængelighedsrenoveres, opsagt. Det medførte protester fra særligt 25 husstande, som modsatte sig fraflytning i starten af 2020. Efterfølgende blev der indgået aftaler med 17 af husstandene, mens de

resterende otte blev stævnet af Boliggården. Retssagen endte med, at boligselskabet fik medhold, hvilket betød, at de sidste otte husstande blev pålagt at fraflytte boligerne senest marts 2021. Nogle af de opsagte beboere har dannet fælles front med beboere fra andre almene boligområder, hvor beboere er blevet opsagt som følge af Parallelsamfundsloven. Sammen har de anlagt et søgsmål, da de mener, at lovgivningens fokus på beboernes etniske baggrund er udtryk for diskrimination. Sagen er blevet prøvet ved EU-domstolen, men den endelige afgørelse ved de danske domstole afventes fortsat.



FIGUR 46: Foto fra hovedstrøget gennem bebyggelsen. Til venstre ses fælleshuset med changerende Rockfon facadeplader i en grønlig nuance, og til højre en overdækket pavillon til ophold og en legeplads.

Ifølge flere informanter blev helhedsplanen igangsat under stort tidspres for at undgå, at Nøjsomhed skulle få status som omdannelsesområde. Ifølge arkitekten førte den stramme tidsplan til, at renoveringen af Nøjsomhed adskilte sig fra andre almene renoveringssager, som tegnestuen er involveret i: *"Det var jo ret specielt, at vi startede op på den måde og havde en meget komprimeret projekteringsproces i forhold til størrelsen af projektet, fordi vi skulle nå at være færdige inden ghettoplanen. Det var ret specielt, da det ofte går rigtig, rigtig langsomt. Der går ofte år og dag fra man tager en beslutning til det sker, og her var det bare lige ud af landevejen".*

Ifølge projektlederen fra Boliggården er byggesagen blevet gennemført som et integreret byggeri, hvilket er en samarbejdsform, der bryder med de traditionelle faseopdelte rammer. I stedet samles alle parter tidligt i processen for at afstemme forventninger og identificere potentielle risici. Et samlet team har budt ind på opgaven og har i vid udstrækning været ligestillede omkring bordet fra begyndelsen af projektet. Det betyder, at entreprenøren har været med fra starten, og at mange udfordringer er blevet løst i fællesskab. Dette fungerede indtil der ifølge boligselskabets projektleder viste sig problemer med kondens i trappetårnene i december 2022. Der blev iværksat forskellige undersøgelser af problemerne, og sagen blev meldt til forsikringen. Det medførte ifølge projektlederen, at dialogen mellem byggeriets parter om trappetårnene blev indstillet efter krav fra parternes forsikringsselskaber. Byggesagen fortsatte, men det ellers konstruktive og gode samarbejde blev udfordret på dele af processen i den resterende tid frem mod færdiggørelse af den sidste opgang i juli 2023.

De første beboere flyttede ind juli 2022. Kort efter opstod udfordringer med fugt i trappetårnets fuger, hvilket blev undersøgt og udbedret. Sidenhen viste der sig flere problemer med trappetårnene, som projektlederen fra Boliggården beskriver: *"Der kommer et radikalt vejrskifte efter det har været rigtig, rigtig koldt. Det var noget med 20 grader inden for 24*

timer, det skiftede fra minus til plus. Der er vand inde i trappetårnene og ingenting kører. Det er 22. december, der er folk, der skal flytte ind. Det er snart jul. Så jeg tror, at jeg indkalder rådgiver og entreprenører, og vi er oppe og kigge på det, og det er bare sådan krise, krise, krise." Projektlederen fortæller, at der flere gange opstod kondensproblemer, og at gulvene i trappeopgangene blev spejlblanke, da temperaturen pludselig faldt – og at en beboer uheldigvis endte med at brække en arm efter en faldulykke på det glatte gulv i et af de nye trappetårne. Alle parter er frustrerede over situationen, ikke mindste beboerne. Skema C er under feltstudierne i 2025 endnu ikke indsendt grundet den verserende syns- og skønssag.

Genhusning

Ifølge udlejningschefen i Boliggården blev samtlige beboere i de 96 lejligheder, der skulle omdannes til tilgængelighedsboliger, opsagt og tilbudt permanent genhusning. De blev typisk genhuset i en af Boliggårdens øvrige afdelinger og modtog økonomisk hjælp og støtte fra kommunen. Ifølge projektlederen for Boliggården har det dog været en hård proces for beboerne: *"Folk har jo været dybt berørt af flytningerne, og de er kede af det. De føler, at de er blevet smidt ud af deres bolig. Så har der jo været en sorg over, at du er blevet flyttet ud af din bolig et andet sted hen (…) Og så også endda, at du ikke kan få lov til at komme tilbage, fordi du ikke lever op til de nye kriterier".*

Som nævnt har det ført til protester og en retssag, der fastslog, at Boliggården havde ret til at opsige beboerne. Beboerrepræsentanten for byggeudvalget fortæller: *"Det var en hård proces. Det er noget af det værste, jeg har været udsat for i mit liv. Det, man ikke selv kan vælge, at man skal fraflytte til en lejlighed, men man faktisk bliver opsagt. Jeg kunne ikke forstå det."*

Beboerrepræsentanten oplevede, at flere beboere blev meget kede af det. Men genhusningen fungerede dog rimeligt, og der var hjælp til praktiske ting som boligstøtte og information undervejs.

Der er særlige udlejningskriterier for de nye tilgængelighedsboliger med fortrinsret til ansøgere, som er fyldt 50 år, er i arbejde eller under uddannelse, ikke har hjemmeboende børn og er ikke-rygere. Udlejningskriterierne har ifølge Boliggårdens udlejningschef gjort det vanskeligere at udleje tilgængelighedsboligerne end først antaget. Cirka 15 af lejlighederne er udlejet til beboere fra en af Boliggårdens andre afdelinger, Stævnen, hvor beboerne pludseligt og hastigt måtte genhuses, da der blev konstateret fejl i de bærende konstruktioner. Ifølge udlejningschefen i Boliggården har genhusningen i Nøjsomhed været modtaget forskelligt blandt Stævnens beboere: Nogle er meget glade for området og ønsker at blive permanent, mens andre er kede af det og føler sig utrygge i miljøet. Ifølge beboerrepræsentanten i byggeudvalget er det tydeligt, at beboerne i tilgængelighedsboligerne er nye og ikke nødvendigvis ser sig som en del af fællesskabet - endnu. Ifølge beboerrepræsentanten deltager de nye beboere ikke i aktiviteterne og engagerer sig ikke i fællesskabet med de øvrige beboere, men holder sig mere for sig selv.

Beboerinddragelse

Som beskrevet blev renoveringen igangsat under stort tidspres for at forhindre, at området skulle få status som omdannelsesområde. Der var udbredt utilfredshed med den planlagte renovering, da beboerne i de 96 lejligheder skulle opsiges og beboerne stemte nej til helhedsplanen.

Forud for helhedsplanen blev beboerne inddraget i arbejdet med at diskutere, hvad der skulle ske med de fælles friarealer. Det resulterede i et inspirationskatalog, hvor idéer og ønsker blev forsøgt indarbejdet i det endelige projekt. Blandt andet ønskede beboerne flere overdækkede opholdssteder, hvilket sidenhen er blevet realiseret. Der var oprindeligt planer om at afholde flere workshops med beboerne i forbindelse med helhedsplanen, men Corona-pandemien vanskeliggjorde den videre inddragelse.

Boliggården, der administrerer over 6.000 boliger, har stor erfaring med renoveringssager. Selskabet arbejder med faste procedurer bl.a. nedsættes der altid et byggeudvalg, når en afdeling skal renoveres. For at ruste udvalget til opgaven arrangerede Boliggården en workshop, som ifølge et medlem af byggeudvalget var både værdifuld og brugbart. Det er desuden en fast procedure i Boliggården, at der tilknyttes en mentor fra hovedbestyrelsen til byggeudvalget. Mentoren har erfaring fra tidligere byggesager og fungerer som støtte og sparringspartner. Ved renoveringen af Nøjsomhed var mentoren en tidligere beboer i området, som nu bor i en af Boliggårdens andre afdelinger.



FIGUR 47: Fotoet viser et af de nyopførte, overdækkede opholdssteder med begrønnet tag.

Ifølge projektlederen fra Boliggården er det ikke altid nemt at være en del af et byggeudvalg, da man som repræsentant løbende må håndtere utilfredshed, frustrationer og klager fra naboer. Det er noget, man skal stå på mål for, og derfor er det vigtigt at klæde udvalget godt på til opgaven. Arkitektens oplevelse af inddragelsen af byggeudvalget i renoveringen af Nøjsomhed var positiv: *"Det er en fantastisk oplevelse, når man som arkitekt kan komme ud og snakke med nogle mennesker, der ingen faglige forudsætninger har og så få dem involveret, så de kan tage ejerskab til projektet."* Hun mener, at samarbejdet med byggeudvalget har fungeret godt, og at udvalget har været involveret i flere beslutningsprocesser.

Information

Gennem hele processen var der byggemøder hver eller hver anden måned med deltagelse af byggeudvalget. Efter hvert byggemøde blev der udsendt et nyhedsbrev til alle beboerne med information om de vigtigste beslutninger og om processen. Projektlederen fra Boliggården udtaler: *"Der var jo mange klager selvfølgelig, men bemærkelsesværdigt få i forhold til, hvad man havde forventet med så stor en ombygning."* Flere informanter fortæller, at de klager, som byggeriets parter modtog undervejs i projektet, blev systematisk behandlet og løbende håndteret.

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Nøjsomhed blev igangsat under betydeligt politisk pres for at undgå, at området skulle udpeges som omdannelsesområde i henhold til parallelsamfundslovgivningen. Boliggården handlede allerede året efter, at Nøjsomhed i 2019 kom på ghettolisten (i dag: listen over parallelsamfund). Målsætningen var klar: Antallet af beboere skulle reduceres og beboersammensætningen skulle ændres. Målet om at reducere antallet af beboere blev allerede indfriet i forbindelse med opsigelserne af beboere i syv opgange og den efterfølgende genhusning i Boliggårdens øvrige afdelinger. Beboertallet faldt til under den

afgørende grænse på 1.000 beboere. Dermed lykkedes målsætningen om at få Nøjsomhed af ghettolisten.

Strategien har imidlertid haft store konsekvenser for de opsagte beboere, og det har ført til store frustrationer blandt mange beboere. Det kan da også undre, at beboere i Nøjsomhed er blevet opsagt og genhuset permanent som følge af tilgængelighedsrenoveringen. Det er ikke almindelig praksis i andre renoveringssager. Ifølge beboerrepræsentanten var processen følelsesmæssigt belastende for mange beboere, og renoveringen er stødt på udbredt modstand fra beboerne, der stemte nej til helhedsplanen. Frustrationerne blev ikke mindre, da helhedsplanen alligevel blev vedtaget af repræsentantskabet. Forløbet har skabt en del presseomtale og har ført til en langvarig retssag.

Renoveringen har tilført markante fysiske kvaliteter til Nøjsomhed. De nye tilgængelighedsboliger er velindrettede med niveaufri adgang, store glaspartier og rummelige altaner. Altanernes øgede dybde og deres udvendige beklædning med mørkere metalplader har skabt en tiltrængt variation på de pågældende facader. Også de nyetablerede gavlvinduer i tilgængelighedsboligerne skaber variation i de ellers lukkede gavlfacader. Nye vinduespartier tilfører boligerne mere dagslys og bedre udsyn til friarealerne, hvilket kan øge trygheden. Opgraderingen af friarealerne er vellykket med nye stier, opholdszoner og legepladser. Det samme er det nye fælleshus, der er centralt placeret og fungerer som et nyt socialt omdrejningspunkt for beboerne. Samlet set har renoveringens fysiske greb løftet området og skabt et mere attraktivt boligmiljø. Der er dog ifølge boligselskabet fortsat et udestående med at løse udfordringerne med kondens i de uopvarmede trappetårne. Ifølge Boligselskabet har kondensvand ført til driftsstop i elevatorerne og skabt glatte gulve ved kraftige temperaturskift. Disse udfordringer har udløst en syn- og skønssag, som ikke er afsluttet i skrivende stund. Det forsinker den endelige færdiggørelse af projektet.[14]

Boliggården har stor erfaring med renoveringssager, og besidder byggeteknisk ekspertise internt i organisationen. Der opsamles viden og erfaringer fra projekt til projekt, og forskellige samarbejdsformer afprøves. Renoveringen af Nøjsomhed blev gennemført som integreret byggeri med tidlig involvering af alle parter. I begyndelsen styrkede det samarbejdet og problemløsningen. Da problemerne med trappetårnene opstod, blev dialogen mellem parterne om denne del af byggeriet imidlertid afbrudt efter krav fra forsikringsselskaberne. Til trods for det fortsatte samarbejdet på de øvrige arbejder i god tone.

Til trods for at de nye tilgængelighedsboliger er velindrettede og rummer betydelige boligkvaliteter, har udlejningen været træg. Det skyldes ifølge Boliggårdens udlejningschef de fleksible udlejningskriterier, der giver fortrinsret til ansøgere, som er fyldt 50 år, er i arbejde eller under uddannelse, ikke har hjemmeboende børn og er ikke-rygere. Dermed udelukkes bl.a. pensionister fra de boliger, der netop er renoveret for at sikre tilgængelighed for gangbesværede. Det kan opfattes som aldersdiskrimination, og strider mod intentionerne bag tilgængelighedsrenoveringer. De fleksible udlejningskriterier har ifølge Boliggårdens udlejningschef medført tomgang i en periode. Den udfordring er blevet løst med midlertidig udlejning til beboere fra en anden afdeling, Stævnen. Udlejningschefen fortæller, at det er blandet, hvordan de ca. 15 beboere fra Stævnen oplever den midlertidige genhusning i Nøjsomhed. Nogle af dem trives og ønsker at blive, mens andre føler sig utrygge. Flere af tilgængelighedsboligernes nye beboere ser sig endnu ikke som en del af fællesskabet ifølge

14 Problemet med kondens i trappetårnene er løst midlertidigt ved at opsætte varmekilder øverst i trappetårnene. Det har hindret at temperaturændringer medføre driftstop. Når syns- og skønssagen er afgjort, vil en mere permanent løsning blive etableret.

beboerrepræsentanten. Hun oplever, at de nye beboere kun i begrænset omfang deltager i fælles aktiviteter og ellers holder sig for sig selv, hvilket giver hende en oplevelse af “dem og os”. Det understreger et behov for at facilitere en social brobygning mellem nye og eksisterende beboere. Det peger samtidigt på en vigtig pointe: Renovering af en afdeling påvirker ikke kun det fysiske miljø, men ofte også afdelingens sociale liv.

Porshøj, Herning

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Porshøj
Adresse	Porsvænget 1-58
Boligselskab	Fællesbo
Boligafdeling	Afdeling 107
Opførelsesår	1963
Antal boliger før renovering	441
Antal boliger efter renovering	441
Samlet boligareal	34.079 m^2
Rådgiver for renovering	Pluskontoret
Landskabsarkitekt for renovering	Pluskontoret

Beskrivelse af bebyggelsen

Porshøj er en almen bebyggelse cirka to kilometer nordøst for den centrale del af Herning. Umiddelbart mod nord grænser boligområdet op til en større forbindelsesvej, H.P. Hansens Vej, mod vest ligger Hedeagerkirken, mod syd et parcelhuskvarter, og mod vest et område med en blanding af rækkehuse og byggerier med offentlige funktioner. Bydelen går under navnet Brændgårdsområdet, der af de lokale beskrives som et af de mindre attraktive kvarterer i Herning, dog uden at blive betragtet som et udsat boligområde.

Porshøj består af 21 blokke med boliger i tre etager samt et fælleshus og to fælles vaskerier. Bygningerne er alle opført i første halvdel af 1960'erne, og de er fordelt på begge sider af Porshøjvænget, der strækker sig i en lige linje i hele boligområdets længde. Facaderne består af røde mursten med lette partier omkring opgange og langs altangange. Tagene er opført som sadeltage med svag hældning, og de er beklædt med bølgeeternit. I bebyggelsens nordvestlige hjørne er der for tiden opstillet 24 midlertidige boliger, der benyttes til genhusning i forbindelse med den aktuelle renovering. De vil efterfølgende blive fjernet.

De 21 boligblokke er fordelt på to typer, 11 af dem har traditionelle trappeopgange, og ti af dem har adgang til de to øverste etager via altangange. Afdelingen råder over i alt 441 boliger, og de fordeler sig mellem et-, to-, tre- og fireværelseslejligheder. Alle lejligheder er blevet indvendigt renoveret i forbindelse med den aktuelle renovering, dog ikke tre lejligheder i den nordøstligste blok. De er af nyere årgang, da de blev etableret i forbindelse med nedlæggelsen af en institution i stueetagen.



FIGUR 48: Porshøjs boligblokke ligger langs Porsvænget. Forrest en boligblok med altangang, bagest en boligblok med adgang via trappeopgange.

Baggrund for renovering

Der er kuldebroer flere steder i Porshøjs bygninger, især i forbindelse med altaner og altangange. Der er dog ikke konstateret udfordringer med skimmel i afdelingen. Til gengæld var der massiv rust i armeringen i altangangenes bærende søjler. Det krævede, at altangangene skulle fjernes i forbindelse med renovering af de bærende søjler. Dermed kunne også problematikken med kuldebroer langs de in situ støbte altangangsdæk udbedres, og de lette facadepartier langs altergangene, der var dårligt isoleret, kunne udskiftes.

Ved en udskiftning af vinduer tilbage i 1983 var plastvinduer blevet monteret i de gamle trærammer. Løsningen var dårlig og resulterede i alvorlige problemer med træk- og kuldenedfald. Tagene var utætte, indvendige installationer var gamle og udslidte, og der har været massive udfordringer med oversvømmede kældre i forbindelse med regnskyl. Bygninger og boliger i Porshøj var præget af generel nedslidning.

Boligselskabet har ikke haft udfordringer med tomgang i afdelingen, og sociale udfordringer meldes også at være begrænsede. Afdelingen udgik af listen over forebyggelsesområder pr. 1. december 2025.

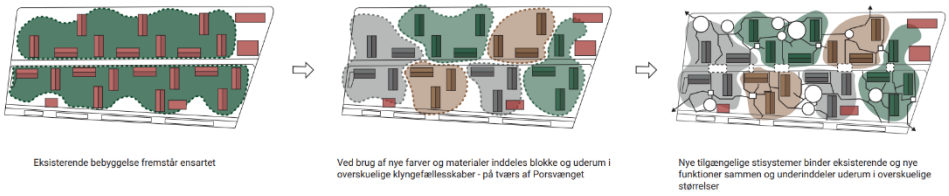
Overordnet målsætning

At rette op på byggetekniske udfordringer og generel nedslidning samt at fremtidssikre afdelingen med udvikling af mere tidssvarende boliger.

Fysiske indsatser

Den gennemførte renovering er sket med en blanding af støttede og ustøttede arbejder. Den samlede renovering omfatter i store træk følgende fysiske indsatser:

Uderum: Der laves nye kloaker, og terrænet reguleres, så der er fald væk fra bygninger for at undgå vandskader i kældrene. Uderummene renoveres efterfølgende med nye stier, ny belysning og ny beplantning, og de oprindelige pavilloner, grillpladser og legeredskaber suppleres med nye. Der anlægges 'Vild med vilje' i et omfang, der er blevet modereret i dialog med beboerne. Belægninger og andre elementer i uderummene får varierende farver, der matcher farveholdningen på de omkringliggende bygninger. Der er også forskellige funktioner og aktiviteter i de enkelte uderum.



