



STEDSIDENTITET & SOCIALT MIX

Strategiske greb i udsatte
boligområder under omdannelse

STEDSIDENTITET OG SOCIALT MIX

Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse

Anne Clementsen

Natasja Lund

ISBN-978-87-92798-72-5

MARTS 2021

© 2021 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling

Sadelmagerporten 4

2650 Hvidovre

Tlf. 28 35 58 85

E-mail: info@cfbu.dk

www.cfbu.dk

Fotos: Kristian Brasen

Layout: Mille Vang Hansen & Philip Zacho Kuipers

Udgivelsen kan frit hentes på www.cfbu.dk

CFBUs udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse



Center for Boligsocial Udvikling er en selvejende institution under Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Centrets overordnede formål er at undersøge effekten af sociale indsatser i udsatte boligområder, at indsamle erfaringer fra nationale og internationale boligsociale indsatser og at yde kvalificeret rådgivning og processtøtte til centrale aktører indenfor det boligsociale område.

INDHOLD

INTRODUKTION	4
SAMMENFATNING	8
SÅDAN HAR VI GJORT	13
DEL 1.STEDSIDENTITET & SOCIALT MIX	14
POTENTIALER OG UDFORDRINGER VED SOCIALT MIX	19
FYSISKE OMDANNELSER OG SOCIALT MIX	25
DEL 2.DANSKE OMDANNELSER OG SOCIALT MIX	33
STRATEGISKE GREB I ARBEJDET MED STEDSIDENTITET	44
STRATEGISK GREB 1: ÉN PRIMÆR BEBOERGRUPPE	48
STRATEGISK GREB 2: KVARTERDANNELSE	49
STRATEGISK GREB 3: BYDÆKKENDE FUNKTIONER	50
STRATEGISK GREB 4: FORBINDELSER TIL DEN OMKRINGLIGGENDE BY OG NATUR.	52
STRATEGISK GREB 5: NYE BOLIGTYPER	53
STRATEGISK GREB 6: UDVIKLING AF GÅRDRUM	54
STRATEGISK GREB 7: ET UDVALGT TEMA, FOR EKSEMPEL BÆREDYGTIGHED ELLER IT	55
STRATEGISK GREB 8: DEN LOKALE SKOLE OG INSTITUTIONER	56
STRATEGISK GREB 9: FRITIDS- OG KULTURLIVET	57
CASE 1: TINGBJERG, KBH.. . . .	58
CASE 2: RINGPARKEN, SLAGELSE.	64
CASE 3: GADEHAVEGÅRD, HØJE-TAASTRUP	70
LITTERATUR	76

INTRODUKTION

DEN BLANDEDE BY SOM IDEAL

Den blandede by er for mange blevet et ideal i udviklingen af udsatte boligområder. Ambitionen er, at områderne i højere grad skal huse mennesker med forskellige baggrunde ved at give mulighed for, at nogle kan bo til leje, og andre kan købe deres egen bolig. Et såkaldt socialt mix blandt områdets beboere betragtes af mange som en vej til at løfte de udsatte boligområder og som noget, der også kan have en positiv betydning for de nuværende beboere i områderne.

Udsatte boligområder omtales ofte som utrygge og problemramte steder. På trods af at mange beboere trives i boligområderne, hvor de har en ganske almindelig hverdag ligesom i så mange andre boligområder, er det sjældent historien om de stærke

lokale fællesskaber eller naturskønne boligområder, der fortælles i medierne. Typisk er det de ekstraordinære hændelser som brændte containere og bandekonflikter, der rammer forsiden.

Forskning viser, at denne stempling fra omverdenen gør det svært at tiltrække ressourcestærke beboere, som har mulighed for at vælge andre boligområder. Når det alligevel lykkes at tiltrække ressourcestærke beboere, er der ofte udfordringer med, at de ikke identificerer sig med området, og at de er svære at fastholde (McCormick et al. 2012; Bacqué et al. 2018; Chaskin & Joseph 2011). Det er derfor en udfordring at opnå målsætningen om et større socialt mix i de udsatte boligområder.



Toppen af et nyt bibliotek/kulturhus i Tingbjerg ses bag ved det eksisterende boligbyggeri.

BEHOV FOR AT ARBEJDE MED UDSATTE BOLIGOMRÅDERS IDENTITET

Mange steder i landet arbejdes der derfor i dag meget aktivt med at udvikle de udsatte boligområder og skabe en ny fortælling om dem for at gøre områderne mere attraktive for nye beboergrupper og deres livsstile. Der arbejdes med andre ord med områdernes identitet, forstået som de særlige karaktertræk og kvaliteter, folk forbinder med områderne. Ved at fremhæve og tilføje fysiske, sociale, institutionelle og funktionsmæssige kvaliteter i boligområderne, som henvender sig til nye beboergrupper, kan udviklingen af stedsidentiteten være med til at tiltrække mennesker, der ellers fravælger boligområderne. Arbejdet med udsatte boligområdets identitet er derfor en omfattende og helhedsorienteret tilgang, hvor der på flere parametre arbejdes for at skabe en ny fortælling om området. På denne måde kan stedsidentiteten være med til at fungere som en løftestang til at opnå et ønsket socialt mix og udvikling af boligområdet. Samtidig skal dette udviklingsarbejde selvfølgelig suppleres med andre og allerede eksisterende tiltag herunder den boligsociale indsats.

ET POLITISK KRAV OM ET ØGET SOCIALT MIX

Med lanceringen af regeringens strategi for at modvirke parallelsamfund i 2018 er ambitionen om at fremme et socialt mix også blevet et helt konkret politisk krav (Regeringen 2018). Særligt i de 15 boligområder, der i december 2019 blev kategoriseret som "hårde ghettoområder" (Transport- og Boligministeriet 2019), herefter benævnt 'de 15 boligområder', skal der foretages gennemgribende omdannelser for at ændre beboersammensætningen. Her er der blandt andet stillet krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 procent (Trafikstyrelsen 2019)¹. Mange af landets kommuner og boligorganisationer står derfor nu over for en akut opgave med at ændre boligformerne og beboersammensætningen i de 15 boligområder.