FIGUR 49: Stiernes belægninger varierer og farvesættes, så de matcher bygningernes farvesætning i de etablerede kvarterer. Figuren antyder, at også Porsvængets lange lige vejstrækning brydes op. Det sker desværre ikke.

Fælleshus: Der er et fælleshus i området. Det berøres ikke af den aktuelle renovering. Fælles vaskerier er fortsat i drift, men deres brug vil formentlig blive betydeligt begrænset, da alle boliger får nye badeværelser med plads til vaskesøjle.

Facader: Alle facader er blevet skalmuret og efterisoleret i forbindelse med en tidligere renovering i 1990'erne. Skalmurene er i fin stand og berøres ikke af den aktuelle renovering. Det gør til gengæld de lette facadepartier, der er beklædt med eternit. Det gælder f.eks. facaderne langs altangangene og ved trappeopgangene. Disse partier efterisoleres, og eternitpladerne erstattes af metalplader. Metalpladernes farver varierer mellem blokkene, så bebyggelsen opdeles i et grønt afsnit (længst mod øst), et gråt, et rødbrunt osv. Belægninger på stier i uderummene afspejler facadernes farver, så der antydes en underopdeling af Porshøj i mindre kvarterer.

Tagflader: Tagene beklædes med nye bølgeplader i eternit.

*Terrasser: D*er anlægges terrasser til stueboligerne, og nye ensartede stakitter indrammer terrasserne. De er relativt høje i lejlighedsskel, mens de er lave ud mod friarealerne.

Altaner: Der åbnes op og påsættes altaner i en række gavle. Oprindelige altaner nedtages og nye opsættes. Dermed elimineres kuldebroer. Altanernes brugsværdi øges, da de nye altaner er ca. 80 cm dybere end de oprindelige. Også altangangene var behæftet med kuldebroer. De nedtages tilsvarende og erstattes af nye. Der er lavet stedvise udvidelser af altergangene. Det skaber variation på altangangene og en ny rytme på facaderne.

Elevatorer: På de ti blokke med altangange etableres en elevator midt på altangange. Elevatorerne betjener samtlige blokkens etageboliger, der samtidig er blevet tilgængelighedsrenoveret.

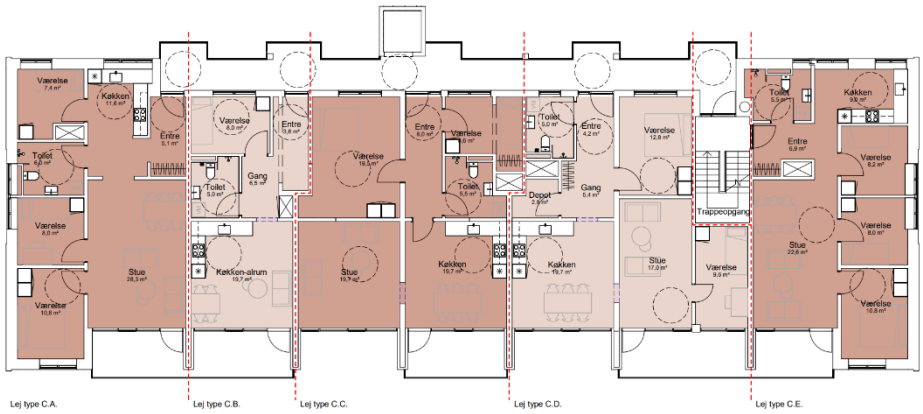
Boliger: Alle afdelingens boliger (på nær tre boliger der tidligere er blevet renoveret) renoveres indvendigt og får nye installationer (el, vand og varme), nye køkkener, nye badeværelser samt nye overflader. De tunge bærende vægge midt i boligerne er bevaret, mens de fleste lette vægge er blevet nedrevet, så nye lejlighedsplaner er blevet muliggjort. Der er etableret tilgængelighed i ca. 1/3 af boligerne. Det er sket i altangangsbygningerne, da det her var oplagt at lave en elevator, der kunne servicere alle boligerne. I andre bygninger er der arbejdet med sammenlægning af boliger; i fire blokke forsvinder seks boliger, så antallet af lejemål her reduceres med 24, mens der i andre otte blokke kommer tre boliger mere, da nogle lejligheder her gøres mindre. Det samlede antal lejemål er dermed uændret.

Køkkener: Nogle køkkener er blevet mindre. Nogle er blevet åbnet op, andre er fortsat placeret i et rum for sig selv. Beboerne kan vælge bordplader og farvesætning.

*Badeværelser: S*amtlige boliger har fået større badeværelser med gulvvarme og plads til en vaskesøjle. Klinker er valgt af renoveringsudvalget. Der er to fællesvaskerier i Porshøj, men der er forventning om, at flere i fremtiden vil vaske i egen bolig.

Ventilationsanlæg: Der blev i forbindelse med en tidligere renovering installeret centralt udsugningsanlæg. Det har skæmmet flere af Porshøjs boligblokke, hvor der udvendigt var monteret synlige rør langs altangange, og hvor flere lejligheder var præget af rørføringer. I forbindelse med den aktuelle renovering er der installeret ny mekanisk ventilation i samtlige boliger. Anlægget er med varmegenvinding og med decentral styring i de enkelte boliger.

Filtre skal skiftes i samtlige boliger hvert halve år. Både ind- og udsugning sker i vertikale kanaler på tværs af etagedæk, og dermed undgås de udvendige rørføringer. Anlægget er i mange af boligerne placeret bag en låge i badeværelset, og det er sikkert forklaringen på, at der ikke er blevet klaget over støj. Nogle beboere har dog kritiseret, at det trækker fra ventilationen.



FIGUR 50: Planløsninger i en renoveret altangangsbygning. Alle boliger har adgang til en rummelig altan, og på den modstående side skaber de stedvise udvidelser af altangangene en fin markering af boligernes indgangspartier. Inde i boligerne er adgangsforholdene i entreen dog af varierende kvalitet.

Beboersammensætning og omdømme

Af Fællesbos ansøgning til Landsbyggefonden fremgår det, at boligområdet har en række sociale udfordringer og et negativt omdømme. Porshøj er da også dækket af en boligsocial helhedsplan – 'Plads til forskel – der dækker tre boligområder i Herning.

En repræsentant fra boligselskabet vurderer, at der kommer til at ske en større udskiftning af beboere i forbindelse med renoveringen. De havde oprindeligt vurderet, at 60% af de oprindelige beboere ville blive boende, men det bliver ikke tilfældet. Forventningen i 2024 er, at mellem en tredjedel og halvdelen af de oprindelige beboere stadig er i afdelingen, når renoveringen er gennemført i 2027.

Proces

Planlægningen og dialogen med Landsbyggefonden startede i 2012, og der kom ifølge boligselskabet for alvor gang i processen, da der kom tilsagn fra Landsbyggefonden i 2020. I 2022 gik byggesagen i udbud. Byggepriserne steg i løbet af planlægningen, og projektet måtte derfor skæres til i forbindelse med licitationen. I foråret 2023 blev renoveringen endelig godkendt, og byggesagen gik i gang. Renoveringen færdiggøres efter planen i 2027. Renoveringssagen kommer dermed til at strække sig over 15 år. Det kan i sig selv skabe udfordringer. Beboerformanden nævner som eksempel, at der har været fem forskellige renoveringsledere i løbet af processen, der har haft meget varierende opfattelse af beboerdemokratiet.

Renoveringen har været til afstemning blandt beboerne to gange. Dels ved Skema A, dels ved Skema B. Det skyldes, at der var sket omfattende ændringer i projektet efter Skema A. Ændringerne var primært sket indenfor boligerne, hvor man som led i besparelser havde besluttet at bevare flere af de indre vægge og omdanne indenfor de eksisterende forhold. I begge tilfælde er projektet blev stemt igennem med stort flertal.

Samarbejdet mellem entreprenør, bygherre og rådgiver har indtil videre været uproblematisk (i skrivende stund ultimo 2025). "*Jeg tror vi er enige om alle sammen, at det er jo en stor sag, og vi skal blive ved i mange år. Altså vi er jo nærmest lidt gift med hinanden nu. Så*

det skal vi få til at fungere bedst muligt", siger en projektleder fra Fællesbo. Parterne begrunder bl.a. det gode samarbejde med, at der ikke har været nogen voldsomme byggetekniske overraskelser, der har forsinket og fordyret byggesagen. Parterne peger i den forbindelse på, at der er lavet en omfattende registrering samt destruktive undersøgelser i forbindelse med planlægningen og projekteringen af byggesagen.

Byggesagen er opdelt i etaper, startende i områdets sydøstlige hjørne. Det bestræbes, at de enkelte etaper gøres helt færdig, før en ny etape opstartes. Mangellisterne var mere omfattende end forventet ved den første aflevering. Det var både entreprenør, bygherre og rådgiver enige om. Der blev derfor foretaget en erfaringsopsamling, og ved næste etape blev det væsentlig bedre. Erfaringsopsamlingen gentages løbende i byggesagen, og byggeriet går hurtigere og hurtigere efterhånden som entreprenøren kender bygningerne og får rettet arbejdsgange til. Erfaringsopsamlingen er ikke sat ind i en tidsplan, men sker på uformel vis, når udfordringer dukker op. Parterne mødes dog efter hver førstegangsydelse og snakker resultatet igennem og vurderer, om det svarer til forventningerne.

Der arbejdes med en uddannelsesklausul, som entreprenøren er med ind over. Den betyder, at der skal være et antal lærlinge med på byggesagen. Der er også et samspil med den boligsociale helhedsplan - hvis entreprenøren mangler hænder, så ved de boligsociale, hvem der kan komme i spil. Det rummer dog visse udfordringer, fortæller en projektleder fra Fællesbo. Han mener, at der kan være en hård tone på en byggeplads, hvor der ikke altid er tålmodighed med den sidst tilkomne.

Genhusning

Al genhusning sker internt i Fællesbo, dels i Afdeling 107, dels i Fællesbos andre afdelinger. Det besværliggøres af, at også andre af Fællesbos afdelinger i gang med fysiske renoveringer. For at give yderligere plads til midlertidig genhusning er der derfor opført 24 midlertidige boliger i Porshøjs nordvestligt hjørne.

Der har i en periode op til renoveringen været stoppet for genudlejning i afdelingen for at skabe plads til genhusning. Tomgangen blev imidlertid større end planlagt, da flere beboere end forventet fraflyttede i perioden. Fællesbo kender ikke årsagen til den øgede fraflytning, men erfaringen fra andre renoveringer peger på, at udsigten til en årrække med genhusning og byggerod kan føre til fraflytning – især blandt ressourcestærke husstande.

Den økonomiske udfordring med tomgang blev delvist afhjulpet af indflytning af ukrainske husstande. De har midlertidige kontrakter gennem kommunen. Ifølge Fællesbo har der ikke været konflikter mellem ukrainere og de oprindelige beboere.

De første tre færdigrenoverede blokke er udelukkende blevet indflyttet af beboere internt fra Porshøj. Dels beboere, der har været midlertidigt genhuset, dels beboere, der kommer fra en anden bolig i Porshøj, som står til at skulle renoveres. En kilde i Porshøj fortæller således, at halvdelen af de indflyttede beboere i de første fire renoverede boligblokke er beboere fra afdelingens ikke-renoverede boliger. Fællesbo forventer dog, at de senere etaper vil føre til en større udskiftning af Porshøjs beboere, og en beboerrepræsentant fortæller da også, at især ældre beboere i forbindelse med den første etape er flyttet til en anden afdeling, for at slippe for to flytninger.

Der gennemføres genhusningssamtaler med alle. Her høres der om behov og ønsker. I nogle tilfælde dukker der i den forbindelse beboere op med sociale udfordringer. Så spørger de, om de ikke har behov for lidt hjælp. Det kan f.eks. være ansatte fra den sociale helhedsplan, der i givet fald træder til.

Beboerinddragelse

Der har været nedsat et renoveringsudvalg i forbindelse med renoveringen af Porshøj, her har beboernes repræsentanter løbende drøftet projektet med FællesBo. Renoveringsudvalget har også drøftet genhusningssamtaler og informationsmaterialet til beboerne. Der er

endvidere afholdt workshop med beboerne mellem Skema A og B. Med Årstidernes Arkitekter som arrangør blev der udpeget en række temaer, som beboerne kunne have indflydelse på. Det var f.eks. uderummene og indretning af boligerne, og indenfor hvert tema blev der udpeget en række ønsker som beboerne blev bedt om at prioritere. Det blev gjort klart, at ikke alle ønsker kunne gennemføres, og at prioriteringen ville være afgørende for rækkefølgen på, hvad er kunne blive sparet væk. Beboerne var således sikre på, at førsteprioriteten blev gennemført. Nogle af de beboerønsker, der blev gennemført, handler om at bedre belysning i uderummene, 'vild med vilje', samt opstilling af borde og bænke særlige steder i uderummene. I det efterfølgende arbejde med kommentering på konkrete planer har det i højere grad været beboerformanden, der har været toneangivende. Hun føler i høj grad, at der er blevet lyttet til hende. Konkret nævner hun indretningen af boligerne, hvor adgangen til badeværelser blev ændret i dialog med hende.

Information

En tom lejlighed i en af de 21 boligblokke er blevet indrettet med nyt køkken og bad. Lejligheden benyttes til afholdelse af åbent hus hver 14. dag. Her kan beboerne komme forbi og se, hvad de kan forvente, samt spørge de projektansvarlige hos boligselskabet og entreprenøren om tvivlsspørgsmål i forbindelse med renoveringen. Afdelingens forperson deltager i møderne. Hun mener, at de er en stor hjælp for beboerne, og hun deltager bl.a. i møderne for at være klædt på til de spørgsmål, som andre beboere stiller hende i området. Om jobbet som forperson for afdelingen og det etablerede renoveringsudvalg siger hun: *"Det er øretævernes holdeplads".*

Vurdering og diskussion

Med nye tagflader, nye installationer og eliminering af kuldebroer omkring altaner og altangange løses Porshøjs byggetekniske udfordringer. Samtidig er udskiftningen af nedslidte eternitplader på bygningens lette facadepartier en stor arkitektonisk gevinst. De stedvise udvidelser af altangange, der skaber en tiltrængt rytme på facaderne, og udvidelsen af lejlighedernes altaner/terrasser, der øger deres brugsmæssige værdi, er også markante forbedringer. Boligerne er blevet moderniseret og gjort tidssvarende, dog udgør entreens areal i nogle tilfælde for stor en andel af boligernes samlede areal mens de i andre tilfælde er snørklede. Også i uderummene er der skabt både brugs- og oplevelsesmæssige kvaliteter, biodiversiteten er øget og terrænet er ændret, så udfordringer med oversvømmede kældre forventes løst. Samlet set er Porshøj dermed blevet betragteligt forbedret, og bebyggelsen er blevet fremtidssikret. På spørgsmålet om renoveringen lever op til forventningerne, svarer afdelingens forperson*: "Nej, det bliver flottere end jeg havde regnet med."* Boligselskabets projektleder er også meget tilfreds med resultatet.

Porshøj er en relativ stor bebyggelse med 21 ensartede bygninger, og skalamæssigt og arkitektonisk skiller den sig ud fra de omkringliggende villakvarterer. Oplevelsen af den store skala er forsøgt nedtonet ved at opdele boligområdet i mindre kvarterer med hver sin farvesætning på facader og uderum. Det har en lille effekt. Effekten ville have været mere markant, hvis den gennemgående vej, Porsvænget, var blevet bearbejdet, så den understøttede kvarterdannelsen. Porsvænget er langstrakt og giver et uendelig langt blik gennem bebyggelsen. Variationer og en opdeling af vejen er tiltrængt.

Samarbejdet har været ganske fint. De involverede peger på, at det gode samarbejde er meget personafhængigt, men også at det er afhængigt af, hvor godt renoveringssagen har været forberedt. Der var godt styr på det materiale, der blev sendt til udbud. Ifølge de involverede parter har et præcist og grundigt forarbejde og grundige foranalyser banet vejen for et godt samarbejde, hvor alle er enige om målet og opgaven.

En del af beboerne oplever, at de renoverede boliger er blevet mindre. Det er ikke tilfældet, men arealfordelingen mellem de enkelte rum er ændret. Køkkener er blevet mindre,

mens badeværelser er blevet større. I flere boliger er entreernes areal også øget, og der er etableret nye teknikskakte til ventilationens rørføringer. Det er imidlertid også værd at bemærke, at loftshøjden i flere tilfælde er blevet reduceret for at få plads til rørføringer. Det opleves ret tydeligt. Oplevelsen af lejlighedens rummelighed handler ikke kun om kvadratmeter, men også om kubikmeter.

En del af årsagen til den nye disponering af boligernes areal er etableringen af tilgængelighed. Det er sket i altangangsbygningerne, hvilket giver god mening, for her kan alle boliger i en boligblok serviceres med en enkelt elevator. Alle elevatorer er ført til kælder, og dermed er der også etableret fuld tilgængelighed til lejlighedernes depotrum i kældrene. Det har krævet enorme udgravninger med ti meter til hver side af elevatorerne, og det har været meget omkostningstungt. De økonomiske omkostninger ved at føre elevatorerne til kælder kan diskuteres. Det er nogle meget dyre depotrum (i kældre, der ikke er blevet renoveret), der stilles tilgængeligt til rådighed for beboerne.

På tilsvarende måde kunne de økonomiske udgifter til renovering af afdelingens vaskehus, der sker på afdelingens egen regning, måske have været brugt anderledes. Det foreslår afdelingen forperson, der peger på, at alle dem, der flytter ind i de nyrenoverede boliger, installerer vaskemaskine og tørretumbler i de nye badeværelser. Hun synes, at det ville være mere fornuftigt, hvis afdelingen brugte pengene på indkøb af vaskesøjler til boligerne – og sparede renoveringen af vaskehuset.

Renoveringen fører til en større udskiftning af beboere. Mange rykkede væk allerede da renoveringen var vedtaget og skulle til at iværksættes. Andre forsvinder, fordi de skal genhuses – og de orker ikke to flytninger. Boligselskabet peger på, at den første bølge af fraflytninger i overvejende grad var ressourcestærke beboere, mens den anden bølge i høj grad var ældre beboere.

Beslutningen om at gennemføre sammenlægninger af lejligheder er ikke logisk. Det virker besynderligt, at 24 lejligheder er gjort større ved at sammenlægge små lejligheder, samtidig med, at 24 andre lejligheder er gjort mindre – ved at opdele lejligheder. Især beslutningen om at nedlægge små lejligheder fik afdelingens forperson til at stemme imod renoveringen, da hun havde øje for boligsammenlægningernes boligsociale betydning. *”Altså de blev jo direkte sagt op, og det kalder jeg en udsmidning”,* siger hun og peger på, at halvdelen af beboerne i de små lejligheder ender med at fraflytte afdelingen. *”Man nedlagde de små lejligheder og lavede sådan nogle kæmpestore lejligheder, der koster det hvide ud af øjnene.”* Hun fortæller, at beboerne var rigtig glade for de små lejligheder, og hun har noteret, at det også efter renoveringen er de små boliger, der udlejes først.

Rømers Have, Nørresundby

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Rømers Have
Adresse	Rømers Have 2-6, 9400 Nørresundby
Boligselskab	Nørresundby Boligselskab
Boligafdeling	Afdeling 3
Opførelsesår	1959
Antal boliger før renovering	60
Antal boliger efter renovering	40
Samlet boligareal	3.950 m^2
Arkitekt for renovering	Plusarkitekter / Norconsult
Totalentreprenør for renovering	Pallisgaard A/S

Beskrivelse af bebyggelsen

Nørresundby Boligselskabs Afdeling 3 - Rømers Have – ligger umiddelbart nord for Limfjorden. Bebyggelsen består af en lang boligblok, der vender den sydlige gavl ud mod den trafikerede Vesterbrogade. På boligblokkens østlige side er der indgang til trappeopgangene fra en smal stikvej, og på den vestlige side er der offentlig parkeringsplads og flisebelagte friarealer. Bydelen består primært af etagehuse, dels mindre byhuse og dels større karrebebyggelser. Der er gode indkøbsmuligheder, god forbindelse til kollektiv trafik, og kun 200 meter mod syd ligger Nørresundbys Lystbådehavn.

Boligblokken er delt op i tre afsnit, der forskyder sig en smule i forhold til hinanden i både plan og snit. Taget er dermed opdelt i tre sadeltage, der er helhvalmede ved de to gavle. Facaderne består af røde mursten, og på tagene er der bølgeeternit. Boligblokken har fem etager over en halvhøj kælder. Alle vinduer er uden sprosser og med hvide vinduesrammer. Mod øst er vinduerne placeret enkeltvis i facaderne, mens de mod vest er kædet sammen i vandrette vinduespartier med fire sammenhængende ruder i hver. Med den gennemførte renovering er der tilføjet store altaner på den vestvendte facade.

Før den gennemførte renovering rummede Rømers Have 60 boliger, der varierede fra 50 – 85 m^2. Med renoveringen er antallet af boliger blevet reduceret, så der i dag er 40 boliger. De fordeler sig fra 77 – 122 m^2.



FIGUR 51: Rømers Have fotograferet i 2024 efter renovering. På billedet til venstre den vestvendte facade med nye altaner. Til højre de østvendte facader med nye indgangspartier ud mod fortov.

Baggrund for renovering

Bygningen var generelt nedslidt, der var udfordringer med opstigende fugt fra kældre og sokler, og ydervæggene var dårligt isolerede og havde kuldebroer. Afdelingen var derfor udfordret af skimmelvækst. Boligerne var utidssvarende korridorboliger med gamle køkkener og badeværelser, og beboerne kunne både høre og lugte, hvad der foregik i nabolejlighederne. Huslejen var lav, og der var ikke tomgang i afdelingen, men det var i de senere år blevet vanskeligere at udleje boligerne efter fraflytning, bl.a. fordi antallet af ungdomsboliger i Aalborg generelt er for stort. Afdelingen havde et dårligt omdømme, blandt andet fordi der skete en del lyssky handel i en pavillon på pladsen vest for boligblokken.

Overordnet målsætning

Med renoveringen har det været formålet at fremtidssikre afdelingen ved at rette op på byggetekniske udfordringer og nedslidning, at forbedre komfort og indeklima i boligerne samt at etablere tidssvarende boligstandard i lejlighederne.

Fysiske indsatser

Den gennemførte renovering er sket med en blanding af støttede og ustøttede arbejder. Den samlede renovering omfatter i store træk følgende fysiske indsatser:

Uderum: Der er ikke gennemført store forandringer i afdelingens uderum. Af kriminalpræventive årsager er en lille græsplæne med en tilhørende pavillon og bænke dog fjerne og erstattet af højbede. Der er også fjernet en del beplantning så der er skabt større synlighed. Dermed er afdelingen sluppet af med den hashhandel, der tidligere fandt sted på arealet. Der er ikke skabt opholdsmuligheder i uderummene. Udelivet ser ud til at skulle leves på de nye altaner.

Fælleshus: Der er ikke fælleshus i afdelingen.

Facader: Bygningen er opført med bærende ydervægge og stabiliserende skillevægge mellem lejlighederne. De bærende og stabiliserende vægge er murede. I forbindelse med renoveringen er ydervæggene blevet efterisoleret udvendigt, og en ny skalmur i røde mursten er opført på nye sokler. Med relief i murværket har stueetagen fået en særlig behandling. Alle vinduer og udvendige døre er samtidig blevet udskiftet.

Tagflader: Gamle tage er udskiftet og belagt med sort bølgeeternit. Der lå faktisk et nyere tag på to tredjedele af bygningen, hvor taget var blevet renoveret og udskiftet i forbindelse med et stormvejr for nogle år siden. Det blev valgt at udskifte hele taget, for at undgå en tagflade med forskellig patina.

Altaner: Alle boliger har fået store vestvendte altaner. Altanerne er produceret i fiberbeton, og har brystninger i galvaniseret stål. Altanerne tilfører variation og liv på facaden.

Indgangspartier: Der er tilføjet en ny trappeopgang i bygningen, så der i dag er fire opgange mod oprindeligt tre. Dermed er det lykkedes at gøre op med de snørklede indgangsforhold til de oprindelige korridorlejligheder. Der er etableret elevatorer i to af de fire opgange. Elevatorerne har særskilt indgang fra fortov, hvor døre til henholdsvis elevator og trappeopgang er samlet under et beskyttende udhæng.

Boliger: Boligforbedringerne er opnået gennem boligsammenlægninger; 60 boliger er blevet reduceret til 40. De nye lejligheder er tidssvarende indrettet og gennemlyste, og de er alle fuldt tilgængelige. Det indebærer, at boligerne har været helt skrællet ind til benet, og at boliger efter renovering fremtræder som helt nye.



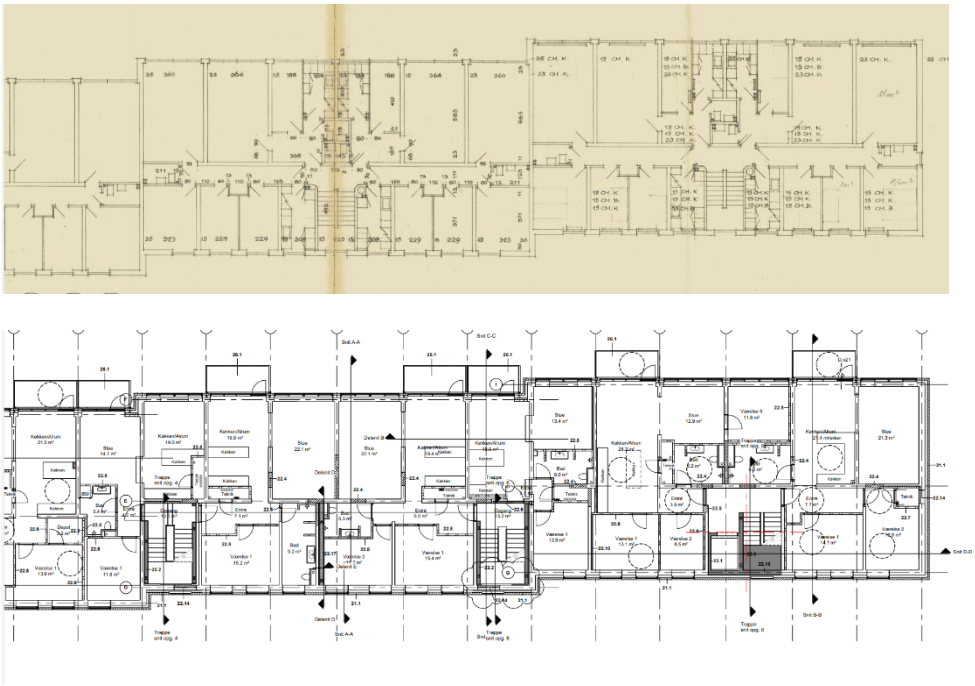
FIGUR 52: Indgangsdør til henholdsvis elevator og trapperum er samlet under et beskyttende udhæng i fiberbeton.

Køkkener: Alle køkkener er nye. De er alle indrettet som åbne køkken/alrum. I nogle af boligerne er der indgang direkte ind i køkkenet, mens andre har entre.

Badeværelser: Alle badeværelser er nye. I nogle af lejlighederne bærer deres indretning og placering lidt præg af, at det har været svært at få boligplanerne til at gå op indenfor de eksisterende rammer.

Ventilationsanlæg: Der er etableret mekanisk ventilation i samtlige lejligheder.

Andet: Problemet med fugt i kældre er løst med etablering af omfangsdræn omkring hele bygningen.



FIGUR 53: Øverst: Oprindelige boligplaner. De fleste boliger var ensidigt belyst og havde adgang fra lange korridorer. Nederst: Nye boligplaner på anden sal. Der er etableret en ekstra trappeopgang, og i opgangen længst mod højre der etableret elevator. Alle boliger har vinduer mod begge sider. Boligplanerne er dog stadig lidt snørklede.

Beboersammensætning og omdømme

Ifølge en ledende medarbejder i boligselskabet vidste alle i bydelen, at Rømers Have var et billigt boligtilbud med gode muligheder for at komme ned og hygge sig over en øl allerede tidligt om formiddagen. Beboernes gennemsnitsalder var før renoveringen 50-60 år, dog med en variation af både yngre og ældre beboere. Halvdelen var par, halvdelen enlige. Den interviewede medarbejder i boligselskabet anslår, at 70-80% af beboerne var uden for arbejdsmarkedet – på pension eller overførselsindkomst. *"Det er der lavet om på"*, fortæller han og forklarer, at der pt. kun er 6-8 af de oprindelige husstande tilbage. Gennemsnitsalderen er stort set uændret, der er stadig en del pensionister, mens de øvrige i stort omfang er på arbejdsmarkedet. En del af afdelingens garager blev tidligere anvendt som 'slyngelstue'. "*Det er de ikke mere. Nu bliver de brugt til hver sin bil. Så det har fået et løft"*

Proces

Som det ofte sker i forbindelse med renoveringer, opstod der en række byggetekniske overraskelser, da byggesagen gik i gang. Det handlede blandt andet om, at fugtproblemerne i kældrene var større end først antaget. Bygherren melder dog om et godt samarbejde med rådgivere og entreprenør. Han lægger blandt andet vægt på, at Skema B-beskrivelserne var præcise og ikke gav uklarheder eller anledning til fordyrelser.

Det største benspænd, som renoveringen blev udsat for, var af økonomisk karakter. Det opstod som følge af, at bygningens fodaftryk med den opførte skalmur blev udvidet med ca. 30 centimeter hele vejen rundt om bygningen. Det fik økonomiske konsekvenser, fordi bygningen er opført på en sokkelgrund; boligselskabet ejer kun den matrikel, som bygningen står på, mens kommunen ejer de omkringliggende arealer. Kommunen krævede derfor, at boligselskabet skulle købe byggeretten til det areal, som funderingen og opførelsen af den nye skalmur krævede. Det kom til at koste 600.000-700.000 kroner, som ikke var forudset. Det førte til en række besparelser i projektet, blandt andet blev et hobbyrum i kælderen ikke opgraderet som planlagt. Det undrer de implicerede hos Norconsult, at problematikken overraskede de implicerede. De har prøvet det samme i forbindelse med flere renoveringer, og kalder problematikken 'en klassiker'. Deres vurdering er, at det ikke burde være kommet som en overraskelse.

Norconsult kritiserer også det skitseprojekt, der var lagt til grund for Skema A, for ikke at have taget meget hensyn til bygningernes statiske konstruktioner. Det indebar, at det blev nødvendigt at ændre projektet betydeligt, da de oprindelige planer ikke lod sig gennemføre økonomisk. En impliceret rådgiver vurderer, at Skema A-projektet var baseret på nogle 'meget overordnede vurderinger' og manglede indsigt i, hvad der reelt skulle laves om. Da entreprenøren begyndte at skille huset ad, kom der f.eks. revner til syne i bygningernes hjørner. Der måtte derfor laves betydelige konstruktive indgreb, der fordyrede renoveringen. Fordyrelserne blev støttet af Landsbyggefonden. Generelt er det Norconsults erfaring, at der er behov for at bruge flere kræfter på at analysere de byggetekniske forhold før Skema A, og de mener ikke, at de rådgivere, der udarbejder Skema A, i tilstrækkelig grad har hånden på kogepladen. En rådgiver, der var tilknyttet den efterfølgende proces, henviser i den forbindelse også til den dialog, der i forbindelse med Skema A var indledt med Aalborg Kommunes taskforce på arkitekturområdet. Rådgiveren mener ikke, at der var blevet fulgt tilstrækkeligt op på den indledende dialog, og det materiale, der blev sendt i udbud, 'byggede på en fordrejet forestilling om, hvad kommunen ville acceptere'. Det indebar, at der meget sent i projekteringen skulle laves om på facader og altaner.

Genhusning

Med de gennemførte boligsammenlægninger og det reducerede antal lejligheder skulle mindst 20 husstande fraflytte afdelingen permanent. I realiteten er der imidlertid kun 60 af de oprindelige beboere tilbage i det omdannede Rømers Have. Det skyldes ifølge

boligselskabet, at de oprindelige beboere fik stillet attraktive alternativer til rådighed. Nogle flyttede f.eks. til rækkehuse, hvor de fik mulighed for at springe en lang venteliste over. En anden årsag er formentlig, at en del af de oprindelige beboere ikke har haft råd til at blive boende, da afdelingens boliger er blevet både større og dyrere.

Beboerinddragelse

Inddragelsen af beboerne har været begrænset, og der har ikke været nedsat et byggeudvalg. Det skyldtes ifølge boligselskabet, at de beboere, der havde meldt sig, endte med at blive permanent genhuset.

Vurdering og diskussion

Med den gennemførte renovering har det været målet at få løst bygningens udfordringer med fugt, at rette op på generel nedslidning, og at forbedre boligernes komfort, indeklima og standard. Det er lykkedes. Med omfangsdræn og reparation af sokler er fugtproblemerne forsvundet, og med efterisolering og en ny skalmur er komforten og indeklimaet forbedret betydeligt i afdelingens boliger. Samtidig er der med sammenlægning af boligerne etableret tidssvarende og gennemlyste boliger med forbedrede ankomstforhold, og ca. halvdelen af boligerne har fået elevatoradgang og er gjort fuldt tilgængelige. Store vestvendte altaner sætter prikken over i'et og gør afdelingens boligtilbud attraktivt og fremtidssikret.

Boligselskabet er da også tilfredse med resultatet og glæder sig over, at der er ventelister i afdelingen. I de tilfælde, hvor der takkes nej til en bolig i afdelingen, er det ofte i en af opgangene uden elevator. Når boligselskabet spørger nye tilflyttere, hvorfor de valgte at flytte ind, nævner de nærhed til midtby og kollektiv trafik, men elevatorer og altaner nævnes som endnu vigtigere: *"Det, der bonner endnu mere ud, det er simpelthen tilgængelighed – elevatorer. Og så altaner,"* fortæller en leder hos boligselskabet. Han forklarer, at det betyder noget for de ældre tilflyttere, at de kan se dem selv blive boende i mange år. Landsbyggefonden støttede etablering af tilgængelighed – og dermed elevatorer - i to ud af fire opgange. Set i bakspejlet fortryder man i boligselskabet, at de ikke selv finansierede etablering af elevatorer i de to andre opgange. De turde ikke gøre det, da de fandt det svært at overskue projektets økonomi. Det var første gang boligselskabet var gennem en stor renovering, og boligselskabets direktør kunne ønske sig, at hele set-up'et omkring finansieringen og Landsbyggefondens støttemuligheder var mere simpel og gennemskuelig.

Sammenlægningen af boliger har ført til, at afdelingen er blevet reduceret med 20 helt små boliger. Hvor Rømers Have før bestod af 60 boliger på 50 – 85 m^2, er der i dag 40 boliger på 77 – 122 m^2. Der er altså forsvundet en række små og billige boliger fra boligmarkedet i Nørresundby. Det kan være velbegrundet i det konkrete tilfælde, da de små korridorboliger i Rømers Have var utidssvarende og ensidigt belyst. De nye boligplaner er betydeligt bedre, dog fortsat af varierende kvalitet. Det er imidlertid værd at bemærke, at antallet af helt billige boliger forsvinder som følge af boligsammenlægninger. Der argumenteres i Nørresundby og Aalborg med, at der er et overskud af ungdomsboliger. Det har udsatte og enlige ældre beboere imidlertid ikke glæde af.

Renoveringen har kostet ca. 13.000-14.000 kr./m^2. Det svarer i store træk til rammebeløbet for alment byggeri i Nordjylland (uden byggegrund). Det bekymrer ikke boligselskabets direktør, der ikke ville bytte Rømers Have med 40 helt nye boliger. Han peger på, at de renoverede boliger er som nye. Det er da også i store træk tilfældet, og dertil kommer, at det har været miljømæssigt bæredygtigt at bevare den eksisterende bygning.

En erfaren rådgiver, der har været tilknyttet totalentreprisen, kritiserer udbudsmaterialet. Han mener ikke, at det i tilstrækkelig grad byggede på indsigt i bygningernes konstruktive forhold, og han peger på, at der generelt er behov for at bruge flere kræfter ved udarbejdelse af Skema A.

Rønnebærparken/Æblehaven, Roskilde

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Rønnebærparken og Æblehaven
Adresse	Rønnebærparken 2-72, Æblehaven 74, 88-162, 4000 Roskilde
Boligselskab	Boligselskabet Sjælland (BOJ)
Boligafdeling	Afd. 235 (Rønnebærparken) og Afd. 35 (Æblehaven)
Opførelsesår	1975-1976 (Æblehaven), 1976-1978 (Rønnebærparken)
Antal boliger før renovering	788
Antal boliger efter renovering	862
Samlet boligareal	62.305,33 m^2
Rådgiver for renovering	Arkiplus A/S
Landskabsarkitekt for renovering	Thing Brandt Landskab

Beskrivelse af bebyggelsen

Rønnebærparken/Æblehaven er et alment boligområde beliggende cirka 2,5 kilometer sydvest for Roskilde Station. Bebyggelsen består af 20 boligblokke organiseret omkring seks gårdrum. Blokkene er fordelt ligeligt mellem de to boligafdelinger, Rønnebærparken og Æblehaven, som begge administreres af Boligselskabet Sjælland. Centralt i området, mellem de to afdelinger, ligger et fælles centerområde i én etage med en købmand, et sundhedscenter, en daginstitution, en beboercafé samt en boligblok med plejeboliger.

Nord for bebyggelsen, på den anden side af Holbækvej, ligger Roskilde Kongres- og Idrætscenter samt boligbyggeri. Mod øst løber vejen Rønnebærparken/Æblehaven i nord-sydlig retning med parkeringsarealer og mindre servicebygninger tilhørende bebyggelsen. På den modsatte side af vejen er der private udlejningsboliger, andelsboliger, ejerboliger, en mindre park og et institutionsområde. Syd for bebyggelsen grænser området op til et grønt areal og Holbækmotorvejen, og mod vest ligger kolonihavehuse. Biladgang sker enten fra nord ad Holbækvej eller fra sydøst ad Ringstedvej.

Bebyggelsen blev opført i perioden 1975-78 som betonelementbyggeri i fire etager med kælder. Boligblokkenes indgangssider vender mod nord eller øst, mens facaderne med altaner og forhaver vender mod syd eller vest. I 1990'erne blev der gennemført en helhedsplan, som omfattede renovering af tage og facader. Her blev en af de få synlige forskelle mellem de to boligafdelinger etableret, nemlig tagenes udformning: Rønnebærparken fik saddeltag, mens Æblehaven fik et buet tag.