Både strategien om at modvirke udsatte boligområder gennem socialt mix og metoderne, som anvendes i Parallelsamfunds aftalen, er til stor debat i offentligheden. Aktører så forskellige som boligforskere, den liberale tænketank CEPOS og sammenslutningen af almene beboere Almen Modstand har kritiseret lovgivningen. De beskylder den blandt andet for at mangle evidens, gennemtvinge drastiske indgreb uden om beboerdemokratiet, diskriminere på baggrund af etnicitet og reducere udbuddet af billige boliger for landets udsatte (CEPOS 2020; Altinget 2020; Almen Modstand 2020).

EN NY OPGAVE I DE UDSATTE BOLIGOMRÅDER

Hos særligt boligorganisationer og kommuner er der en efterspørgsel på mere viden om socialt mix, og hvordan man både kan tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere gennem omdannelsen af udsatte boligområder. I en dansk sammenhæng er det en ny situation, vi står i med Parallelsamfunds aftalen. Mange af de strategiske aktører i boligorganisationer og kommuner, som står for de omfattende omdannelser, har ikke gennemført en udvikling af samme omfang før. Særligt boligorganisationerne, der traditionelt har været driftsorganisationer, skal nu træde ind i en ny udviklingsorienteret arena. Det er en ny opgave, og der er derfor behov for at afdække internationale erfaringer og tidlige danske tiltag med at arbejde med stedsidentitet og socialt mix ved omdannelser.

HVAD UNDERSØGER VI?

Denne rapport er den første i en række af tre rapporter fra Center for Boligsocial Udvikling, hvor vi i 2020-2021 undersøger arbejdet med stedsidentiteten og socialt mix i boligområder under omdannelse. Vi kigger på tværs af alle de 15 boligområder, men har særligt fokus på tre boligområder: Tingbjerg, Ringparken og Gadehavegård.

1. I december 2020 er listen over henholdsvis udsatte boligområder, ghettoer og hårde ghettoer blevet opdateret (Transport- og Boligministeriet 2020).

I denne udgivelse undersøger CFBU, hvordan der kan arbejdes strategisk med at ændre stedsidentiteten i udsatte boligområder, så det kan blive attraktivt for nye beboergrupper at flytte til områderne. En udvikling af udsatte boligområders stedsidentitet er meget omfattende og kompleks. I denne rapport sammenfatter vi international forskning om socialt mix og strategier fra danske boligområder, som kan inspirere og kvalificere det tidlige udviklingsarbejde med omfattende omdannelser. I rapporten peger vi på opmærksomhedspunkter og mulige strategiske greb i udviklingen af udsatte boligområders identitet. Rapporten belyser samtidig, hvordan den boligsociale indsats kan indgå i arbejdet med udviklingen af stedsidentiteten og det sociale mix i udsatte boligområder under omdannelse. Det sker gennem to dele:

DEL 1

Stedsidentitet og socialt mix: Første del trækker på international forskning til at definere begreberne socialt mix og stedsidentitet samt sammenfatter potentialer og udfordringer ved socialt mix. Dertil præsenteres forskningsbaseret viden inden for fire temaer om fysiske omdannelser med henblik på socialt mix.

DEL 2

Danske omdannelser for socialt mix: Anden del bygger på empiri fra de 15 boligområders planer for omdannelse. Her præsenteres ni mulige strategiske greb til at arbejde med stedsidentitet for at tiltrække nye beboergrupper, som eksemplificeres gennem cases.

MÅLGRUPPEN FOR RAPPORTEN

Rapporten henvender sig til strategiske aktører i boligorganisationer og kommuner, der står over for omdannelser i udsatte boligområder, hvor beboersammensætningen skal ændres. Med strategiske aktører refererer vi til de medarbejdere, der er med til at træffe beslutninger om overordnede greb til at

nå målet om en ønsket udvikling af området. Det kan for eksempel være direktører og udviklingschefer i boligorganisationer eller chefer i forvaltninger og byplanlæggere i kommuner.

Ambitionen er, at beslutningstagerne i udsatte boligområder under omdannelse kan få relevant viden fra internationale erfaringer til de kommende års arbejde med omdannelsen af boligområderne, og at afdækningen af de tidlige danske tiltag kan inspirere aktører i andre udsatte boligområder, der ønsker at fremme en blandet beboersammensætning eller som potentielt står over for at skulle gennemføre omdannelser senere.

DE 15 BOLIGOMRÅDER PÅ REGERINGENS LISTE OVER "HÅRDE GHETTOOMRÅDER"

- Mjølnerparken i København
- Tingbjerg/Utterslevhuse i København
- Tåstrupgård i Høje-Taastrup
- Gadehavegård i Høje-Taastrup
- Agervang i Holbæk
- Ringparken i Slagelse
- Motalavej i Slagelse
- Vollsmose i Odense
- Stengårdsvej i Esbjerg
- Sundparken i Horsens
- Munkebo i Kolding
- Skovvejen/Skovparken i Kolding
- Finlandsparken i Vejle
- Bispehaven i Aarhus
- Gellerupparken/Toveshøj i Aarhus

Gældende pr. 1. december 2019.

KOMMENDE RAPPORTER I PROJEKTET

#2 RAPPORT: FORVENTES PUBLICERET I SOMMEREN 2021

I denne rapport undersøger vi de eksisterende beboeres oplevelse af de store omdannelser af deres boligområder. Formålet er at udforske, hvordan man kan tage hensyn til eksisterende beboere i udviklingen af boligområdernes identitet med henblik på at tiltrække mere ressourcestærke beboere. Her trækker vi på data fra Tingbjerg, Ringparken og Gadehavegård samt internationale studier.

#3 RAPPORT: FORVENTES PUBLICERET PRIMO 2022

Denne rapport belyser, hvordan man kan arbejde strategisk med at opnå et velfungerende socialt mix i praksis. Vi undersøger, hvordan stedsidentitet kan bidrage til, at eksisterende og nye beboere har mere til fælles end blot at bo i det samme boligområde. Her inddrager vi international viden og data fra danske cases, hvor både potentialer og udfordringer belyses.



Udearealer i Gadehavegård.