I den netop afsluttede helhedsplan er alle bygningernes facader blevet efterisoleret og har fået ny facadebeklædning. Vinduer og døre er udskiftet, og der er etableret nye gavlvinduer som led i en tryghedsrenovering. Denne omfatter også forhøjelser af alle portrum i bebyggelsen samt beskæring og fjernelse af beplantning på friarealer og i forhaver. Alle trappeopgange er åbnet op med glaspartier og har fået nye hoveddøre. Der er installeret elevatorer i en enkelt trappeopgang i hver boligblok, og samtlige lejligheder i disse opgange er blevet tilgængelighedsrenoveret. I de ti boligblokke, der vender mod nord og øst, er der

tilføjet en ekstra etage med tagboliger. Faldstammer samt brønde i terræn er fornyet, og udearealerne er opgraderet.

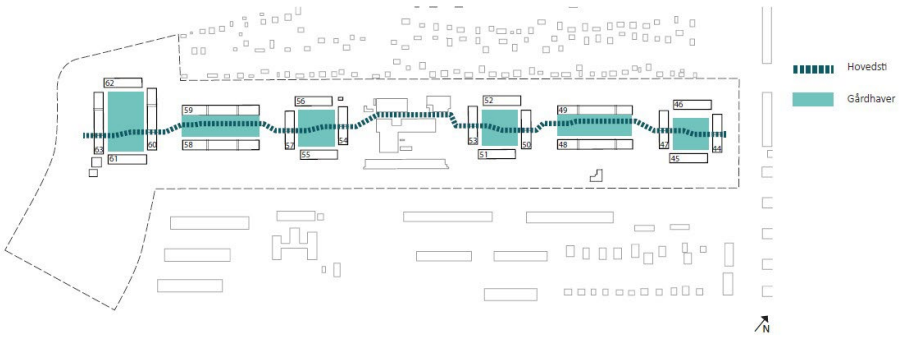
Centerområdet og boligblokken med plejeboliger var ikke en del af helhedsplanen, og fremstår under feltstudierne nedslidt og utidssvarende. Der er vedtaget en plan for en nedrivning af de eksisterende centerbygninger samt opførelse af nye ældreboliger, private udlejningsboliger og nyt fælleshus og sundhedshus. Det forventes realiseret i løbet af de næste fem år.



FIGUR 54: Rønnebærparkens facader er blevet efterisoleret og har fået ny beklædning; nederst rødlige mursten og øverst hvidlakerede facadeplader. På blokken til højre ses en nyetableret etage med tagboliger.

Baggrund for renovering

Renoveringen af Rønnebærparken/Æblehaven tog afsæt i både fysiske og sociale udfordringer i området. De fysiske udfordringer handlede blandt andet om, at boligblokkene var dårligt isolerede og havde nedslidte tekniske installationer. Det gjorde lejlighederne utidssvarende i forhold til moderne komfort- og energikrav, og ifølge arkitekten fremstod bebyggelsen generelt nedslidt og med et utidssvarende arkitektonisk udtryk. Friarealerne trængte ligeledes til en opgradering. De sociale udfordringer hang sammen med en ensidig beboersammensætning, der førte til, at boligområdet i 2012 kom på listen over særligt, udsatte boligområder. Der var i den forbindelse en del negativ medieomtale, hvilket spillede uheldigt ind på boligområdets omdømme og tiltrækningskraft. Samlet set blev det vurderet nødvendigt at forbedre boligstandarden, styrke bebyggelsens image og iværksætte tryghedsskabende tiltag for at tiltrække nye beboere og skabe et mere positivt narrativ om området.



FIGUR 55: Situationsplanen viser en ny flisebelagt hovedsti, der skal forbinde bebyggelsens seks gårdrum. Hvor stien passerer gennem bygningerne, forhøjes loftshøjden i portrummene for at øge trygheden. Kilde: Rønnebærparken og Æblehaven, et infrastrukturprojekt. Thing Brandt landskab.

Overordnet målsætning

Helhedsplanens formål var at fremtidssikre bebyggelsen, både energimæssigt, fysisk og socialt. Det skulle ske med hensyntagen til beboernes økonomiske vilkår. Ambitionen var derfor, at huslejestigningerne ikke skulle udgøre en uoverkommelig byrde for områdets mange ressourcesvage beboere.



FIGUR 56: Nyindrettede friarealer til ophold og leg set fra altangangen i en af de nye etager med tagboliger.

Fysiske indsatser

Helhedsplanen for Rønnebærparken/Æblehaven har omfattet samtlige boligblokke i de to afdelinger samt de tilhørende friarealer. Undervejs i renoveringsprocessen blev det endvidere nødvendigt at håndtere udfordringer med giftige gasser fra undergrunden under Æblehaven, som er opført på en tidligere losseplads.

Uderum: Fælles friarealer, bebyggelsens seks gårdrum og stiforbindelser er opdateret i forbindelse med helhedsplanen. Flere store træer er bevaret under renoveringen, samtidig med at buske og anden beplantning generelt er beskåret eller fjernet for at skabe et bedre overblik. Nye bede samt lege- og opholdszoner er etableret rundt i bebyggelsen.

Fælleshus: Opførsel af et fælleshus er stadigvæk undervejs ligesom centerområdet mellem de to boligafdelinger også afventer en planlagt omdannelse.

Facader: Alle facader er efterisoleret med ny facadebeklædning med røde mursten op til første sals højde og hvidlakerede facadeplader på de øvrige etager. Inddækningen af altanerne er udskiftet, og der er isat nye døre og vinduer, som lever op til nutidige energikrav. Der er etableret nye gavlvinduer som led i renoveringen. Alle trappeopgange er åbnet op i facaden med vinduespartier fra stueplan til øverste etage. På de ti boligblokke, hvor der er etableret nye tagboliger, har altangangene på øverste etage mod indgangssiden fået samme hvide facadebeklædning som resten af boligblokken. Facaderne ved altangangene på gårdsiden er derimod beklædt med træ.

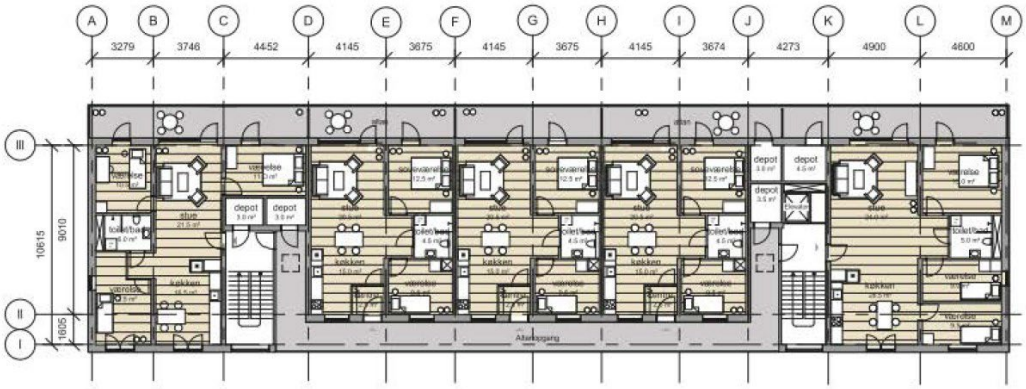
Tagflader: De ti boligblokke, hvor der er etableret tagboliger, har fået nye tage, mens renovering af de øvrige tage ikke er del af helhedsplanen.



FIGUR 57: De nyplantede hække, der skal afskærme forhaverne fra friarealerne, er stadig meget små. Det begrænser indtil videre privatlivet på terrasserne. I forgrunden ses udluftningsrør, som blev etableret i Æblehaven for at håndtere gasser fra undergrunden.

Altaner: Nye altanbrystninger i matteret glas er opsat som erstatning for de tidligere betonplantekasser i altanernes længde. Der arbejdes desuden på, at beboerne i den nærmeste fremtid kan vælge at få lukket altanen med glas gennem den individuelle råderetsordning. En løsning, der kan ses et enkelt sted i bebyggelsen under feltstudierne, og flere er på vej.

Terrasser: Beplantningen i forhaverne er fjernet, og der er opsat nye plankeværk mellem haverne og lagt ny flisebelægning. Under feltstudier i området konstateres det dog, at beplantningen mellem forhaver og friarealer flere steder er mangelfuld, og at de nyplantede buske endnu er meget små. Det betyder, at de private uderum endnu ikke er tilstrækkeligt afskærmede og derfor opleves som mindre private.



FIGUR 58: Eksemplet viser indretningen af tagboliger fra blok 55 i varierende størrelser med adgang fra altangangen. Kilde: Boligselskabet Sjælland.

Elevatorer: Der etableres en elevator i hver boligblok, integreret med de eksisterende trappeopgange, så elevatorerne ikke er synlige udefra.

Boliger: I Rønnebærparken/Æblehaven var der i alt 788 boliger inden renoveringen. Heraf er 291 boliger blevet ombygget og sammenlagt til 207 tilgængelige boliger. Derudover er der opført 74 nye tagboliger på ti af de tyve boligblokke. Tagboligerne er opført uden

skråvægge og med depotrum som er placeret enten med indgang fra boligens egen altan, eller i depotrum i stueplan. De har alle åbne altaner mod syd

I opgange med elevatorer er alle boliger tilgængelighedsrenoveret med etablering af nye badeværelser og køkkener. I den forbindelse er 84 boliger nedlagt og ca. 200 boliger ombygget. Derudover reduceres boligarealet i 17 boliger i forbindelse med etablering af højere loftshøjde i portrum.



FIGUR 59: Eksempel på et portrum, hvor første sal er inddraget for at gøre porten højere og skabe bedre udsyn. Det er sket som et tryghedsskabende tiltag.

Køkkener: I trappeopgange med de nye elevatorer bliver samtlige lejligheder renoveret med nyt køkken. Der er sparet op til at udskifte køkken i de øvrige lejligheder.

Badeværelser: Også nye badeværelser etableres i lejlighederne i de opgange, der har fået elevatorer. Der er sparet op til at udskifte badeværelse i de øvrige lejligheder.

Tekniske installationer: Der udføres en total renovering af alle faldstammer i boligblokkene ligesom kloakledninger inklusive brønde i terrænet er fornyet.



FIGUR 60: Adgangen til de nye tagboliger sker via en altangang.

Beboersammensætning og omdømme

Rønnebærparken/Æblehaven har gennem årene været præget af sociale udfordringer og har i en årrække været klassificeret som et forebyggelsesområde. Derfor monitoreres

beboersammensætningen løbende i henhold til kriterierne i parallelsamfundsaftalen. Før renoveringen var området kendetegnet ved en relativ høj andel af beboere med ikke-vestlig baggrund samt en stor andel udenfor arbejdsmarkedet. Derudover havde mange beboere en begrænset uddannelsesbaggrund, hvilket er det eneste kriterium, der fortsat ligger over grænseværdien efter renoveringen. Området har haft udfordringer med kriminalitet og uro, hvilket har påvirket områdets omdømme og tiltrækningskraft negativt.

Området har en boligsocial helhedsplan, der har til formål at styrke fællesskabet og forbedre levevilkårene. Det sker bl.a. gennem beskæftigelsesfremmende aktiviteter og fællesskabsorienterede tilbud som beboercafé og idrætsbibliotek.

Proces

Planlægningen og dialogen med Landsbyggefonden begyndte med en besigtigelse af området i 2012. Det var samme år, som bebyggelsen kom på listen over særligt, udsatte boligområder. I 2016 godkendte de to boligafdelinger helhedsplanen, og ved udgangen af samme år godkendte Landsbyggefonden Skema A. Skema B blev efterfølgende godkendt af Landsbyggefonden i 2019. Området stod på listen over særligt udsatte boligområder fra 2012 til 2017, hvor det udgik, blandt andet som følge af genhusning af beboere i andre af Boligselskabet Sjællands afdelinger.

Ifølge arkitekten var det oprindeligt intentionen at etablere tagboliger på samtlige boligblokke, hvilket også var oplagt i forbindelse med installationen af en elevator i alle boligblokke. Der blev udarbejdet skyggediagrammer, og det blev efterfølgende besluttet kun at opføre tagboliger i blokkene mod nord og øst for at minimere forringelsen af dagslyskvaliteten i gårdrum og i de øvrige boliger. Arkitekten bemærker dog, at tagboligerne kun medførte en beskeden forhøjelse af bygningshøjden. Beslutningen handlede derfor i højere grad om, hvor mange nye tagboliger, der var behov for samlet set.



FIGUR 61: Ved centerområdet midt i bebyggelsen ligger en boligblok med plejeboliger, som står over for snarlig nedrivning. På den ses, hvordan facaderne fremstod før renoveringen, bl.a. med massive betonplantekasser langs hele altanens længde.

Renoveringen blev indledt i den nordlige del af Rønnebærparken, i boligblokkene ud mod Holbækvej. Ifølge projektets arkitekt fik renoveringen en lidt vanskelig begyndelse, da de første boligblokke blev ramt af en omfattende vandskade. Det skete som følge af et voldsomt skybrud over en weekend, hvor taget endnu ikke var færdigt og ikke var tilstrækkeligt overdækket. Det medførte en mindre forsinkelse. En anden uforudset udfordring opstod, da afgasningssystemet skulle etableres under Æblehaven. Det var en sag i regi af Region Sjælland. Der skulle gennemføres forskellige forundersøgelser, som ifølge arkitekten trak ud og ikke blev afklaret inden byggesagens opstart. Der var afsat midler til formålet, men de skulle

anvendes inden for det pågældende år. Det kolliderede med et stillads, der var opstillet som led i renoveringen, og det betød, at renoveringsarbejdet måtte indstilles i den del af bebyggelsen. Det medførte yderligere forsinkelser i processen.

Genhusning

Beboere i de lejemål, som blev nedlagt, modtog en opsigelse og havde dermed ret til permanent genhusning, enten i en af de to boligafdelinger eller alternativt i andre af Boligselskabet Sjællands afdelinger. Beboere i opgange, hvor der blev etableret elevator, blev tilbudt midlertidig genhusning, enten i pavilloner i området eller i andre boliger, der administreres af Boligselskabet Sjælland. Øvrige beboere modtog ikke tilbud om genhusning. Ifølge et medlem af byggeudvalget for Æblehaven valgte enkelte beboere, der havde økonomisk mulighed for det, selv at finde alternative løsninger: *"Det har været noget af et helvede støjmæssigt og bo her, mens renoveringen har stået på. Gæstelejligheden i Rønnebærparken lejede jeg simpelthen i tre måneder, så kl. 07:00 når de startede, så tog jeg mit strikketøj, mine bøger og min computer. Jeg overvejede kraftigt at flytte på det tidspunkt, fordi det var belastende. Nu er jeg glad for, at jeg blev boende".*

Beboerinddragelse

I Rønnebærparken/Æblehaven skulle de to afdelinger samarbejde om renoveringen. Det var ikke problemfrit, og i begyndelsen af processen blev byggeudvalgsmøderne afholdt separat. Det skyldtes personlige konflikter. Først efter syv møder i de separate byggeudvalg blev der etableret et fælles udvalg på tværs af afdelingerne. Byggeudvalgene fik, ifølge både arkitekten og en beboerrepræsentant i byggeudvalget, indflydelse på flere beslutninger. Som et konkret eksempel nævner arkitekten blandt andet, at hoveddørene er udadgående, så de ikke kan sparkes ind. En beboer, der deltog i byggeudvalget, peger også på løsninger, som byggeudvalget havde indflydelse på: *"Der er store gavlvinduer på 1., 2., og 3. sal, og det skulle der egentlig også have været nede i stueetagen. Med et stort vindue kommer jeg, der bor i stueetagen, til at bo i et akvarium. Det var en af de ting, som jeg fik indflydelse på. De lavede i stedet et smalt vindue, og jeg elsker at have fået sol fra øst ind. Så jeg har min morgensol, og det er virkelig dejligt."* Selvom dialogen med byggeudvalgene generelt forløb godt, bemærker arkitekten: *"Det bliver jo hurtigt fokus i nogle byggeudvalg på egne forhold, min egen lejlighed, min egen problemstilling (…) Men derude gik det jo fint nok."*



FIGUR 62: De nyetablerede gavlvinduer er større på 1., 2. og 3. sal end i stueetagen, hvor et smalt, højtplaceret vindue er et synligt resultat af byggeudvalgets ønsker.

Ifølge en beboer har renoveringen også haft konsekvenser for fællesskabet i bebyggelsen. Hun oplever, at flere naboer enten er fraflyttet bebyggelsen eller er flyttet til en anden karré. Hun mener, at det sociale liv har ændret sig markant som følge af renoveringen: *"Vi havde det godt inden ombygningen. Der havde vi faktisk et rigtig godt fællesskab også på trods af forskellige baggrunde. Det havde vi, og det er jeg er ved at bygge op igen, sådan vil jeg sige det. Det er forfra. Det er en ommer, simpelthen."*

Beboeren har store forventninger til det kommende fælleshus, som hun mener mangler i bebyggelsen på nuværende tidspunkt. Hun glæder sig til at få et sted, hvor beboerne kan mødes, også med de nytilkomne. De nye beboere i tagboligerne har ifølge hende været med til at ændre beboersammensætningen med flere etnisk danske familier. Noget, der undrer hende, er dog, at tagboligerne er blevet en selvstændig boligafdeling. Det mener hun ikke er godt for fællesskabet og hun peger på en konkret problemstilling: I den nye afdeling er det tilladt at holde små hunde, hvilket ikke er tilfældet i de øvrige afdelinger. Til gengæld skal hundene luftes nede, hvor hun bor. Det virker ikke ideelt, men ifølge hende er der planer om at sammenlægge afdelingerne på sigt. Selvom hun generelt er meget tilfreds med renoveringens fysiske resultater, er hun utilfreds med det manglende privatliv i forhaverne: *"Beboernes egne plankeværker og beplantning er blevet revet ned og fjernet, og der har ikke været råd til at sætte plankeværk op (red. ud mod de fælles friarealer). I stedet for har vi fået nogle små forkølede bøgehække, og det betyder, at folk passerer forbi alt for tæt på. Der er nedlagt nogle stier, men mange skyder genvej for at komme fra A til B, så jeg har simpelthen en trafik dagligt."*

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Rønnebærparken/Æblehaven havde til formål at fremtidssikre bebyggelsen fysisk, energimæssigt og socialt. Udgangspunktet var en bebyggelse præget af nedslidte tekniske installationer, dårlig isolering og et negativt omdømme. I 2012 blev området klassificeret som et særligt udsat boligområde, hvilket var en status, som helhedsplanen skulle ændre. Det lykkedes, og i 2024 er området som det sidste udgået af listen over forebyggelsesområder. Renoveringen har haft en tydelig effekt på beboersammensætningen. Tilføjelsen af attraktive tagboliger har tiltrukket nye beboere, herunder flere ressourcestærke familier, hvilket var et erklæret mål. Som en beboerrepræsentant udtaler: *"Der er kommet nye på 4. sal, og det har ændret beboersammensætningen. Der er pludselig lyshårede børn på legepladsen."* Ændringen i beboersammensætningen er imidlertid også sket på bekostning af beboere i de små og billige lejligheder, som blev nedlagt i forbindelse med boligsammenlægninger og tilgængelighedsrenoveringer. Selvom helhedsplanerne blev revideret forud for vedtagelsen med henblik på at begrænse nedlæggelsen af små lejligheder, så rejser renoveringen et kritisk spørgsmål om balancen mellem social opgradering og fastholdelse af eksisterende beboere. Den problematik går igen i flere af de af evalueringens renoveringer, der har til hensigt at ændre beboersammensætningen.

Helhedsplanen har været omfattende med modernisering af samtlige 20 boligblokke og opgradering af friarealerne. Renoveringen har i høj grad imødekommet de fysiske udfordringer: facaderne er efterisoleret, vinduer og døre udskiftet, og der er tilført variation gennem etablering af tagboliger og på sigt også med beboernes individuelle udnyttelse af muligheden for at glasinddække deres altaner. Forandringerne har givet bebyggelsen et mere tidssvarende udtryk og forbedret komforten i boligerne. Ifølge beboerrepræsentanten har energibesparelserne allerede været mærkbare efter den første vinter, hvor flere beboere har fået varmepenge tilbage.

Tætte beplantninger på friarealerne er fjernet eller beskåret og har skabt bedre udsyn, og det er positivt, at lavloftede portrum har fået øget loftshøjden. Tilsvarende positivt er det, at alle trappeopgange er blevet åbnet op med vinduespartier, og at der er etableret nye vinduer i gavlene. Generelt er der ifølge beboerrepræsentanten udbredt tilfredshed med

renoveringen, men manglende mulighed for privatliv i forhaverne kritiseres. Fraværet af tydelig afskærmning og de stadig lave hække betyder, at den gennemgående færdsel flere steder i bebyggelsen går ud over oplevelsen af de private uderum. Det vil dog forbedres med tiden.

Planlægningsprocessen har været langstrakt og præget af organisatoriske udfordringer mellem de to afdelinger. Splittelsen af byggeudvalget til to i starten på grund af personlige konflikter vidner om, at samarbejdet ikke var gnidningsfrit. Det blev sidenhen håndteret, og efter en tid med to separate byggeudvalg blev det samlet til ét. Undervejs opstod uforudsete tekniske problemer, herunder håndtering af giftige gasser under Æblehaven. Det forsinkede projektet. Det er kritisk, at denne problematik først blev håndteret sent i processen. Det skabte koordineringsproblemer og førte til forsinkelser og ekstra omkostninger.

Under feltstudierne var det tydeligt, at den nye beplantning var vokset mere til i Rønnebærparken end i Æblehaven, hvor planter og buske fremstår mere spinkle. Det tager tid, før beplantningen er vokset til efter en lang renoveringsproces. Det samme gælder for det sociale liv. I følge beboerrepræsentanten har renoveringen svækket fællesskabet, og relationer er gået tabt, enten fordi naboer er fraflyttet området, eller fordi de er flyttet til en anden karré i området. Det er også bemærkelsesværdigt, at tagboligerne i starten var organiseret som en selvstændig afdeling med egne regler. Det udfordrede fællesskabet på tværs af nye og eksisterende beboere. Ifølge boligselskabet er tagboligerne sidenhen sammenlagt med henholdsvis afdelingerne for Rønnebærparken og Æblehaven og er derfor nu underlagt ens regler. På flere måder vidner renoveringen af Rønnebærparken/Æblehaven således om, at det tager tid at genetablere det social liv efter en renovering. Det kan blive en afgørende rolle for det kommende fælleshus at danne ramme om sociale aktiviteter på tværs af afdelingerne og at understøtte møder mellem eksisterende og nye beboere.

Sandalsparken, Svendborg

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Sandalsparken
Adresse	Sandalsparken 1-19
Boligselskab	Svendborg Andels-Boligforening (i dag: Sydfyns Almene Boliger)
Boligafdeling	Afdeling 13
Opførelsesår	1969
Antal boliger før renovering	164
Antal boliger efter renovering	158
Samlet bruttoetageareal	11.111 m^2
Bygherrerådgiver for renoveringen	Kuben Management
Arkitekt- og rådgiver for renoveringen	Rambøll og C&W Arkitekter
Landskabsarkitekt for renovering	-
Ingeniør for renovering	Rambøll

Beskrivelse af bebyggelsen

Sandalsparken ligger ca. to kilometer øst for Svendborgs centrum i en bydel bestående af en blanding af private enfamiliehuse, almene boligblokke og rækkehuse. En halv kilometer væk ligger stranden ved Christiansminde, og 300 meter væk ligger den lokale folkeskole.

Ankomsten til Sandalsparken sker fra, hvorfra to stikveje fører ind til Sandalsparkens bygninger. Stikvejene fører videre ind til en anden almen boligbebyggelse, Munkevænget, der hænger fysisk tæt sammen med Sandalsparken. Mellem bygningerne er der græsplæner med legepladser og tørrestativer, og parkering sker på små asfalterede parkeringsarealer langs boligblokkene og i lave garagebygninger. Umiddelbart syd for Sandalsparken ligger et attraktivt grønt område, der er stærkt kuperet, og mod vest grænser boligområdet op til Fredens Kirke.

Sandalsparken består af otte boligblokke i tre etagers højde med halvhøj kælder. Bygningerne er opført i slutningen af 1960'erne og har facader i gule mursten. Opgangene er markeret i hele facadens højde med en vertikal beklædning af grå steniplader, og gavlene er tilsvarende blevet beklædt med steniplader i forbindelse med en renovering i 1990'erne. Bygningerne har sadeltage med 30 graders hældning og beklædt med bølgeeternit. Trappeopgangenes indgangspartier vender ud mod stikvejene, og på den anden side af bygningerne har alle boliger altaner. To af boligblokkene (nummer 18 og 19) skiller sig dog ud fra de øvrige, da de har ankomst via altangange. Her er der tidligere blevet tilføjet elevatortårne ved gavlene. Det skete, da de to blokke i 1991 blev gennemgribende renoveret og ombygget til ældre- og plejeboliger. Den aktuelle renovering har primært handlet om disse to bygninger.

Afdelingen havde før den aktuelle renovering 164 boliger, heraf 45 ældre- og plejeboliger. Efter renoveringen er der 158 boliger i Sandalsparken, heraf 16 ældreboliger. Boligerne varierer i størrelse fra et- til femværelseslejligheder, dog overvejende to- tre- og fireværelseslejligheder med et areal på 63m^2 - 96m^2.



FIGUR 63: Sandalsparken er en fin parkbebyggelse med bygninger opført i gule mursten. Som det ses på billedet til højre, er to af bygningerne dog blevet ændret markant, da de blev ombygget til plejeboliger i 1990'erne.

Baggrund for renovering

Renoveringssagen startede lidt utraditionelt, med at Svendborg Kommune kontaktede Landsbyggefonden. Årsagen til henvendelsen var, at kommunen havde et overskud af plejeboliger og derfor ønskede at komme ud af plejeboligerne i Sandalsparken. Der var en vis tomgang i plejeboligerne, som derfor var en økonomisk belastning for kommunen. Landsbyggefonden bad kommunen om at gå i dialog med boligselskabet om en løsning, og boligselskabet ansøgte efterfølgende Landsbyggefonden om støtte til ombygning af plejeboligerne til familieboliger.

Den tilknyttede bygherrerådgiver mener ikke, at der umiddelbart var andre presserende årsager til den gennemførte renovering. Landsbyggefonden gav imidlertid udtryk for, at boligselskabet skulle 'få det hele med' i en ansøgning, og der blev iværksat en byggeteknisk screening for at undersøge, om der var andre forhold, der skulle rettes op. Dermed kom der fokus på, at tagfladerne var nedslidte, og at boligernes plastikvinduer og opgangsdøre var udtjente.

Overordnet målsætning

Det har været målet at løse de udfordringer med tomgang, som boligselskabet så ind i, når Svendborg Kommune trak sig ud af 22 plejeboliger i Sandalsparken. Boligerne er ombygget til familieboliger med fuld tilgængelighed.

Fysiske indsatser

Renoveringen omfatter primært to af de otte bygninger, Sandalsparken 18 og 19. Her er samtlige boliger blevet gennemgribende ombygget, og plejeboliger er blevet ommærket til familieboliger. I de øvrige bygninger er de fysiske forandringer mere begrænsede. Følgende fornyelser er gennemført:

Uderum: Der er lavet et haveprojekt i uderummet mellem Sandalsparken 18 og 19. Fra Sandalsparken 19 er der fra den nederste altangang anlagt en trappe ned til haverummet. De øvrige uderum er ikke blevet berørt af omdannelsen.

Fælleshus: Afdelingen har ikke noget fælleshus.

Facader: Samtlige vinduer og døre i opgangene er blevet udskiftet. De oprindelige hoveddøre i lakeret teaktræ er bevaret.



FIGUR 64: De oprindelige indgangsdøre er lavet af teaktræ og har et stort vindue. Dørene er blevet bevaret, hvilket er en stor gevinst.

Gavle: Gavlene er blevet efterisoleret i forbindelse med en renovering i starten af 1990'erne. Gavle, der oprindeligt stod i gult murværk, er i den forbindelse blevet beklædt med steniplader. Gavllejlighederne har derfor ikke problemer med skimmel. Stenipladerne er imidlertid gået stærkt ud over bygningernes arkitektoniske kvalitet.

Tagflader: Alle bygninger har fået nye tage belagt med bølgeeternit.

Altaner: Altangangene på de to bygninger Sandalsparken 18 og 19 er blevet udvidet. Det skaber betydelige forbedringer af ankomstforholdene og opholdsmulighederne på altangangene. Den nye trappe fra den nederste altangang til uderummene er en betydelig brugsmæssig forbedring.

Indgangspartier: Før renoveringen var der i forbindelse med plejeboligerne i Sandalsparken 19 en intern gang til plejepersonalet langs altangangen. Med opmærkningen af plejeboligerne til familieboliger var der ikke længere behov for det interne gangareal. Det er derfor blevet inddraget til udvidelse af både boliger og altangange.

Boliger: Samtlige boliger i Sandalsparken 18 og 19 er blevet gennemgribende renoveret og gjort fuldt tilgængelige. I Sandalsparken 19 er der endvidere lavet sammenlægning af lejligheder, idet 22 plejeboliger er blevet omdannet til 16 familieboliger. Det er sket for at etablere større familieboliger, der efter sammenlægningen er 65-75 m^2. Sandalsparken 18 rummer fortsat 23 lejemål med kommunal anvisningsret. De øvrige boliger i Sandalsparken 1-17 er ikke blevet berørt af renoveringen indvendigt.

Køkkener: I Sandalsparken 18 og 19 har alle lejligheder fået nye køkkener i forbindelse med den aktuelle renovering. I de øvrige bygninger er køkkenerne blevet udskiftet i 2005-2007. De er ikke blevet berørt af den aktuelle renovering.

Badeværelser: I Sandalsparken 18 og 19 har alle lejligheder fået nye badeværelser i forbindelse med den aktuelle renovering. I de øvrige bygninger var badeværelser blevet udskiftet i 2005-2007. De er derfor ikke blevet berørt af den aktuelle renovering.

Ventilationsanlæg: I Sandalsparken 18 og 19 er der etableret mekanisk ventilation med central styring i samtlige boliger. Ventilationssystemet er placeret i tagrummene. I de øvrige boliger er der tidligere etableret et mindre udtræk i opholdsrummenes ydermur, samt udsug i badeværelser og køkkener. Der blev ikke vurderet behov for at foretage yderligere i forbindelse med den aktuelle renovering.



FIGUR 65: Nyetableret bolig i Sandalsparken 19.

Beboersammensætning og omdømme

I Sandalsparken dominerer de ældre beboere, men der er også børnefamilier i kvarteret. Sandalsparken huser en del beboere, der vurderet på socioøkonomiske data vedrørende uddannelse, indkomst og beskæftigelse er svage. Særligt boligerne i Sandalsvej 18, hvor kommunen benytter sin anvisningsret, huser en del udsatte beboere. Sandalsparken er omfattet af en boligsocial helhedsplan, der dækker 1.500 lejemål i flere boligområder i Svendborg. Boligselskabet mener ikke, at Sandalsparken har et dårligt omdømme.

Proces

"I nogen situationer i det her projektforløb, der har man jo ikke kunne se røven for bare skosåler."

Ledende ansat i SAB

Som beskrevet har renoveringen af bygningerne i Sandalsparken baggrund i, at Svendborg Kommune ville trække sig ud af plejeboligerne i Sandalsparken 19. For at undgå tomgang var der behov for at ombygge plejeboligerne til familieboliger. Landsbyggefonden anbefalede udarbejdelse af en helhedsplan, der løste afdelingens samlede fysiske udfordringer. Boligselskabet fortæller, at afdelingen fik tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, da fonden i 2020 skulle sætte gang i en lang række renoveringer som følge af corona. Arbejdet med ansøgningsmaterialet blev sat i gang, der blev givet tilsagn til Skema A-ansøgningen i 2020, og efterfølgende til Skema B-ansøgningen i marts 2021. Sandalsparken stod færdigrenoveret i december 2023.

Boligselskabet oplever, at det hele pludselig skulle gå meget stærkt som følge af corona, og de mener, at det førte til et hastværk, der har skabt udfordringer i byggesagen. *"Det kom*

jo til at præge projektet hele vejen igennem," siger boligselskabets direktør, og på spørgsmålet om, hvad udforingerne handlede om, siger han: *"Vi har jo fået mange aftalesedler og budgetoverskridelser. Vi havde jo et ikke godt nok gennemarbejdet materiale og projekt. Og det gjorde jo så, at det totalentreprenør-udbud, hvor der jo så var lagt en del af rådgivningen og færdigprojektering over i, der var der jo kampe."* Både han og hans bygherrerådgiver er enige om, at hastværket førte til en mangelfuld projektering, som kom til at resultere i budgetoverskridelser. *"Det er klart, at hvis ikke tingene er beskrevet 100%, så finder entreprenøren hullerne i osten"*, siger bygherrerådgiveren.[15] De konkluderer, at det skaber fordyrelser, hvis projekteringsmaterialet ved Skema B ikke er tilstrækkeligt præcist beskrevet.

Også den byggetekniske screening, der blev lavet, før byggesagen blev iværksat, kan kritiseres. Det blev f.eks. først opdaget i forbindelse med det praktiske arbejde med vinduesudskiftningen, at der var miljøfarligt materiale i fugerne omkring vinduerne. Der var ikke på noget tidspunkt inden Skema B lavet grundige undersøgelser af forholdene omkring vinduerne til trods for, at samtlige vinduer i 164 boliger skulle udskiftes. I bygningen Sandalsparken 19 blev det også opdaget, at der ikke var plads til at lave den nødvendige hældning på de projekterede badeværelsesgulve. Opdagelsen af de nævnte forhold førte til fordyrelser af projektet, og fordyrelserne blev ikke mindre af, at de beskrevne forhold blev opdaget på et tidspunkt, hvor de nødvendige bygningsarbejder ikke længere kunne konkurrenceudsættes. Den tilknyttede bygherrerådgiver mener, at de fordyrende forhold skulle have været opdaget tidligere. Han konkluderer, at der altid bør laves grundige analyser inden store renoveringer. Han anbefaler, at der tilknyttes en ekstern gransker af udbudsmaterialet, så fejl opdages, og så alle forhold beskrives præcist.

Flere af de involverede parter fortæller om et dårligt samarbejde mellem bygherre og entreprenør. En af årsagerne er de mange diskussioner, der opstod som følge af det upræcise projekteringsmateriale. I boligselskabet er det endvidere holdningen, at samarbejdet med entreprenøren er meget personafhængigt, og det kan være svært at gardere sig mod, da *"CV'erne er taknemmelige"*. Det dårlige samarbejde opleves ikke kun af byggesagens parter. Det skaber også uheldige oplevelser for beboerne. *"Når samarbejdet kradser, kan det mærkes af beboerne",* siger en beboerrepræsentant i afdelingen.

En ledende medarbejder i SAB fortæller, at der er en meget lang liste over fejl og mangler i kølvandet på renoveringssagen. Som konkret eksempel på noget, der er lavet forkert, nævner han hældninger på badeværelsesgulve. Udbedringerne heraf vil være til stor gene for de nyindflyttede beboere, når det skal laves om.

Genhusning

Der er kun sket genhusning i Sandalsparken 18 og 19. Da byggesagen startede, var der stadig beboere i Sandalsparken 18, mens Sandalsparken 19 stod tom. Da beboerne i de anviste boliger i Sandalsparken 18 fik tilbud om at kunne blive boende i deres boliger på sigt, blev mange af dem midlertidigt genhuset i Sandalsparken 19, mens man startede med at renovere Sandalsparken 18. Da renoveringen af Sandalsparken 18 var færdig, flyttede beboerne tilbage, og derefter renoverede man Sandalsparken 19. Beboerne fik flyttehjælp, en tv-pakke og Internet, og beboere i misligholdte boliger slap for at skulle betale, da boligerne alligevel skulle omfattende renoveres.

Beboerinddragelse

Beboerne har ikke været inddraget i planlægningen af Sandalsparkens renovering, og der har ikke været nedsat et byggeudvalg blandt beboerne. Svære betingelser for afholdelse

[15] Vi har slettet entreprenørens navn i citat, og erstattet der med 'entreprenøren'.

af møder i forbindelse med corona gives som en af forklaringerne. Informationen til beboerne om byggesagen beskrives også som mangelfuld af flere parter. Et medlem af afdelingsbestyrelsen siger: *"Nej, der har ikke været beboerinddragelse. Hverken særlig meget information, og vi har heller ikke været repræsenteret i byggeudvalg og sådan noget der."*

Den fraværende inddragelse har haft sin pris. En beboerrepræsentant fortæller f.eks., at der blandt beboerne i Sandalsparken 18 var stor utilfredshed, da de flyttede tilbage til deres bolig efter renovering. De havde tidligere to døre til badeværelset, en fra deres soveværelse og en anden fra deres entré. Det blev betragtet som en fordel af beboere, der var sengeliggende eller trængende om natten. Dørene til soveværelserne blev sløjfet, uden at beboerne kendte til det. I følge beboerrepræsentanten var hjemmeplejen heller ikke blevet spurgt, hvorvidt det var hensigtsmæssigt. De sløjfede døre fremgik ikke af det tegningsmateriale, som beboerne havde godkendt ved afstemning.

Før afstemningen blandt beboerne blev der dog gjort en del for at informere beboerne om renoveringsprojektet. Det skete mens corona satte begrænsninger for afholdelse af møder, og der blev derfor afholdt små udendørs informationsmøder i afdelingens uderum. Efterfølgende blev der udsendt projektmateriale til alle afdelingens husstande. Renoveringen blev stemt igennem med et stort flertal ved en skriftlig afstemning. En beboerrepræsentant fortæller, at entreprenøren havde lovet, at der ville blive sat store informationstavler op i bebyggelsen under selve byggesagen. Dem har hun aldrig set nogen af, og den mangelfulde information ærgrer hende: *"Det ærgrer mig ad hekkenfeldt til, både fordi så havde der været en kanal i forhold til de klager, der måtte være undervejs, men også en kanal i forhold til at måske at rykke dem i armen for at nu skal I sørge for, at få informeret ud til beboerne".* Det må ikke gentages ved boligselskabets kommende renoveringssager, slår hun fast.



FIGUR 66: Nye vinduer i Sandalsparkens boliger. Det øger boligkomforten og giver varmebesparelser, og det nye store glasparti ud til altanen er en betydelig boligforbedring.