SAMMENFATNING

Der er i dag et stort fokus på at opnå et socialt mix i udsatte boligområder gennem massive fysiske omdannelser. Det er en ny situation, og mange af de strategiske aktører efterspørger derfor mere viden om, hvordan opgaven kan gribes an. I denne rapport sætter vi fokus på det strategiske arbejde med at ændre identiteten i udsatte boligområder for at fremme et socialt mix. Vi inddrager internationale erfaringer og stiller skarpt på tilgangen i tre danske boligområder til inspiration for andre boligområder, der står over for omdannelser.

POTENTIALET VED STEDSIDENTITET

Udsatte boligområder er ofte præget af et stigma og fordomme over for områderne. Hvis nye og mere ressourcestærke beboergrupper skal se boligområderne som et potentielt hjem, skal der derfor arbejdes med opfattelsen af dem. Her kan et strategisk arbejde med områdets identitet være en tilgang til at gøre området attraktivt for nye grupper. Ved at udvikle stedets karaktertræk i en positiv retning gennem omdannelser og ved at fremhæve nye og eksisterende kvaliteter arbejder strategiske aktører med at ændre det udefrakommende syn på boligområderne fra udsatte boligområder til attraktive boligkvarterer i byen.

VÆR SKARP PÅ MÅLGRUPPEN FOR AT ARBEJDE STRATEGISK MED STEDSIDENTITET

Af udviklingsplanerne i de 15 boligområder fremgår det, at mange har til hensigt at skabe en stærk identitet som et attraktivt område, men det er de færreste der har forholdt sig til, hvem de helt konkret planlægger at kunne tiltrække. Der er endnu få klare strategier for, hvem områderne helt præcist skal være attraktive for, og hvilket indhold områdets identitet så skal have for at tiltrække dem. I forbindelse

med ommærkning og salg af boliger er der planer om at tiltrække eksempelvis ældre, studerende eller børnefamilier, men disse kategorier er langt fra dækkende for de forskellige præferencer og behov, der spiller ind på valget af bolig. Børnefamilier findes for eksempel i mange forskellige konstellationer, med enlige forældre og sammenbragte børn, mens ældre kan have varierende behov og ønsker i forhold til fællesskab og mobilitet. Derfor spiller markedsanalyser og undersøgelser af nye beboergruppers præferencer en vigtig rolle i at forme en profil for området. At være skarp på målgruppen og udvikle en klar identitet kan bidrage til en realistisk strategi for at tiltrække nye beboere.

EKSISTERENDE BEBOERE BØR OGSÅ VÆRE MÅLGRUPPE FOR UDVIKLING

I flere af de 15 boligområder kan eksisterende ressourcestærke beboere også udgøre en vigtig målgruppe for nye boligformer. Det gælder for eksempel nuværende beboere, som ønsker at købe en privat bolig, eller ældre beboere, der er interesseret i en ældrebolig med elevator. Der ses en tendens til, at eksisterende beboere fraflytter, når de opnår flere økonomiske ressourcer, hvilket betegnes som elevatoreffekten. At forsøge at fastholde ressourcestærke, der allerede bor i området, frem for primært at

tiltrække nye, kan derfor være en god vej til at opnå et større socialt mix, da beboerne allerede har tætte relationer til området (Langkilde et al. 2019).

Forskning peger desuden på, at det er vigtigt at tage hensyn til eksisterende beboeres behov i udviklingen af socialt mix-områder, så tilbud og faciliteter ikke udelukkende rettes mod nye beboergrupper præferencer og købekraft (Billig 2005). Empiriske studier taler også for at henvende sig til eksisterende ressourcestærke beboere frem for en udefrakommende middelklasse, fordi de forventede positive effekter af socialt mix, hvor ressourcestærke beboere hjælper mere ressource svage beboere, ofte sker mellem beboere med samme etniske baggrund, og som i forvejen har et tilhør til udsatte boligområder (Barwick 2017; Lelévrier 2013).

Hvis ambitionen er, at udsatte boligområder skal have en velfungerende blandet beboersammensætning, kan man derfor med fordel tage hensyn til forskellige socioøkonomiske gruppers behov ved også at afdække, hvad eksisterende beboere efterspørger i udviklingen af områdernes identitet.

LOKALT AFSÆT FOR UDVIKLING AF STEDSIDENTITET

Betingelserne for at udvikle de 15 boligområder varierer fra område til område. Når strategiske aktører skal udvikle stedsidentiteten og vælge strategiske greb, må de tage afsæt i de specifikke muligheder og begrænsninger, der gør sig gældende i den lokale kontekst. Stedsidentiteten kan både videreføre og forstærke eksisterende kvaliteter i og omkring boligområdet og gøre op med udfordringer eller tilføre kvaliteter, der efterspørger. Et godt grundlag for at udvikle områdets identitet er derfor forskellige analyser af lokale kvaliteter, problemstillinger og efterspørgsel på det lokale boligmarked.

STRATEGISK ARBEJDE MED STEDSIDENTITET KRÆVER TVÆRORGANISATORISK SAMARBEJDE

Både kommunale lokalplaner, private og offentlige investeringer og lokale erhvervsdrivende og institutioner påvirker, hvordan man kan udvikle et boligområde og den lokale identitet. Kommunale investeringer i offentlige transportforbindelser og lokale skoler kan for eksempel gøre området attraktivt for nye beboere, mens en vision om at blive en vidensby kan afhænge af, at uddannelsesinstitutioner rykker ind i området. I nogle områder har de strategiske aktører i boligorganisationer derfor brugt lang tid på dialog med kommuner, private investorer, lokale institutioner, rådgivere og tegnestuer og gennemført fælles visionsprocesser. Det er vigtigt, at de relevante aktører sammen bakker op om visionen for områdets identitet.