Vurdering og diskussion

Med den gennemførte renovering har SABs Afdeling 13 i Svendborg fået løst de udfordringer, der opstod, da Svendborg Kommune ville nedlægge deres plejecenter i en af Sandalsparkens bygninger. Nedlæggelsen af plejecenteret ville føre til økonomiske vanskeligheder i afdelingen som følge af tomgang og mistede lejeindtægter. Det problem er løst med ombygningen af plejeboligerne til moderne familieboliger, og nye lejere er blevet tiltrukket til Sandalsparken. Samtidig er de øvrige bygninger blevet renoveret med udskiftning af vinduer

og nye tage. Bebyggelsen har en attraktiv placering, og har lange ventelister, og SAB vurderer ikke, at der vil være behov for nye renoveringer af Sandalsparken de næste 10 år. Også den interviewede beboerrepræsentant udtrykker tilfredshed. Hun kan mærke, at de nye vinduer har øget komforten i hendes bolig og har reduceret hendes varmeregning, og hun glæder sig over, at nye og større glaspartier ud til altanen har øget dagslysindfaldet og forbedret sammenhængen mellem stue og altan.

Den manglede beboerinddragelse og den mangelfulde information til beboerne er beboerrepræsentanten til gengæld utilfreds med. Begge dele har haft sin pris. Boligplanerne i de ombyggede boliger lever ikke op til beboernes forventninger. Det gælder blandt andet badeværelsernes indretning, hvor en dør mellem badeværelse og soveværelse er blevet sløjfet. Der kan argumenteres for, at de ombyggede boliger er mere tidssvarende og nemmere at indrette med kun en dør til badeværelset. Kritikken skal derfor primært rettes mod den mangelfulde information til beboerne. De føler sig snydt, når de ombyggede boliger ikke svarer til de boligplaner, de fik udleveret inden afstemning.

Alle parter fortæller om en renoveringssag gennemført i stort hastværk. Det har haft sin pris. Det var en medvirkende årsag til en fraværende beboerinddragelse, og det førte til udfordringer i byggesagen. Projekteringen inden Skema B skulle gennemføres hurtigt, og ifølge bygherren og rådgiveren var resultatet et projekteringsmateriale med mange upræcise beskrivelser. Det førte til en lang række fordyrelser, da totalentreprenøren efterfølgende skulle færdigprojektere renoveringen på baggrund af det mangelfulde projektmateriale. Bygherrerådgiveren anbefaler, at der sættes tilstrækkelig tid at til projektering før Skema B. Det anbefales endvidere, at der tilknyttes en ekstern gransker, der kvalitetssikre materialet inden det sendes i licitation. Granskningen kan både have fokus på de valgte løsninger og på forhold, der skal beskrives mere præcist. Omfanget af uklarheder, der kan føre til efterfølgende uoverensstemmelser, skal minimeres.

Både boligselskabet og deres bygherrerådgiver ærgrer sig over, at der ikke blev gennemført tilstrækkelig grundige undersøgelser af bygningernes tekniske og konstruktive forhold før renoveringen. Samtlige vinduer skulle udskiftes i alle afdelingens boliger. Alligevel var der ikke udtaget et antal vinduer, så der kunne gennemføres analyser af de bagvedliggende materialer. Det kom derfor som en stærkt fordyrende overraskelse, da det hurtigt efter renoveringsarbejdets iværksættelse blev konstateret, at der var PCB-lignende stoffer i fugematerialet. Det stammede fra de oprindelige fuger fra før vinduerne blev udskiftet med plastikvinduer. Heldigvis var materialet ikke flygtet voldsomt til de omkringliggende bygningsdele. Til fremtidige byggesager må destruktive undersøgelser anbefales.

Boligselskabet tænker tilbage på den gennemførte renovering med en blandet følelse. De er tilfredse med det endelige resultat, men er stærkt frustreret over samarbejdet med totalentreprenøren. En ledende person i boligselskabet peger på, at boligselskabet er forholdsvist lille, og derfor ikke har *"en projektafdeling internt, med konstruktører og ingeniører, der kan matche op med rådgiverne og de udførende".* Han mener, at byggesagen derfor bliver en ulige kamp. For SAB har løsningen været at fusionere med et andet boligselskab for at blive så store, at de bedre kan professionalisere.



FIGUR 67: Sandalsparken er opført sidst i 1960'erne men har kvaliteter, der minder om 1950'ernes parkbebyggelser.

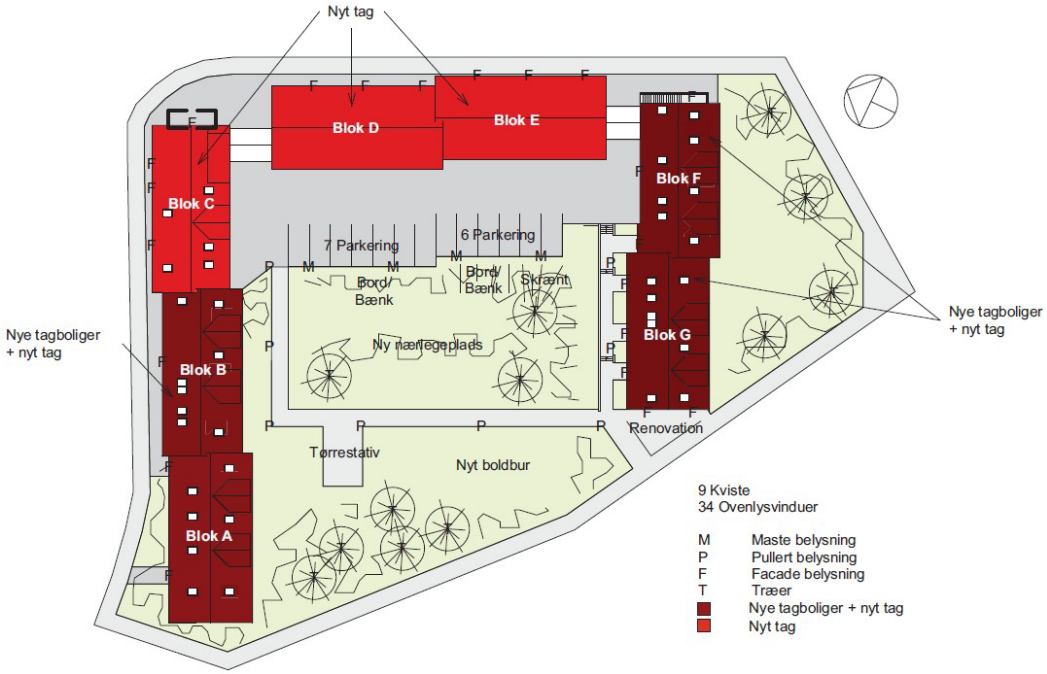
Strandgården, Vordingborg

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Strandgården, Vordingborg
Adresse	Havnegade 1-11 og Strandgade 2-20
Boligselskab	Domea.dk, Vordingborg
Boligafdeling	Afdeling 1801
Opførelsesår	1957
Antal boliger før renovering	49
Antal boliger efter renovering	45
Samlet boligareal	2.560 m²
Rådgiver for renovering	Friis Andersen Arkitekter

Beskrivelse af bebyggelsen

Strandgården er en almen boligbebyggelse opført i 1957, beliggende attraktivt og centralt mellem Vordingborgs centrum, Slotsparken og Nordhavnen. Bebyggelsen består af tre længer med treetagers boligblokke, der er placeret i en hesteskoform omkring et haverum og et areal til parkering. Mod sydøst vender bebyggelsen ud mod havnebassinet, der ligger på den modsatte side af Nordhavnsvej. Mod nordvest løber Havnevej, og på den modsatte side ligger Slotsparken, omgivet af et historisk voldgravsanlæg. Nordøst for bebyggelsen ligger Strandgade med flere bevaringsværdige, lave fiskerhuse. Strandgadekvarterets placering tæt på kystlinjen og historiske kulturmiljøer betyder, at området er omfattet af en bevarende lokalplan, hvorfor der ikke må foretages væsentlige ændringer af den eksisterende bebyggelse.



FIGUR 68: Bebyggelsesplan. Kilde: Helhedsplan for Strandgården, Vordingborg 07.06.2021

Strandgårdens bygninger er opført i røde mursten med saddeltag med rød teglbeklædning samt hvide vinduer, døre og tagdetaljer. Grunden er skrående ned mod Nordhavnen. Blok A, B og C udgør en sammenhængende længe af let forskudte boligblokke, hvilket også gælder for blok F og G. De sydvestvendte facader i disse blokke har altaner med hvid brystning og vinduespartier med skydedøre, og på øverste etage er der i forbindelse med den aktuelle renovering tilføjet kviste på tagetagerne. Indgangene til lejlighederne findes på de nordøstvendte facader, som er holdt i røde mursten med hvide vinduer og døre.

Blok D og E danner en længe bestående af to sammenhængende og let forskudte blokke med boliger i tre plan, som beboerne betegner 'rækkehusene'. Mod gårdrummet er der på denne længe opført 12 garager, og hen over garagerne er lejlighedsaltaner, mens indgangen til rækkehusene findes på den modsatte side af bygningerne. Mellem de tre længer er der etableret tagoverdækning, hvilket gør, at bebyggelsen fremstår sammenhængende. Hele området er afgrænset af et lavt stålhegn, der markerer bebyggelsens omfang. Renoveringen blev gennemført i tre faser: Første fase omfattede blok A, B og C, anden fase dækkede blok D og E, og tredje fase bestod af blok F og G.

Før renoveringen bestod Strandgården af 49 boliger med størrelser fra 35 til 96 m². Efter renoveringen er antallet reduceret til 45 boliger, som nu spænder fra 46 til 96 m². Reduktionen skyldes sammenlægning af 12 tagboliger til 8, hvor der er etableret nye badeværelser og køkkener. Tagboligerne har desuden fået kviste som forbedrer både dagslys og udsigt. Disse er placeret på tagetagen af blok A, B, F og G. Hele bebyggelsen har fået nyt tegltag, nye vinduer og døre, og lejlighedsskel og lofter ved de indeliggende altaner er blevet efterisoleret. Derudover er alle de sammenlagte lejligheder opgraderet med nye tekniske installationer og badeværelser.



FIGUR 69: Strandgården set fra Slotsparken med havnen i baggrunden.

Baggrund for renovering

Før renoveringen af Strandgården fremstod bebyggelsen udefra set nedslidt og særligt tage, vinduer og døre trængte til udskiftning. Tagetagen bestod desuden af små, utidssvarende étværelseslejligheder, som kun var belyst via ovenlys. Det medvirkede til en høj fraflytningsfrekvens blandt beboerne på øverste etage. Renoveringen havde derfor til formål at sammenlægge disse boliger til mere tidssvarende toværelseslejligheder. Derudover var det intentionen, at nye opholds- og aktivitetsområder i haverummet skulle styrke det sociale fællesskab i afdelingen og tiltrække familier med børn.

Overordnet målsætning

Renoveringen har haft til formål at fremtidssikre afdelingen gennem energiforbedringer af lejlighederne i stueetagen og på første sal. Det sker ved udskiftning af vinduer og døre samt isolering af klimaskærmene ved altanerne samtidig opgraderes de tekniske installationer. Derudover etableres større taglejligheder, som skal reducere den høje fraflytningsfrekvens og generelt tiltrække børnefamilier til Strandgården. Målet er at skabe en mere varieret beboersammensætning, hvor familier med børn supplerer den nuværende gruppe af primært enlige og ældre beboere. Samtidig er det en målsætning at opdatere haverummet med legeplads og opholdsområder.

Fysiske indsatser

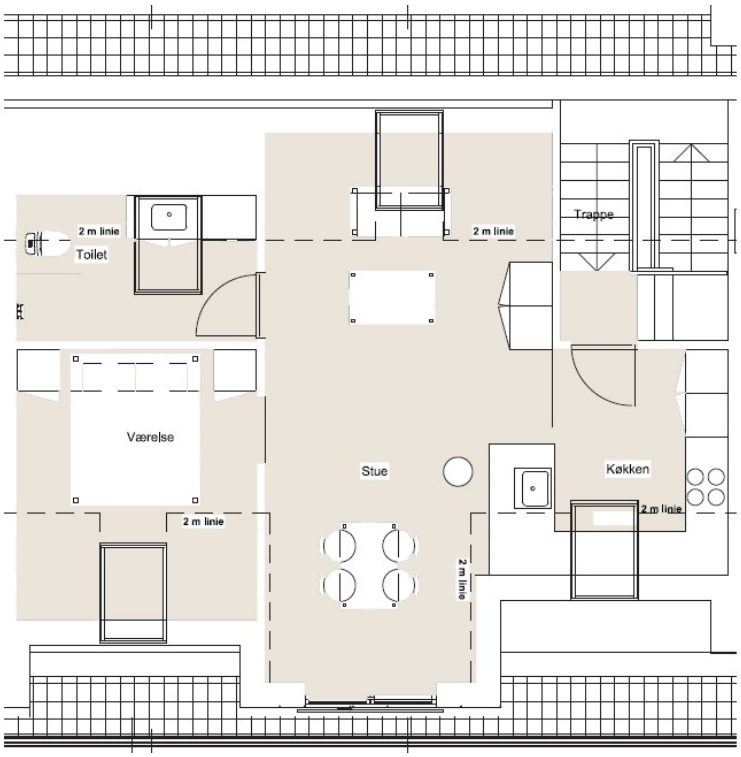
Renoveringen har primært bestået af følgende indsatser:

Uderum: I forbindelse med renoveringen er der lavet mindre ændringer i haverummet i dialog med en anlægsgartner bl.a. nye plantebede, et nyt og indhegnet område til skraldespande, to overdækkede arealer med bord- og bænkesæt samt en lille sandkasse og nogle klatredyr.

Facader: Alle vinduer og døre er udskiftet, og der er kommet nye altanbrystninger.

Tagflader: Samtlige tage er udskiftet til nye tegltage med fast undertag, nye tagvinduer og vindskeder. Der er lavet otte nye kviste til tagboligerne i blok A, B, F og G. Kvistene er beklædt med zink.

Altaner: De indeliggende altaner er blevet renoveret og efterisoleret med et hvidt pladematerialer på sider og loft samt nye overflader på gulvene. Der er etableret nye glaspartier fra gulv til loft med skydedør.



FIGUR 70: Plan af en af tagboligerne, hvor den stiplet linje viser to meter linjen, hvor der er fuld højde. Kilde: Helhedsplan for Strandgården, Vordingborg 07.06.2021.

Boliger: Efter renoveringen består afdelingen af 45 boliger med størrelser fra 46 til 96 m². I forbindelse med sammenlægningen af 12 tagboliger til otte er der etableret åbne stue/køkken-områder, nye køkkener, separate soveværelser og større badeværelser. De nye kviste

og ovenlysvinduer forbedrer dagslysforholdene og udsigten i de øverste lejligheder. De øvrige boliger i bebyggelsen har fået udskiftet vinduer og døre.

Køkkener: Nye køkkener er etableret i de nye tagboliger.

Badeværelser: Nye badeværelser er etableret i de nye tagboliger.

Ventilationsanlæg: Der er etableret balanceret ventilation i de ombyggede tagboliger.

Tekniske installationer: Udskiftning af radiatorer og tekniske installationer inde i lejlighederne og etablering af omfangsdræn, renovering af kældernedgange og kloakering.

Beboersammensætning og omdømme

Strandgården har et godt omdømme, især på grund af sin attraktive beliggenhed tæt ved havnen, Slotsparken og Vordingborg centrum. Bebyggelsen har dog ikke været opfattet som attraktiv for familier, da lejlighederne var små, og da opholds- og legearealer til børn var mangelfulde. Før renoveringen fremstod bebyggelsen lettere nedslidt og beboersammensætningen var domineret af ældre og enlige, hvoraf mange havde boet i afdelingen i en længere årrække. Der har været betragtelig ventetid på en bolig i stueetagen og på første sal, ligesom der går lang tid mellem et af de såkaldte rækkehuse bliver ledigt. Derimod har der været stor udskiftning blandt beboerne i tagetagen, hvor mange kun har haft kortere ophold.



FIGUR 71: Tv.: Nyt glasparti fra gulv til loft ud til altanen og en ny fritstående radiator i et af rækkehusene langs Strandgade. Th.: Efterisolering af altanen med en hvid pladebeklædning på sider og loft samt ny gulvbehandling. Bemærk udsigten over havnebassinet, der gør afdelingen attraktiv.

Proces

Renoveringen af Strandgården har været undervejs i mange år. Allerede i 2007, efter en besigtigelse, blev der lagt planer om at istandsætte bebyggelsen, men projektet blev ikke igangsat. I 2020 blev projektet dog genoptaget som en del af Grøn Boligaftale 2020, der havde til formål at fremme energirenovering og styrke beskæftigelsen under corona-krisen. Inflation og stigende energipriser påvirkede imidlertid bygge- og materialepriserne, og da projektet blev sendt i udbud i juli 2020, var det betydeligt dyrere end budgetteret. Prisen var steget fra omkring 28 millioner kroner til over 40 millioner kroner, hvilket medførte en markant huslejestigning. Den oprindelige beregning viste en huslejestigning på cirka 11 %, men den endte i stedet på ca. 22 % (fra 777 kr./m²/år til 946 kr./m²/år)

Selvom beboerne stemte ja til projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde i oktober 2022, var der intern modstand mod at igangsætte renoveringen. En af årsagerne var ifølge en beboerrepræsentant i byggeudvalget, at processen føltes forhastet: *"Så blev det sat i*

gang, og det gik sådan hu hej vilde dyr. Vi blev faktisk presset meget, synes jeg. Og det har så gjort, at der har været nogle fejl og mangler undervejs." En af de fejl, som beboerrepræsentanten fremhæver, er, at projektet ikke var i overensstemmelse med den bevarende lokalplan for Strandgadekvarteret. Lokalplanen tillader ikke væsentlige ændringer af den eksisterende bebyggelse, såsom facader og taghøjde. Beboerrepræsentanten oplevede at skulle minde arkitekten om at følge lokalplanens retningslinjer: *"Det er min oplevelse, at han glemte at kigge i lokalplanen, inden han kom med planerne. Ja. På trods af, at vi gjorde opmærksom på, at Strandgården og området har en helt speciel lokalplan."*



FIGUR 72: Foto viser et af de overdækkede opholdsarealer i haven og tagboligernes nye kviste.

Arkitekten oplevede omvendt, at der allerede fra projektets start var modstand fra beboerne, og at det var udfordrende at få opfyldt de mange ønsker til renoveringen indenfor den afsatte økonomi. Der blev udarbejdet flere forskellige prospekter for facadens udformning, hvilket betød, at der ifølge arkitekten blev brugt mange honorartimer. I et af de første prospekter var der bl.a. forslag om altaner i forbindelse med kviste samt større altaner på de underliggende etager. Udover at forslaget var i strid med lokalplanen, var det også økonomisk urealistisk. Den skiftende udformning af prospekterne gav byggeudvalget en oplevelse af, at projektet blev forringet for hver ny version.

Også arkitekten udtrykker stor frustration over processen op til byggestart. Han fortæller, at den var præget af hyppige udskiftninger blandt kommunens medarbejdere, og at hver udskiftning medførte videnstab og nye retningslinjer. Da Strandgården er udpeget som bevaringsværdig, skal kommunens arkitekter løbende vurdere selv mindre ændringer, hvilket ifølge arkitekten gjorde det vanskeligt for rådgiverne at navigere i processen. *"Jeg synes, at vi som rådgivere er blevet ført…. vi er blevet ført meget rundt, dels af byggeudvalget og Domea, men også især af kommunens skiftende medarbejdere,"* påpeger han. Ifølge arkitekten udviklede projektet sig til en underskudsforretning for firmaet, blandt andet på grund af en sag om udformningen af vindskeder. Byggeudvalget var ifølge beboerrepræsentanten bekymret for, om der på sigt kunne opstå problemer med råd i træværket som følge af vandindtrængning, udvalget kontaktede Domea.dk, som involverede Byggeskadefonden og kommunen. Arkitekterne valgte efterfølgende at rette op på forholdet for egen regning. Ifølge projektlederen fra Domea.dk var det blot et af flere eksempler på, at byggeudvalget var en værdifuld og vigtig part i hele renoveringssagen. De var aktive under hele processen og var hurtige til at opdage fejl og afvigelser. Det burde dog ikke være en opgave, der skal varetages af lægfolk.

Under en rundvisning i et af de treetagers rækkehuse påpegede en beboer flere fejl i byggeriet. Blandt andet stemte antallet af tagspær i tegningsmaterialet ikke overens med det faktiske byggeri. Derudover har lejlighederne på første sal under de nye tagboliger fået

inddækket rørføringer hen over loftet, da der ikke var tilstrækkelig plads til installationerne på tagetagen. Det anser både beboerrepræsentanten og projektlederen fra Domea.dk som en klar forringelse af boligernes kvalitet. Ifølge projektlederen var det undervejs vanskeligt at få korrekte tegninger fra arkitektfirmaet, især af de reelle rørføringer i tagboligerne, som viste sig at fylde mere end forventet. Der var heller ikke taget højde for udsugning i kælderen. Før tagudskiftningen gik ventilationen fra kælder til tag, men under renoveringen blev rørene ifølge projektlederen sløjfet uden alternativ løsning. Byggeudvalget opdagede det og pressede på for at få etableret mekanisk udluftning, hvilket skete, men beboerne tvivler på om sugeevnen er tilstrækkelig. Det er et forhold, der stadigvæk undersøges. Trods disse udfordringer undervejs i projektet er beboeren og hans naboer generelt tilfredse med den endelige renovering, og de oplever allerede, at boligerne er bedre tætnet. Det skaber forventninger om et lavere energiforbrug.



FIGUR 73: Foto viser Strandgården fra hjørnet af Strandgade og Havnegade, hvor vindskeder i hvidmalet træ har en stor betydning for bebyggelsens endelige udtryk.

Tidligt i processen blev det undersøgt, om der kunne etableres tilgængelighedsboliger i bebyggelsen, men grundet de store terrænforskelle var det ikke muligt inden for den økonomiske ramme. Projektlederen fra Domea.dk bemærker, at selvom huslejestigningen blev væsentligt højere end først antaget, er huslejen stadig lav i Strandgården, og renoveringen forventes at medføre energibesparelser for beboerne. Projektlederen fra Domea.dk har ført en stram økonomistyring og løbende orienteret om budgettet på alle byggemøder. Ifølge beboerrepræsentanten sikrede det en tryg proces trods alt.

Genhusning

Under renoveringen blev beboerne i stueetagen og på første sal ikke genhuset, men der blev løbende gjort en særlig indsats for at minimere støv- og støjgener. Det skete med svingende succes. Beboerne i tagboligerne blev midlertidigt genhuset, enten i ledige boliger internt i Strandgården eller i Kirsebærplantagen, som er en af boligselskabets andre afdelinger i Vordingborg.

Beboerinddragelse

Som beskrevet oplevede beboerrepræsentanten, at renoveringen af Strandgården blev hastet igennem. Det skabte intern modstand blandt beboerne fra projektets begyndelse. *"Jeg tror godt, vi kan bruge ordet, at vi føler os manipuleret, for at det her projekt skulle igennem,"* udtaler beboerrepræsentanten. I den lille afdeling har der været udbredt bekymring blandt beboerne omkring de forventede huslejestigninger. Kun få beboere har dog været aktivt involveret, og rollen som medlem af byggeudvalget har medført et stort ansvar. Siden projektets opstart har de involverede brugt betydelig tid på arbejdet i byggeudvalget ifølge

både beboerrepræsentanten og projektlederen fra Domea.dk. Selvom de ikke har byggeteknisk baggrund, har de været vedholdende og engagerede i at påpege fejl og mangler undervejs. Ifølge projektlederen fra Domea.dk har byggeudvalget spillet en uvurderlig rolle i renoveringen af Strandgården, da beboerne var helt tæt på renoveringen og kendte hele historikken tilbage fra projektets start i 2007.



FIGUR 74: Strandgården set fra Nordhavnsvej, hvor haverummet er omkranset af et lavt stålhegn.

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Strandgården har i høj grad løst de energimæssige udfordringer, der tidligere prægede bebyggelsen. Strandgården er opført i 1950'erne og rummer betydelige kvaliteter, og det er positivt, at de karakteristiske murede facader er bevaret. Renoveringen af klimaskærmen har primært fokuseret på udskiftning af tagflader, vinduer og døre samt efterisolering af altanrum. Det er tiltag, der kan reducere beboernes varmeregninger og øger boligkomforten. De nyetablerede tagboliger er større, har fået kviste, bedre dagslys og mere funktionelle planløsninger med større badeværelser, nye køkkener i åben forbindelse med opholdsrum samt separate soveværelser. Samlet set vil den mere tidssvarende indretning være med til at nedsætte fraflytningsfrekvensen i tagboligerne. Alligevel lever kvaliteten ikke fuldt ud op til beboernes forventninger, da de skrå vægge begrænser den anvendelige gulvplads, og da ønsket om franske altaner ikke kunne gennemføres på grund af områdets lokalplan.

Opdateringen af haverummet fremstår som en uambitiøs del af projektet og vurderes heller ikke at bidrage væsentligt til målsætningen om at tiltrække børnefamilier, dog er der planlagt en større legeplads på den modsatte side af vejen. De begrænsede midler til opdatering af haverummet er prioriteret på etablering af steder til ophold og leg til mindre børn. Det, der derimod fortsat kan bidrage til at tiltrække nye målgrupper, er bebyggelsens unikke placering tæt ved havnebassinet med udsigt over vandet. Den attraktive beliggenhed er en kvalitet i sig selv. Der er stadig periodevise udfordringer med vand og fugt i kældrene, hvilket renoveringen ikke har løst.

Renoveringen blev igangsat som følge af Grøn Boligaftale 2020, efter projektet i en årrække havde ligget i dvale. Beboerne oplevede, at de blev presset til at acceptere helhedsplanen i et tempo, der ikke gav tilstrækkelig tid til grundige overvejelser. Det pludselige temposkift har ifølge flere informanter ført til fejl i både projektering og udførelse. Byggeudvalget - bestående af beboere uden faglig baggrund - påtog sig et stort ansvar og måtte løbende påpege fejl og mangler. Afdelingen Strandgården i Vordingborg er en lille afdeling med en stor andel ældre beboere. Kun få beboere er aktivt involveret i beboerdemokratiet, og rollen som medlem af byggeudvalget krævede ifølge beboerrepræsentanten et betydeligt arbejde

og ansvar. Efter renoveringen har der været udskiftning blandt de aktive i beboerdemokratiet, hvilket repræsentanten tilskriver den tidskrævende og opslidende proces: *"Tiden skal bruges til andre ting nu. Jeg brugte meget, meget fritid på det her. Møder og møder og møder."*

Hvor samarbejdet mellem byggeudvalget og projektlederen fra Domea.dk har været præget af tillid, har samarbejdet med de øvrige parter været mere svingende. Det er bemærkelsesværdigt, at lægfolk blandt beboerne angiveligt har identificeret fejl i det leverede tegningsmateriale ad flere omgange. Projektlederen fra Domea.dk har ført en stram styring af både tid og økonomi, hvilket har skabt tryghed i byggeudvalget og blandt beboerne, som har været bekymrede for fremtidige huslejestigninger. Projektlederen fra Domea.dk har udvist forståelse for beboernes bekymringer, men vurderer samtidig, at huslejeniveauet stadig efter renoveringen er relativt lavt, og at der har været et væsentligt behov for energirenovering samt for at reducere den høje flyttefrekvens i de øverste boliger.

Samlet set er renoveringen et tydeligt eksempel på, at en presset tidsplan i planlægning og udførelse kan føre til utilfredshed og frustrationer blandt beboerne undervejs. Dog er der ingen tvivl om, at slutresultatet er en klar opgradering af bebyggelsen.

Sydbyen, Slagelse

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn	Sydbyen, Slagelse
Adresse	Ærøvej 2-108
Boligselskab	Fællesorganisationens Boligforening, FOB Slagelse Boligselskab, SB
Boligafdeling	FOB afd. 34 og SB afd. 12
Opførelsesår	1975-79
Antal boliger før renovering	422
Antal boliger efter renovering	418 (FOB: 211/ SB: 207)
Samlet boligareal	35.595 m^2 (FOB:17.152 m^2/SB:18.442 m^2)
Rådgiver for renovering	Mangor & Nagel (nu AART Arkitekter)
Landskabsarkitekt for renovering	Mangor & Nagel (nu AART Arkitekter)

Beskrivelse af bebyggelsen

Sydbyen ligger cirka to kilometer syd for Slagelse Station og er omgivet af boligområder mod nord, syd og vest, primært bestående af parcelhuse og lavere boligbebyggelser. Mod øst ligger en erhvervszone med dagligvarebutikker, skole, daginstitutioner, svømmehal og idrætshal. Bebyggelsen er placeret ved et trafikalt knudepunkt, hvor Vestmotorvejen krydser Søndre Ringvej.

Sydbyen består af 23 boligblokke i tre etager med kælder, placeret i forskudte rækker. Bebyggelsen rummer to boligafdelinger administreret af henholdsvis FOB med 211 lejligheder og SB med 207 lejligheder. FOBs boliger ligger mod nord, mens SBs boliger er placeret mod syd. Begge afdelinger er opført i 1970'erne som industrialiseret montagebyggeri i beton med skalmure af røde sten og tage af eternit. Afdelingerne adskiller sig hverken visuelt eller konstruktionsmæssigt fra hinanden, og da de er opført i samme periode, blev der i 2009 udarbejdet en samlet fysisk helhedsplan for området. Som del af helhedsplanen blev der etableret et multihus centralt i bebyggelsen. Før renoveringen havde kun SBs afdeling adgang til et fælles festlokale beliggende i den nordøstlige del af området. Det nye fælles multihus fungerer nu som ramme for Café Sydbyen, driftsfolk og forskellige beboeraktiviteter for Sydbyens beboere.

Før renoveringen bestod bebyggelsen af 422 lejligheder, men gennem sammenlægninger og ombygning er antallet blevet reduceret til 418. Flere etværelses lejligheder placeret midt i blokkene med ensidig belysning er blevet sammenlagt med nabolejligheder. Af de 422 boliger er 120 indrettet som tilgængelighedsboliger med niveaufri adgang og med indvendige elevatorer i udvalgte opgange. Som led i renoveringen er der etableret private haver og trappeadgang fra boligerne i stueetagen. Alle lejligheder har fået moderniserede badeværelser og tekniske installationer, ligesom der er tilføjet glasinddækkede altaner ved opholdsrummene. Enkelte indeliggende altaner er desuden bevaret som åbne. Gavl- og indgangsfacaderne er blevet opgraderet med glaskarnapper, hvilket indgår som en del af en indsats for at øge trygheden og forebygge kriminalitet i området.



FIGUR 75: Situationsplan for Sydbyen, hvor den nye adgangsvej fra Søndre Ringvej ikke at tegnet på. Kilde: Velkommen til vores nye Sydby.

Adgangen til Sydbyen sker via Idagårdsvej til Ærøvej syd for bebyggelsen og efter renovering også fra Søndre Ringvej nord for bebyggelsen. Herfra er der adgang til parkeringsarealerne, som er centralt placeret ved Multihuset samt i den nordøstlige del af området. Garagebygningerne, der ligger i tilknytning til parkeringsarealerne, udgør efter renoveringen en af de få synlige forskelle mellem de to afdelinger: FOB har beklædt deres garager med metalriste, mens SBs garager har fået en mørkegrå bræddebeklædning. Fra parkeringsarealerne fører et stisystem gennem de nyrenoverede friarealer frem til boligblokkenes indgangspartier. Som en del af helhedsplanen er friarealerne blevet mere kuperede og varierede, blandt andet ved brug af restjord fra opførelsen af Multihuset. Derudover er der tilført beplantning og programmering af de fælles uderum med f.eks. legepladser og bænke, der inviterer til ophold.

Baggrund for renovering

Visionen om at modernisere og fremtidssikre Sydbyen opstod allerede i 2007 flere år før selve renoveringen blev igangsat i 2013. Omkring samme tidspunkt viste der sig ifølge projektlederen fra boligselskabet udfordringer med driften af de utidssvarende bygninger. Bygningerne, boligerne og friarealerne fremstod nedslidte og utidssvarende, og der var flere typer af byggeskader.

Inden renoveringen var der desuden udfordringer med at tiltrække nye beboere, og området var præget af en høj fraflytningsprocent. Der var også et ønske om at ændre beboersammensætningen, der var præget af mange enlige, personer på overførselsindkomst og borgere med lavere indkomstgrundlag end gennemsnittet i Slagelse. Den fysiske helhedsplan blev udarbejdet i tæt samspil med en boligsocial helhedsplan som led i en større strategisk indsats.



FIGUR 76: Foto viser en af bebyggelsens sydvestvendte facader med skråtstillede altaner med glasinddækning samt adgang til private forhaver fra stueetagens boliger. Længst væk på facaden ses de indeliggende, åbne altaner.

Overordnet målsætning

Formålet med den fysiske helhedsplan har været at udbedre byggetekniske udfordringer og generel nedslidning, samtidig med at afdelingen fremtidssikres gennem udvikling af tidssvarende boliger og attraktive friarealer. Derudover ønskes det at tiltrække flere ressourcestærke beboere for dermed at ændre beboersammensætningen i området.



FIGUR 77: Billedet viser Multihuset, der er placeret centralt i bebyggelsen.

Fysiske indsatser

Den fysiske helhedsplan har omfattet renovering af samtlige 23 boligblokke indvendigt og udvendigt, etablering af et nyt multihus, en gennemgribende fornyelse af friarealerne samt etableringen af en ny forbindelsesvej til og fra Søndre Ringvej.

Uderum: Inden den fysiske helhedsplan blev gennemført, var området præget af åbne og flade græsarealer. Med tilførsel af restjord fra blandt andet byggeriet af Multihuset er terrænet gjort mere kuperet og varieret. Samtidig er der blevet etableret legepladser, en multibane, opholdsområder og beplantning, hvilket har gjort friarealerne mere varierede og funktionelt programmerede.

Fælleshus: Det såkaldte multihus indgik som en del af første fase i implementeringen af helhedsplanen og blev opført under et separat Skema A. Huset er tænkt som et fysisk og socialt bindeled mellem de to boligafdelinger og er placeret centralt i bebyggelsen på en

grund, der oprindeligt tilhørte SB. Det var derfor SB, der fungerede som bygherre på denne del af projektet. Grunden er siden udmatrikuleret til en fælles matrikel.

Facader: Som led i helhedsplanen er der foretaget ændringer på samtlige facader, samtidig med at der er arbejdet målrettet på at forbedre udsyn og overblik fra boligerne ud mod parkeringsarealer og frirum. Dette indgår som en del af en kriminalitetsforebyggende og tryghedsskabende indsats.

På de sydvestvendte facader, der vender mod haverne, er der tilføjet glasinddækkede altaner. Disse er vinklet skråt i forhold til facaden og skaber, sammen med de få åbne indeliggende altaner et varieret facadeudtryk. I stueetagen er der etableret trappenedgange til nye forhaver, som yderligere bidrager til facadens variation mod havesiden.

På de nordøstvendte facader, hvor indgangspartierne er placeret, er trappeopgangene åbnet op med glaskarnapper, der tilfører dagslys og skaber åbenhed. Karnapperne er indrammet af en hvid kant, som danner en geometrisk figur langs toppen og den ene side, og de danner et udhæng over indgangspartiet. Udover at trappeopgange er åbnet op er der ikke lavet yderligere facadeændringer på indgangsfacaderne.



FIGUR 78: Foto viser det nye overdækkede indgangsparti og nyetablerede opholds- og legezoner.

Samme udformning af glaskarnapper er videreført på gavlfacaderne, som tidligere var uden vinduer. Den resterende del af gavlfacaden er blevet beklædt med rødbrune Pedersen tegl, hvilket tilfører bygningen et karakteristisk udtryk. Valget af tegl blev truffet efter byggeudvalgets inspirationstur til Sorø Museum, hvor hele facaden er udført med samme tegltype. Gavlfacadernes særlige materialitet bidrager til variation i det samlede facadeudtryk, men adskiller sig samtidig markant fra de øvrige facader og kan næsten fremstå som om, de tilhører et andet byggeri.



FIGUR 79: Foto viser gavlenes teglbeklædning, som var et ønske fra beboerne.

Tagflader: Tagene indgik ikke som del af helhedsplanen, men sidenhen har alle bygningerne fået ny tagbeklædning.

Terrasser: Som led i helhedsplanen har alle stuelejligheder fået etableret en forhave med direkte adgang fra lejligheden.

Altaner: Glasinddækkede altaner er etableret i forbindelse med opholdsrum i samtlige boliger. I de større lejligheder, hvor der udover den glasinddækkede altan også findes en åben altan, er denne bevaret åben.

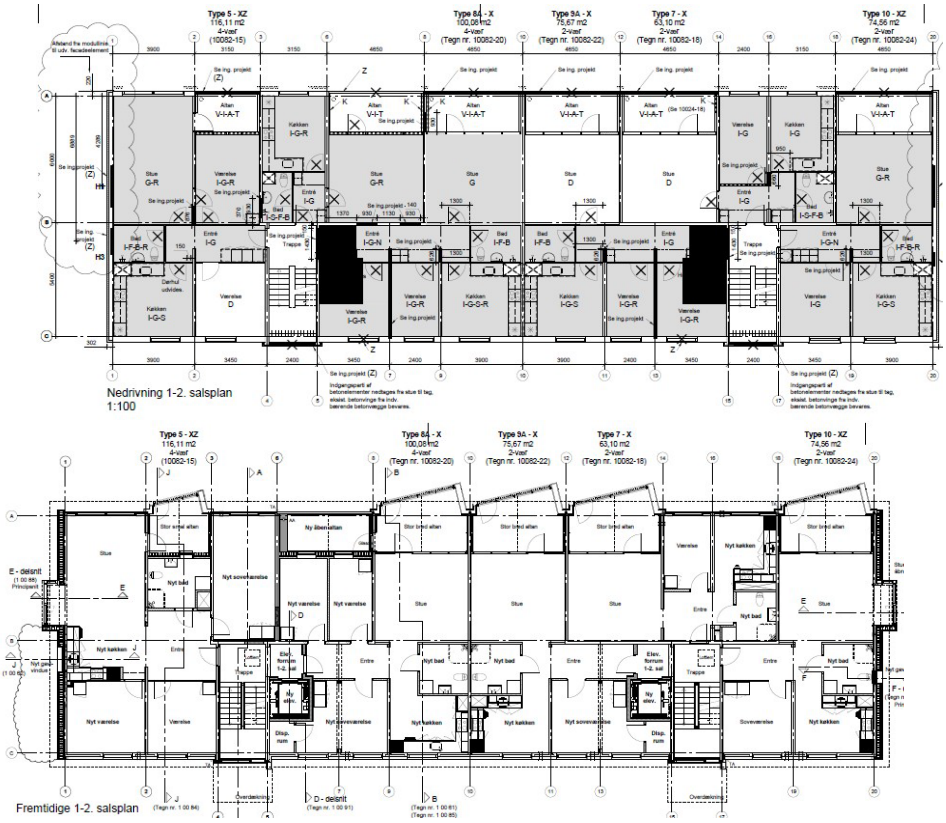
Elevatorer: Der er etableret indeliggende elevatorer i otte opgange, hvor boligerne har fået status af tilgængelighedsboliger med nyindrettet køkken og bad. Elevatorernes etablering inde i opgangene har en arkitektonisk og driftsmæssig fordel for bebyggelsen som helhed.