STEDSIDENTITET KAN UNDERSTØTTES AF ANDET END DE FYSISKE KVALITETER

Fordi der er krav om at ændre boligformer i de 15 boligområder inden 2030, har de strategiske aktører et stort fokus på at lave fysiske forandringer i områderne, som kan hjælpe dem til at sælge og udleje boliger til nye beboergrupper. Der kan derfor være risiko for, at der er et primært fokus på de fysiske ændringer, og at andre aspekter ved udvikling af boligområdets identitet derved bliver mindre prioriteret. Det kunne eksempelvis omhandle forskellige sociale tiltag og aktiviteter, som også kan bidrage til at fremme en ny fortælling om et boligområde, erhvervsudvikling eller en styrkelse af foreningslivet i boligområdet. I nogle områder arbejdes der netop ud over de fysiske kvaliteter med at styrke områdets institutionelle og erhvervsmæssige kvaliteter, såsom nye indkøbsmuligheder og gode børneinstitutioner med ekstra medarbejderressourcer. Det ser vi

eksempelvis i Tingbjerg. Internationale erfaringer viser desuden, at man også kan understøtte et områdes identitet gennem sociale tiltag som aktiviteter, traditioner, konkurrencer, samarbejder med skoler, kunst og kulturprojekter, grønne tiltag etc. (van der Graaf 2008; Bailey et al. 2007).

DEN BOLIGSOCIALE INDSATS KAN BIDRAGE – MEN DET ER STADIG UKLART HVORDAN

I flere af de 15 boligområder arbejder man med, hvordan man kan inddrage den boligsociale indsats i de fysiske omdannelser og den strategiske udvikling. Vi ser dog en tendens til, at der stadig er udfordringer i forhold til, hvordan de boligsociale indsatser skal indgå i praksis, og hvordan de kan bidrage med deres faglighed. De strategiske aktører har forskellige forbehold. Nogle boligorganisationer ser udfordringer i at inddrage de boligsociale indsatser i de fysiske omdannelser, fordi de boligsociale indsatser fokuserer særligt på udsatte borgere og områdets problemstillinger. En bekymring er, at de boligsociale medarbejdere kun når ud til en mindre del af området og i kraft af deres tilstedeværelse bidrager til at stigmatisere området som særligt problemramt. Omvendt frygter nogle boligsociale medarbejdere, at en tættere forbindelse til de fysiske omdannelser kan svække beboernes tillid til dem, fordi mange af de eksisterende beboere ser med skepsis på omdannelserne.

Samtidig ved vi fra tidligere undersøgelser, at den boligsociale indsats kan understøtte socialt liv og skabe møder mellem mennesker med forskellige baggrunde (Clements et al. 2020). Det er aspekter, som er vigtige, hvis det sociale mix i fremtiden ikke skal lede til konflikter eller distance mellem beboere, men derimod til fredelig sameksistens og en positiv interaktion. I kraft af deres relation til beboerne og deres socialfaglige kompetencer har boligsociale medarbejdere også gode forudsætninger for at hjælpe med at inddrage beboerne og give dem mulighed for at deltage i områdets udvikling (Broberg et al. 2020). Boligsociale medarbejdere fra de

15 boligområder peger desuden på, at de kan hjælpe med at håndtere de sociale udfordringer og den utryghed, som opstår blandt beboerne i forbindelse med de fysiske omdannelser og genhusningen.

Der tegner sig derfor et uudnyttet potentiale i at indtænke den boligsociale indsats faglighed og tætte relation til beboerne i arbejdet med de store omdannelser. Strategiske aktører peger på et behov for at finde en model for, hvordan de boligsociale medarbejdere kan bidrage til udviklingen med deres socialfaglige kompetencer, samtidig med at de kan udføre de indsatser, der allerede er defineret i den boligsociale helhedsplan (fremover benævnt helhedsplan). Det kræver også en omstilling i de boligsociale indsatser arbejde med boligområderne, da det –udover et primært fokus på beboerne og sociale problemstillinger – også vil indebære et mere overordnet fokus på andre temaer såsom fysisk omdannelse, infrastruktur og kobling til byen.

De boligsociale indsatser rolle er derfor også et tema, som vi vil belyse yderligere i dette projekts kommende udgivelser i 2021, hvor vi undersøger henholdsvis beboernes perspektiv på udviklingen af boligområderne, og hvordan der skal arbejdes med at fremme et socialt mix i praksis i boligområderne.

STRATEGISKE GREB TIL UDVIKLING AF STEDSIDENTITETEN

På tværs af udviklingsplanerne for de 15 boligområder har vi identificeret ni mulige greb til at arbejde strategisk med områdernes stedsidentitet. Grebene er karakteriseret ved at variere i skala, have fokus på at tiltrække forskellige målgrupper og at anvende forskellige metoder.

Typisk kombinerer beslutningstagerne forskellige greb til at udvikle den lokale stedsidentitet. Ofte anvender de dog et primært strategisk greb, som retter sig mod den ønskede målgruppe, sætter retning for hele udviklingen og skaber en overordnet fortælling om området.

STRATEGISKE GREB

OVERORDNEDE GREB

1. ÉN PRIMÆR BEBOERGRUPPE

Fokus på:

- En samlet identitet
- Tiltrækning af beboere
- Et udvalgt segment
- Skræddersyet botilbud og faciliteter

Eksempel:

Tingbjerg: Tiltrækning af børnefamilier til nye boliger

2. KVARTERDANNELSE

Fokus på:

- Forskellige identiteter for mindre kvarterer
- Tiltrækning af beboere
- Forskellige segmenter
- Varieret botilbud og faciliteter

Eksempel:

Ringparken: Tiltrækning af unge, familier og ældre til tre kvarterer

3. BYDÆKKENDE FUNKTIONER

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere og besøgende
- Udvalgte og forskellige segmenter
- Attraktive fællesfaciliteter

Eksempel:

Gadehavegård: Tiltrækning af unge ved et fokus på uddannelse

FYSISKE GREB

4. FORBINDELSE TIL DEN OMKRINGLIGGENDE BY OG NATUR

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere/ besøgende
- Omkringliggende identitet
- Infrastruktur og landskab

Eksempel:

Mjølnerparken: Kobler sig på bydelen Nørrebro.
Agervang: Kobler sig på naturområde

5. NYE BOLIGFORMER

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere
- Forskellige segmenter af befolkningen
- Varieret botilbud

Eksempel:

Gadehavegård: Udvikling af nye boligtyper.
Mjølnerparken: Tagboliger og infillboliger

6. UDVIKLING AF GÅRDRUM

Fokus på:

- Forskellige identiteter
- Socialt liv i området
- Forskellige beboergrupper
- Veldesignede uderum

Eksempel:

Tingbjerg: Fortætning af gårdrum.
Ringparken: Gårdrum målrettet beboergrupper

SOCIALE OG INSTITUTIONELLE GREB

7. ET TEMA (FOR EKSEMPEL BÆREDYGTIGHED ELLER IT)

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere
- Et værdiorienteret segment af befolkningen
- Forskellige konkrete tiltag

Eksempel:

Tingbjerg: DGNB-byggeri, bæredygtighedskollektiver.
Vollsmose: En ny skole med fokus på IT

8. DEN LOKALE SKOLE OG INSTITUTIONER

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere og besøgende
- Bestemte segmenter
- Fysisk kvalitet og faglighed

Eksempel:

Tingbjerg: En ny skole med højt fagligt niveau og flere ressourcer.
Gadehavegård: En ny campus og et kvarterhus med aftenskole og 10. klasse

9. FRITIDS- OG KULTURLIV

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere og besøgende
- Forskellige segmenter
- Sports- og kulturtilbud

Eksempel:

Tingbjerg: Kulturhus og økonomisk støtte til foreninger og kontingentbetaling
Gellerup: Sports- og kulturcampus med bibliotek og vandland



I forgrunden ses 'Bygården' i Tingbjerg – et udviklingsprojekt færdiggjort i foråret 2020 af en privat investor.
I baggrunden ses det ikoniske 12-etagers højhus 'Tårnhuset'.

SÅDAN HAR VI GJORT

Undersøgelsen er gennemført i perioden fra januar til november 2020. Den er baseret på en screening af udviklingsplanerne for 15 boligområder under omdannelse, et desk study af relevant national og international viden på området, tre casestudier med kvalitative interviews med strategiske aktører samt kvalificering af analysens resultater ved udvalgte aktører på feltet.

DESK STUDY

Vi har gennemført et desk study af dansk og international litteratur på området. Det indebærer både teori og empiriske studier for at afdække internationale erfaringer med at fremme et socialt mix gennem arbejdet med stedsidentiteten.

SCREENING AF UDVIKLINGSPLANER

Vi har analyseret udviklingsplanerne for de 15 boligområder under omdannelse, som alle er på regeringens liste over såkaldt 'hårde ghettoområder'. Derudover har vi foretaget en rundringning til lederne af helhedsplanerne i disse områder for at afdække deres strategiske tilgang til at udvikle stedsidentiteten i deres område.

CASESTUDIER

Vi har gennemført casestudier af henholdsvis Tingbjerg (København), Gadehavegård (Høje-Taastrup) og Ringparken (Slagelse).

De tre cases har forskellige strategiske tilgange i deres udvikling af boligområderne, og de er derfor udvalgt for at tydeliggøre variationen inden for arbejdet med stedsidentitet i udsatte boligområder under omdannelse.

I de tre boligområder har vi gennemført interviews med strategiske aktører, herunder kommune, boligorganisation og helhedsplan.

KVALIFICERING VED UDVALGTE AKTØRER

Analysens resultater er blevet kvalificeret af fire aktører på området, herunder Marie Stender (seniorforsker, BUILD), Anna Hassel (arkitekt, Lokale- og Anlægsfonden), Hanne Rosenberg Christiansen (chef for beboerdemokrati og udvikling af boligområder, FAB) og Nynne Mejlstrup (boligstrategisk konsulent, Civica).

DEL 1.

STEDSIDENTITET & SOCIALT MIX

Socialt mix er de seneste år blevet et aktuelt begreb for både politikere, forskere og rådgivere, der arbejder med byudvikling. Ved omdannelser af udsatte boligområder er der samtidig fokus på at udvikle og styrke områdernes identitet. Ofte bruges begreberne stedsidentitet og socialt mix på mange forskellige måder. Dette afsnit forklarer derfor, hvordan vi forstår de to begreber, og hvorfor de er tæt forbundet til omdannelser af udsatte boligområder. Det gør vi ud fra både teori og vores empiri om det konkrete arbejde med stedsidentitet og socialt mix i omdannelsen af udsatte boligområder.

HVEM VIL BO I DE UDSATTE BOLIGOMRÅDER?

Udsatte boligområder forbindes ofte med stigma og negative karaktertræk, som både angår bygningerne, beboerne og deres adfærd. I forhold til bygningerne opleves udsatte boligområder ofte som områder med en monoton og fremmedgørende arkitektur, og hvor fællesarealerne fremstår som store øde arealer, der ikke anvendes. Samtidig opleves der ofte en koncentration af sociale problemer og utryghed. Det gør det svært at tiltrække ressourcestærke beboere, som har mulighed for at vælge andre boligområder. Den fysiske koncentration af sociale, økonomiske og fysiske udfordringer kan have en selvforstærkende effekt, som leder til yderligere segregering, hvor ressourcestærke mennesker og investorer søger mod andre dele af byen. På denne måde skabes der plads til en øget koncentration af personer med lav indkomst, socialt ekskluderede og etniske

minoriteter, som forstærker den fysiske opdeling af sociale grupper (Andersen 2002; Ouwehand & Bosch 2016).

For at få nye beboergrupper til at tilvælge de udsatte boligområder er det derfor vigtigt at arbejde med områdernes kvaliteter og den måde, de opfattes på. Forskellige mennesker har ofte forskellige oplevelser af de samme steder, da vi alle er præget af vores baggrunde og tidligere erfaringer i vores oplevelse af steder (Tuan 1977; Gibson 1979; Kvorning 2015). Steders identitet er samtidig noget, der i høj grad er socialt skabt, og der vil altid være en oplevelse af et hierarki mellem steder, hvor nogle steder anses som bedre end andre (Permentier et al. 2008). Et fokus på menneskers forskelligartede oplevelser af boligområdernes identitet, og et strategisk arbejde med at fremhæve og tilføre bestemte kvaliteter, kan derfor styrke indsatsen for at opnå et socialt mix.

STEDSIDENTITET

Hvad dækker stedsidentitet egentlig over? Ofte omtales stedsidentitet som en statisk kvalitet, et sted kan have eller mangle. Men ifølge forskere i eksempelvis socialgeografi og sociologi er stedsidentitet en fælles forståelse, der skabes mellem mennesker i relation til steder (Hague 2005; Kalandides 2011; Stender 2014). Det vil sige, at stedsidentitet handler om den måde, mennesker oplever steder og tillægger dem betydning.

I denne undersøgelse forstår vi derfor stedsidentitet som de karakteristika, forskellige mennesker forbinder med et bestemt sted – altså de særlige karaktertræk, der fremhæves ved et sted, og som adskiller det fra andre steder.

FORSKELLIGE OPLEVELSER AF STEDSIDENTITET

Den måde, mennesker oplever steder på, formes både af *fysiske forhold* såsom boligtyper, formgivning, skala, materialer og standen af boligmassen og af *subjektive og sociale forhold* såsom personlige minder, fortællinger, stemninger, hvem der bruger stedet, og hvilken adfærd de udviser. Stedsidentitet er derfor dynamisk og kan ændre sig over tid (Zukin 2010).

Det varierer derfor også fra person til person, hvordan vi oplever et givent sted. Dels fordi vi bruger og sanser steder forskelligt, blandt andet på baggrund af alder, køn, social status og kulturel baggrund, og dels fordi vores særlige livssituationer gør, at vi oplever bestemte kvaliteter som attraktive (Gibson 1979; Higgins 2005). Det betyder også, at der ikke kun er én stedsidentitet, men mange forskellige, skiftende og til tider modstridende oplevelser af stedsidentitet (Hague 2005).

Fortællinger mund til mund, men også fortællinger gennem medier, reklamer og andre branding-tiltag er ligeledes med til at præge oplevelser af steders identitet (Kalandides 2011).

Det er her vigtigt at medtænke mediernes rolle i forhold til, hvordan de skildrer udsatte boligområder. Det er nemlig ofte kun gennem medier, at udefrakommende kender de udsatte boligområder (Stender 2020).

At der kan være divergerende oplevelser af steders identitet, og at steders identitet er foranderlige, indebærer, at man kan udvikle stedsidentiteten og derved målrette den til ønskede målgrupper (Andersen et al. 2010). Ud fra en opmærksomhed på, hvordan mennesker oplever boligområdet, kan man gennem en omdannelse fremme de kvaliteter, der gør området mere attraktivt for de ønskede målgrupper.

ARBEJDET MED STEDSIDENTITET I UDSATTE BOLIGOMRÅDER

I løbet af de seneste år er der allerede i områder som Gellerup, Tingbjerg og Aalborg Øst blevet eksperimenteret med at introducere blandede boligformer. Her har man også arbejdet med nye arkitektoniske skalaer og udtryk, tilføjet attraktive institutioner og faciliteter, arbejdet med nye landskabelige kvaliteter samt etableret forbindelser til omkringliggende områder (Bach 2019; Kjeldsen et al. 2019). Der sigtes i disse områder mod at udvikle og brande områderne på ny ved at arbejde med områdernes særlige karakter og identitet.

Et kig i de indsendte udviklingsplaner for de 15 boligområder viser, at et fokus på stedets identitet bliver et mere udbredt greb til at tiltrække nye beboergrupper. Der arbejdes her med områdernes særlige kvaliteter på både bydelsniveau, områdeniveau og kvarterniveau, og det er meget fysiske forandringer, der anvendes til at ændre identiteten i disse områder.

Arbejdet med stedsidentitet i udsatte boligområder er ikke et nyt fokus, da branding og herunder stedsidentitet tidligere har været aktuelt i eksempelvis kvarterløftsprojekter, områdefornyelser og også i arbejdet med helhedsplaner. Det er dog i høj grad blevet aktualiseret i forbindelse med udviklingen af

de 15 boligområder, da områderne skal gøres attraktive for helt nye beboergrupper.

ARBEJDET MED STEDSIDENTITET KRÆVER MERE END FYSISKE FORANDRINGER

Vi ved fra forskningslitteraturen, at fysiske forbedringer er væsentlige i udviklingen af udsatte boligområder, men samtidig medfører de fysiske ændringer ikke automatisk et bedre omdømme for udsatte boligområder (Hastings 2000). Den amerikanske professor i samfundsvidenskab Robert Sampson har belyst, hvordan menneskers opfattelser af sociale problemer i udsatte boligområder ikke nødvendigvis stemmer overens med de reelle forhold i boligområderne. Udbredte opfattelser af de sociale forhold, som eksempelvis at et boligområde skulle være præget af kriminalitet, kan påvirke enkeltpersoners oplevelse af boligområdet. De fælles forestillinger

kan ligefrem være med til at reproducere adfærd og karaktertræk i boligområdet (Davis 2009; Sampson 2009).

Når man ønsker at ændre karakteren af et boligområde for at tiltrække nye beboergrupper, som det er tilfældet i de 15 boligområder i dag, er det derfor væsentligt at arbejde helhedsorienteret med boligområdets identitet som noget, der således omhandler mere end blot fysiske forandringer af boligområdet. Stedsidentitet kan for eksempel også omhandle kvaliteten af lokale offentlige services, indkøbsmuligheder, sociale aktiviteter og traditioner eller medieomtale. Internationale studier understreger, at det også er afgørende, at der fokuseres på institutionerne i området, herunder den lokale skole og de lokale netværk (Musterd & Andersson 2005; Blokland & Nast 2014).



Rekreativt område ved Gadehavegård.

SOCIALT MIX

Inden for forskningslitteraturen omtales en blandet beboersammensætning som '*social mix*'. Det er et meget anvendt begreb inden for studier af udsatte boligområder, og socialt mix refererer til sammensætningen af beboere ud fra parametre som forskellige socioøkonomiske og demografiske forhold samt kulturelle baggrunde i et boligområde (for eksempel Arthurson 2010; Barwick 2017; Christensen 2015; Lelévrier 2013).

Socialt mix kobles ofte til forskellige boligformer i boligområder, hvor der både er beboere i lejeboliger, men også beboere med flere ressourcer, som dermed er i stand til at købe eller leje en privat bolig i boligområdet. I en amerikansk sammenhæng omtales boligområder med en blandet beboersammensætning også ofte som '*mixed-income neighbourhoods*' eller '*mixed-tenure neighbourhoods*' (Chaskin & Joseph 2011). Der er derfor overvejende to primære antagelser bag tiltag med socialt mix. Henholdsvis antagelsen om, at blandede boligformer fører til et socialt mix med positiv social interaktion mellem mennesker med forskellige socioøkonomiske baggrunde, og antagelsen om, at et socialt mix kan fremme individets muligheder (Musterd & Andersson 2005).