Boliger: Oprindeligt omfattede bebyggelsen 422 boliger, men dette antal blev reduceret til 418 som følge af sammenlægninger og ombygninger. Efter renoveringen er antallet af etværelseslejligheder reduceret fra 45 til 9 gennem sammenlægning med nabolejligheder og omdannet til større boliger. Efter renoveringen består boligområdet af 211 lejligheder under FOB og 207 under SB. Ud af de 418 boliger er 120 tilpasset med fokus på tilgængelighed, herunder niveaufri adgang og installation af elevatorer i udvalgte opgange.

Køkkener: Nye køkkener er etableret i de 120 tilgængelighedsboliger. I de øvrige boliger indgik renovering af køkkener ikke som en del af helhedsplanen. FOB har efterfølgende igangsat en modernisering af køkkenerne som et separat tiltag med opstart medio januar 2025.

Badeværelser: Som led i helhedsplanen blev samtlige badeværelser renoveret. I forbindelse med arbejdet blev der konstateret asbest. Det medførte, at alle beboere måtte genhuses under denne del af renoveringen.

Tekniske installationer: Nye faldstammer, stigestrenge og tekniske installationer indgik som del af helhedsplanen.



FIGUR 80: Øverst: Eksempel på planløsning af 1. og 2. sal før renovering, hvor to mindre lejligheder er ensidigt belyst. De sorte felter angiver placeringen af de nyetablerede elevatorer. Nederst: Eksempel på planløsning af 1. og 2. sal efter renovering, hvor elevatorerne er integreret i de eksisterende trapperum. Mod havesiden har lejlighederne fået skråtstillede og glasinddækkede altaner, og i én af lejlighederne er den oprindelige, indeliggende altan bevaret som åben. Alle lejligheder har fået nyt køkken og bad som led i omdannelsen til tilgængelighedsboliger.

Beboersammensætning og omdømme

Forud for renoveringen havde Sydbyen udfordringer med at tiltrække beboere, da bebyggelsen fremstod nedslidt og ikke blev anset som attraktiv. I forbindelse med helhedsplanen blev de boligsociale nøgletal for Sydbyen analyseret forud for renoveringen. Tallene viste, at Sydbyens beboersammensætning adskilte sig markant fra resten af Slagelse Kommune. Området havde en højere andel af unge, enlige, enlige forsørgere, førtidspensionister og indvandrere fra ikke-vestlige lande. Indkomstniveauet lå omkring 30% under kommunegennemsnittet, og flere modtog offentlige ydelser.

Proces

"Jeg håber og tror på, at bygherren har en opfattelse af, at de har fået meget for pengene på den sag, og de har fået et godt projekt"

Sådan udtaler den ansvarlig arkitekt fra AART (tidl. Mangor & Nagel) sig i et interview om resultatet. I 2007 indledte FOB og SB et samarbejde om at udarbejde et fælles skitseforslag for områdets udvikling. På daværende tidspunkt fremstod bygninger, boliger og friarealer som nedslidte og utidssvarende, og området var præget af høj fraflytning og vanskeligheder med at tiltrække nye lejere. Efter en fælles besigtigelse af Sydbyen med begge organisationsbestyrelser og Landsbyggefonden stod det klart, at der var behov for en indsats, både fysisk og social, for at løfte området og ændre beboersammensætningen. Skitseforslaget dannede udgangspunkt for dialogen, men blev vurderet til at være for uambitiøst. I

arbejdet med helhedsplanen blev idéerne derfor revideret, inden den mere omfattende renovering blev igangsat.



FIGUR 81: Foto af de nordøstvendte facader med et nyt indgangsparti i glas indrammet med en karakteristisk hvid kant samt nye karnapper på gavlene. Gavlfacaderne er blevet efterisoleret med opførelsen af en ny skalmur med teglsten lagt på klink.

FOB og SB fik i 2008 tilsagn fra Landsbyggefonden om tilskud til huslejenedsættelser og låneydelser for at ikke reducere den i forvejen faldende boligefterspørgsel. Det blev allerede inden renoveringen vurderet, at huslejeniveauet var relativt højt i forhold til tilsvarende boliger i Slagelse. I 2009 modtog FOB og SB et tilsagn om støtte til at opføre et beboerhus som første etape af den fysiske helhedsplan. Det skete under et separat Skema A. Begrundelsen for tilsagnet var især behovet for at etablere et fælles mødested i bebyggelsen, særligt for områdets børn og unge. Sådanne faciliteter eksisterede ikke på forhånd. Derudover skulle huset bidrage til at synliggøre de boligsociale indsatser i området. Den resterende del af den fysiske helhedsplan blev godkendt af Landsbyggefonden i 2010. Sydbyen stod færdigrenoveret i februar 2016 efter en renoveringsproces, der varede i tre år. Som det vil blive beskrevet, har der efterfølgende været yderligere arbejde pga. fugt i MGO-plader.

Samtlige informanter beskriver samarbejdet mellem FOB og SB, rådgiverne og det fælles byggeudvalg som konstruktivt og tæt. Tidligt i processen blev der etableret et fælles byggeudvalg på tværs af de to boligafdelinger. Der har kun været ganske få uenigheder mellem boligselskaberne, og dialogen har generelt været god og løsningsorienteret gennem hele processen. Ifølge informanten fra SB (tidl. ansat ved FOB) var der i starten af processen en dialog om, hvilket boligselskab, der skulle først i gang med renoveringen. Det blev SB, der startede med at renovere, men det viste sig ikke at være en ensidig fordel: *"Der var meget prestige i at starte først med at renovere. Men set i bagklogskabens lys, så var det måske ikke kun en fordel, da der i alle renoveringer er nogle børnesygdomme,"* fortæller informanten.

Selvom de to afdelinger fremstår ens, er der enkelte forskelle. Facadebeklædningen på garagerne varierer: FOB har valgt metalriste, mens SB har valgt en mørkegrå bræddebeklædning. Derudover har FOB fået installeret traditionelle dørtelefoner, mens SB har fået dørtelefoner med kamera. Forpersonen for FOB bemærker, at det kan være svært for beboerne at forstå, at der er tale om to forskellige boligselskaber, når bygningerne ligner hinanden. Særligt børnene har svært ved at forstå, at de ikke kan deltage i aktiviteter arrangeret af det andet boligselskab, f.eks. en tur til BonBon-Land, da afdelingerne har separate driftsmidler. Det fælles multihus fungerer imidlertid som forbindelsesled mellem de to boligselskaber og danner ramme om aktiviteter, der også går på tværs af afdelingerne.



FIGUR 82: Tv.: De nyetableret og indeliggende elevatorer skaber adgang til tilgængelighedsboligerne. Der er lavet en nænsom overgang mellem trapperummets oprindelige terrazzobelægning og nye terrazzofliser foran elevatoren. Th.: Niveaufri adgang foran opgangen, der har fået et nyt udhæng.

Forud for renoveringen af gavlene var der udfordringer med fugt. Det blev forværret, da entreprenøren valgte at anvende MGO-plader, et på daværende tidspunkt nyt og ukendt materiale, som tilsyneladende var billigere og lettere at håndtere. Det var imidlertid en anden type plade, der var specificeret i udbudsmaterialet, og allerede inden de sidste boligblokke var færdigrenoveret, opstod der problemer med fugtophobning i MGO-pladerne. Pladerne var placeret i gavlene under teglbeklædningen, tæt på den bærende stålkonstruktion. Problemerne førte til en voldgiftssag, som entreprenøren tabte, og han blev derfor pålagt at udbedre skaderne for egen regning. Da teglene var nummererede og skulle afmonteres i en bestemt rækkefølge, blev processen yderligere kompliceret og fordyret. Ifølge flere informanter undervurderede entreprenøren tilsyneladende renoveringssagens omfang og begik også en regnefejl i forbindelse med valget af den kostbare Pedersen-tegl til gavlene. Regnefejlene blev først opdaget efter, at teglstenene var besluttet. Samlet set førte det og i særdeleshed voldgiftssagen pga. MGO-pladerne til, at entreprenøren efterfølgende gik konkurs. Som den ansvarlige arkitekt siger om valg af de omdiskuterede MGO-plader: ”*Voldgiftssagen handlede hverken om samarbejdet eller dårlige beslutninger. Entreprenøren gjorde det, der var rigtig mange andre i kongeriget Danmark, der gjorde, fordi man ikke vidste bedre på det tidspunkt”.* Heldigvis var der tilbageholdt et stort beløb, som gjorde, at boligselskaberne kunne gennemføre renoveringen efter entreprenørens konkurs.

Genhusning

De to boligselskaber håndterede genhusningen af beboerne på forskellig vis under renoveringsarbejdet. I SB blev der opstillet beboelsescontainere på området, hvor beboerne blev midlertidigt genhuset. FOB valgte en anden tilgang og ansatte en genhusningskonsulent, som havde ansvar for at koordinere både midlertidig og permanent genhusning. Beboerne blev enten flyttet til ledige lejligheder i den eksisterende bebyggelse eller til andre af FOBs afdelinger. Beboere, der selv kunne finde en midlertidig bolig, blev fritaget for husleje i perioden. Erfaringen fra FOB viste, at størstedelen af beboerne ønskede at vende tilbage til Sydbyen. Dog blev nogle af beboerne presset af det nye huslejeniveau, især tidligere beboere i de små etværelses lejligheder, som efter renoveringen var blevet sammenlagt og til større og dyrere boliger.

Beboerinddragelse

Beboerne har stemt om helhedsplanen og blev forud for afstemningen informeret om indholdet ved orienterende fællesmøder. Der blev nedsat et fælles byggeudvalg med repræsentanter fra både FOB og SB, og ifølge informanterne har samarbejdet fungeret godt

gennem hele processen. Udvalgets arbejde beskrives som engageret, og flere af deres forslag kan i dag ses i det færdige byggeri. Blandt andet foreslog en beboer, at de glasinddækkede altaner skulle monteres skråt på facaderne for at skabe et mere interessant facadeudtryk. Det forslag blev taget til efterretning af arkitekten, og dermed blev det den endelige løsning.

Byggeudvalget arrangerede også en inspirationstur til Sorø Museum, som er beklædt med Pedersens tegl. Udvalget fandt materialet flot og ønskede det anvendt på gavlfacaderne, der skulle efterisoleres. Det blev besluttet og gennemført, selvom det er en relativt kostbar løsning. Derudover kom ønsket om private haver i stueetagen med direkte adgang fra havesiden også fra beboerne.

Ifølge beboerrepræsentanten har det været en spændende, men også tidskrævende opgave at deltage i byggeudvalget. I dag er kun få af de oprindelige medlemmer stadig aktive i beboerdemokratiet, da nogle er flyttet, mens andre har valgt ikke længere at engagere sig. Generelt er beboerne tilfredse med renoveringen, men der er enkelte forbehold. Legepladserne og multibanen er blevet så attraktive, at de tiltrækker mange udefrakommende brugere. Lokale daginstitutioner benytter dagligt friarealerne, hvilket medfører en del støj. Det opleves som generende for nogle af de beboere, der bor tæt på, og nogle undlader at bruge deres forhaver på grund af larmen. Derudover er det beboerrepræsentantens vurdering, at nogle af beboerne skal vænne sig til at have private haver. For at understøtte det er der oprettet et haveudvalg, som to gange om året går en runde i bebyggelsen og kommer med inspiration og vejledning, så hække og ukrudt holdes nede og haverne fremstår velplejede.

Information

Kort efter renoveringsarbejdet blev igangsat, blev der ansat en kommunikationsmedarbejder, og med en informationsstrategi blev beboerne løbende informeret om renoveringsprocessen via nyhedsbreve og informationsmøder. Før ansættelsen var der særligt blandt SBs beboere i de første renoverede blokke stor frustration, da tidsfristerne ikke blev overholdt og information om processen blev oplevet som mangelfuld. Ifølge informanterne bidrog det øgede fokus på kommunikation til en bedre proces for beboerne efterfølgende. Under renoveringen blev multihuset anvendt af både håndværkere og beboere, hvilket skabte mulighed for daglig kontakt og løbende dialog. Multihuset fungerede generelt som samlingspunkt for aktiviteter og information, og det var også her byggemøderne blev afholdt.

Det var intentionen, at der skulle laves en prøvebolig, hvor alle løsninger kunne afprøves. Ifølge arkitekten blev der imidlertid ikke aftalt en deadline på færdiggørelsen af prøveboligen, og det endte med, at den var færdig som en af de sidste. Dens værdi som prøvebolig var derfor fraværende.

Vurdering og diskussion

Renoveringen af Sydbyen har været omfattende, og med en kombination af fysiske og boligsociale indsatser er det nedslidte boligområde blevet løftet både fysisk og socialt. Boligstandarden er blevet løftet, og med nye badeværelser, glasinddækkede altaner og forhaver er boligernes brugsværdi forbedret betydeligt. Også uderummene har fået nye kvaliteter og skaber med udviklingen af et mere kuperet terræn nye variationer i boligområdet. Der er også som noget af det første opført et multihus. Det har vist sig af fungere godt som ramme om aktiviteter på tværs af områdets to boligselskaber, og det har haft en vigtig rolle som ramme for møder og information i renoveringsprocessen. Målsætningen om at den fysiske helhedsplan skulle modernisere bygningerne og skabe tidssvarende boliger og attraktive friarealer er lykkedes.

En anden målsætning handlede om at ændre de to boligafdelingers beboersammensætning. Det er også sket, blandt andet ved at tilgængelighedsrenovere 120 lejligheder, der gør det lettere at tiltrække mere ressourcestærke beboere. De nye attraktive boliger er blandt

andet blevet etableret ved at nedlægge 36 små etværelseslejligheder, der er blevet sammenlagt med større nabolejligheder. Det har betydet, at flere enlige beboere, herunder personer på overførselsindkomst og med lav indtægt, har været nødsaget til at fraflytte og finde billigere alternativer. Den ændrede beboersammensætning er altså ikke alene opnået ved at tiltrække mere ressourcestærke beboere men også ved at reducere antallet af udsatte beboere.

Nye elevatorer er etableret i de eksisterende trapperum. Det har fordele både arkitektonisk og driftsmæssigt frem for at placere elevatorerne i fritstående trappetårne. Ulempen er dog, at etableringen af de integrerede elevatorer reducerer boligarealet og kræver omfattende ombygninger. Samtlige trappeopgange har endvidere fået karnapper med store glaspartier. De åbner trapperummene op og skaber både et godt dagslys i opgangene og et godt overblik til uderummene. Med den etablerede visuelle kontakt til uderummene fungerer de nye karnapper tryghedsskabende. Det samme gælder de nye karnapper, der er opført på gavlene: Boligernes dagslysforhold er blevet forbedret samtidig med, at trygheden i uderummene ved gavlene er øget.

Det er værd at bemærke, at nogle af de største arkitektoniske forbedringer er skabt med udgangspunkt i forslag fra beboerne. Det gælder eksempelvis vinklingen af de glasinddækkede altaner på boligblokkenes haveside samt stueetagernes nye forhaver. Begge dele bidrager til at skabe variationen og rytme på de ensartede facader. Valget af Pedersen-tegl er også sket med udgangspunkt i forslag fra beboerne. Det har tilført gavlfacaderne en stoflig kvalitet og løst tekniske problemer med kuldebroer. Gavlene adskiller sig dog markant fra de øvrige facader, og detaljeringen omkring de indrammede hjørner får dem til at virke yderligere påklistrede. Sammenstillingen af Pedersen-tegl, røde mursten, siennafarvede tegl på multihuset, hvide metalplader på karnapper og oprindelige betonelementer skaber et patchwork af materialer, der udfordrer det arkitektoniske helhedsindtryk.



FIGUR 83: De skråtstillede altaner og de nyetablerede forhaver skaber tiltrængt variation langs facaderne. Forhaverne har skabt liv i uderummene, og beboernes personlige prægning bidrager positivt langs boligblokkenes kantzoner.

Friarealerne er omdannet fra flade græsarealer til kuperede og mere klart programmerede uderum med legepladser og opholdszoner. Det har tiltrukket udefrakommende, som tidligere ikke havde anledning til at opholde sig i Sydbyen. Set udefra er det positivt, at området nu bruges af flere end beboerne. Det tilstræbes ofte i omdannelsen af udsatte boligområder, og ses som et medvirkende skridt til at forbedre et områdes omdømme. Det er

imidlertid vigtigt at bemærke, at det for flere af Sydbyens beboere kræver tilvænning at dele deres område og acceptere den øgede aktivitet og støj. Det peger på behovet for i fremtidige renoveringer at placere attraktioner som større legeområder og boldbaner på afstand af private forhaver og altaner.

Sydbyen administreres af to boligselskaber, og parterne er enige om, at samarbejdet om renoveringen fungerede godt og konstruktivt. For entreprenøren blev projektet dog fatalt, da virksomheden gik konkurs efter en tabt voldgiftssag om brug af MGO-plader. Det var i den forbindelse vigtigt, at boligselskaberne havde tilbageholdt et beløb, der gjorde det muligt at færdiggøre renoveringen.

7

REFERENCER

7 REFERENCER

Bech-Danielsen, C., 2015. Renewal of Postwar Housing Architecture. Different approaches to the original tectonic ideal. I: *Nordic Journal of Architectural Research*. 27, 1, s. 9-33.

Bech-Danielsen, C., Mechlenborg, M., 2017. *Renovering af almene boligområder 2014-2016.* Lyngby; Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS (SBi 2017:11).

Bech-Danielsen, C. og Stender, M., 2021. *Renovering af almene boligområder 2017-2019: Erfaringer med fysisk renovering – arkitektur, socialt liv og omdømme.* (BUILD Rapport; No. 2021:02). Kgs. Lyngby: Polyteknisk Boghandel og Forlag.

Bech-Danielsen, C., Stender, M. & Sundstrup, R. B., 2025. *Renovering af almene boligområder: Evaluering af fysiske og sociale renoveringer.* Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet (BUILD Rapport; No. 06, Vol. 2025).

Danmarks Statistik, 2025. *Husstande og familier.* https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/borgere/husstande-og-familieforhold/husstande-og-familier

Jacobs, J., 1961. *The Death and Life of Great American Cities.* New York: Random House, 1993 [1961].

Landsbyggefonden, 2021. *Regulativ om støtte fra landsbyggefonden til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og fællesarealer i alment byggeri samt infrastrukturændringer i udsatte almene boligområder.* København, Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden, 2024. Tryghed og trivsel i den almene boligsektor. København; Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden, 2025. *Statistik. Beboere i den almene boligsektor 2024*. København, Landsbyggefonden.

Renovering af almene boligområder

I denne rapport ses der nærmere på ti renoveringer, der med støtte fra Landsbyggefonden er blevet gennemført i almene boligområder. Hvilke udfordringer løses, hvilke resultater opnås, og hvilke barrierer opstår under planlægningen og i byggesagen. Formålet med rapporten er at inspirere og understøtte beslutningsgrundlaget for kommende renoveringer. Der gives endvidere en række anbefalinger til boligselskaber og rådgivere, der arbejder med renovering af almene boligområder, til Landsbyggefonden samt til lovgivere med indflydelse på renoveringsstøtteordningen.