Det er vanskeligt at undersøge effekten af socialt mix-strategier. En række undersøgelser peger dog på, at socialt mix kan have positive effekter, men at der er behov for at skelne mellem forskellige virk-somme mekanismer og deres særlige betingelser (Livingston 2013; Galster 2007). Det tyder eksempelvis på, at flere mekanismer, som kan komme ressourcesvage beboere til gode, afhænger af, at der opnås et bestemt niveau af socialt mix (Galster 2007). Der er dog ikke enighed om, hvordan fordelingen af forskellige beboergrupper og boligformer skal være, for at et boligområde har et passende socialt mix (Livingston 2013). I internationale studier af socialt mix angives ofte kun andelen af '*social housing*' (Sautkina et al. 2012). I den danske parallelsam-fundsaftale angives kun andelen af almene boliger

ved 40 procent – hvorimod det ikke er præciseret, hvad de resterende boliger skal udgøres af. Det kan for eksempel både dreje sig om private ejerboliger, private udlejningsboliger, ungdomsboliger og ældre-boliger. Det er heller ikke klart, hvor stor en andel af ressourcestærke der skal tiltrækkes, og hvor høj en indkomst de gerne skal have for at opnå de ønskede effekter. Empiriske studier tyder dog på, at der sker en større social interaktion mellem beboere på tværs af mindre indkomstforskelle. Er der stor forskel på indkomst hos beboere i forskellige boligformer, er det mindre sandsynligt, at de vil interagere (Arthurson 2010).

REDSKABER TIL AT FREMME SOCIALT MIX

Der er forskellige redskaber til at fremme en blandet beboersammensætning. Det kan blandt andet opnås ved fortætning gennem privat byggeri af ejerboliger, andelsboliger eller private udlejningsboliger; ved omdannelse til andre almene boliger til ældre- eller ungdomsboliger eller ved salg af almene familieboliger, som er tiltænkt nedrivning eller frasalgs til erhverv eller kommunale arbejdspladser (Regeringen 2018). Der er derfor også stor forskel på, hvordan der arbej-des for at fremme en mere blandet beboersammen-sætning i de 15 boligområder, da de hver især har deres egen kontekst og lokale potentialer og udforin-ger, de skal behandle.

Dermed varierer det også, hvilke demografiske grup-per der på sigt kommer til at bo i de respektive bolig-områder, og dermed hvilke sociale grupper der reelt skal mixes i områderne. I nogle områder er børnefa-milier for eksempel den primære målgruppe, hvilket er gældende for udviklingen af Tingbjerg – hvor der i andre områder er et stort fokus på at tiltrække unge såsom i Gadehavegård. I det følgende belyser vi potentialer og udfordringer ved arbejdet med socialt mix.



POTENTIALER OG UDFORDRINGER VED SOCIALT MIX

Den blandede by er for mange blevet et ideal i udviklingen af udsatte boligområder. I dette afsnit dykker vi ned i den internationale teori og forskning om potentialer og udfordringer forbundet med socialt mix. Det viser, hvad beslutningstagere i for eksempel kommuner og boligorganisationer realistisk kan forvente af indsatser for socialt mix, og hvilke mekanismer de bør understøtte. Samtidig tydeliggør afsnittet, hvad de skal være opmærksomme på for at undgå mulige negative konsekvenser.

POTENTIALER VED SOCIALT MIX

At fremme et socialt mix er blevet en væsentlig målsætning i udviklingen af udsatte boligområder i særligt vesteuropæiske lande, Australien og USA som respons på en øget fysisk koncentration af resourcesvage og etniske minoritetsgrupper i udsatte boligområder i løbet af 1980'erne (Lelévrier 2013). Hensigten med at fremme et socialt mix er typisk knyttet til antagelsen om, at koncentreret fattigdom er skadeligt for lokalområder og deres beboere (Lucio et al. 2010; Chaskin & Joseph 2015).

Det overordnede rationale for at fremme et socialt mix er derfor at dekoncentrere fattigdom ud fra den overbevisning, at en social diversitet i udsatte boligområder kan have positive effekter på områdeniveau i form af et bedre omdømme, bedre infrastruktur og services. Samtidig er strategier for socialt mix baseret på en overbevisning om, at det kan skabe social interaktion mellem beboere med forskellige baggrunde, hvilket kan være fordelagtigt for boligområdernes resourcesvage beboere på en række parametre (Chaskin & Joseph 2011; Lelévrier 2013). Disse parametre uddyber vi i de følgende afsnit.

Selv om man i flere socialt mix-boligområder ikke finder venskaber og hjælpsomme interaktioner på tværs af beboere med forskellige sociale baggrunde, kan der sagtens være social og høflig adfærd mellem naboer (Cheshire 2007). Forskere påpeger, at den udbredte forestilling om et boligområde som en slags landsby med tætte solidariske relationer og stærke følelser sjældent findes i virkeligheden. I de fleste boligområder – villakvarterer såvel som bebyggelser med socialt mix – er den sociale interaktion mellem naboer begrænset. Derimod fremhæves den høflige interaktion, der ofte findes på tværs af beboergrupper som værdifuld og som noget, der kan komme resourcesvage beboere til gavn (Blokland & Nast 2014). Et fransk studie viser samtidig, at der også er nogle ressourcestærke tilflyttere, der deltager aktivt i lokalmiljøet og anvender de lokale faciliteter, fordi de har taget en bevidst beslutning om, at de ønsker at bidrage til og investere i lokalmiljøet. Selvom de ikke føler, at de kan identificere sig med de mere resourcesvage beboere i boligområdet på aspekter som indkomst og baggrund (Lelévrier 2013). Inden for forskningslitteraturen fremhæves særligt fire overordnede potentialer, som vi kort opridser nedenfor.

POTENTIALE #1:**FLERE MULIGHEDER Gennem
NYE TYPER SOCIALE NETVÆRK**

En primær teoretisk antagelse bag strategien om socialt mix er, at beboere i udsatte boligområder mangler de brobyggende sociale bånd til andre beboere, som kan give adgang til nye brugbare informationer og muligheder. Ifølge den amerikanske politolog og professor Robert Putnam (2000) består de brobyggende sociale bånd af sociale relationer til mennesker, der adskiller sig fra os selv, hvorimod de afgrænsende sociale bånd er de relationer, vi har til mennesker, som vi deler for eksempel livsstil, interesser og kulturel baggrund med.

Fordelene ved de brobyggende sociale bånd kan være nye muligheder i forhold til beskæftigelse, børnepasning, håndtering af økonomi og kontakt til institutioner og services. Beboere i udsatte boligområder kan have stærke sociale bånd at trække på, men de er ofte begrænset til familien og mennesker, som også har begrænsede kontakter. Hensigten er derfor, at ressourcestærke beboere med bedre livschancer kan have en afsmittende effekt på beboere med færre ressourcer og ringere livschancer, hvilket også betegnes som nabolagseffekten (Chaskin & Joseph 2011; Sampson 2019).

Forskning har vist, at de mekanismer, man forventer gavner det enkelte menneske ved socialt mix, hvor ressourcestærke beboere således bidrager med information og ressourcer til ressource svage beboere, kan finde sted. Det sker dog ofte mellem beboere, der allerede har en social relation eller fælles tilhørsforhold, og således ikke blandt nytillflyttede ressourcestærke uden nogen relation til de ressource svage beboere. Et tysk studie dokumenterer, at beboerne af tyrkisk oprindelse i udsatte boligområder, som har opnået middelklassestatus, hjælper andre beboere af tyrkisk baggrund med deres viden om det tyske sprog og deres højere økonomiske, kulturelle og sociale kapital. Denne deling af ressourcer foregår ikke kun inden for boligområdet, men også på tværs af forskellige boligområder, såsom beboernes tidligere boligområde eller området, hvor de arbejder (Barwick 2017).

Ligeledes viser en undersøgelse af sociale interaktioner i et amerikansk boligområde med blandet beboersammensætning, at deling af ressourcer typisk sker mellem beboere, der allerede har en relation. I de tilfælde, hvor ressourcestærke beboere trak på deres forbindelser for at hjælpe ressource svage beboere, kendte beboerne hinanden på forhånd (Chaskin & Joseph 2011).

POTENTIALE #2:**RESSOURCESTÆRKE KAN BIDRAGE
TIL ORDEN OG NYE SOCIALE NORMER**

En forventning er også, at tilstedeværelsen af beboere med højere indkomst vil skabe større tryghed og orden i boligområdet og et mere velfungerende lokalsamfund. Forventningen er dels baseret på en statistisk forbindelse mellem kriminalitet og faktorer som folks socioøkonomiske status, hvor længe de har boet et sted, og hvorvidt de ejer et hus. Og dels antagelsen om, at ressourcestærke er mere tilbøjelige til at yde pres for at opretholde orden og håndhæve regler (Chaskin & Joseph 2015).

En fransk undersøgelse af et socialt mix-område viser, at det i højere grad er tilflyttere, der har et tidligere kendskab til området, som vil indgå i sociale relationer og vil kunne intervenere og mediere i tilfælde af konflikter eksempelvis mellem lokale unge. Det gælder for eksempel folk, der tidligere har boet i boligområdet eller et andet udsat boligområde og derfor kender de sociale normer (Lelévrier 2013).

POTENTIALE #3:**RESSOURCESTÆRKE KAN
FUNGERE SOM ROLLEMODELLER**

Et tredje argument for socialt mix er, at ressourcestærke kan fungere som rollemodeller i udsatte boligområder. Antagelsen er, at tilstedeværelsen af beboere fra middelklassen kan påvirke ambitioner og adfærd blandt beboere, som har levet i koncentreret fattigdom, så de vil engagere sig mere i lokalmiljøet og samfundet generelt (Chaskin & Joseph 2015; Lelévrier 2013). Det er blevet beskrevet som *klassekammerateffekten* eller *'peer effect'*.

Et engelsk studie har vist, at klassekammerateffekten var begrænset (Cheshire 2007), mens et dansk studie peger på, at et socialt mix kan have en positiv effekt på ressourcetsvage borgere. Det viser, at ressourcetsvage elever klarer sig bedre uddannelsesmæssigt, hvis de har gået i en klasse med flere end 30 procent elever fra ressourcestærke hjem. Omvendt påvirkes klassens karakterniveau og uddannelse negativt, hvis andelen af børn fra ressourcetsvage hjem bliver for høj (AE 2012). Hvis tilflytterne skal vælge den lokale skole, er det dog samtidig afgørende, at der tidligt i omdannelsen skabes en skole af høj faglig kvalitet (Silverman et al. 2005).

POTENTIALE #4:

RESSOURCESTÆRKE KAN TILTRÆKKE INVESTERINGER OG FORBEDREDE SERVICES

Et sidste centralt argument omhandler, at den større tilstedeværelse af ressourcestærke kan tiltrække

både private og offentlige investeringer og services af højere kvalitet. Forventningen er, at det vil lede til fysiske og organisatoriske forbedringer i området for eksempel bedre skoler og institutioner (Chaskin & Joseph 2015).

Forskning fra blandt andet Australien, Storbritannien, Holland og USA dokumenterer, at socialt mix-indsatser leder til forbedringer i boligområdernes fysiske stand, men de problematiserer så samtidig, hvorvidt nedrivninger i den forbindelse har en social effekt (Lelévrier 2013). Britiske studier påpeger samtidig, at et større mix mellem lejere og ejere i et boligområde har haft en positiv effekt på udsatte boligområders ry (Allen et al. 2005; Martin & Watkinson 2003 i Livingston 2013). En årsag til dette kan være, at den ændrede beboersammensætning, hvor nye ejere viser, at de tror nok på boligområdets udvikling til at købe en ejendom, påvirker omverdenens syn på boligområdet i en positiv retning (Livingston 2013).



Gadehavegård.

UDFORDRINGER VED SOCIALT MIX

Målsætningen med at arbejde strategisk med socialt mix i udsatte boligområder er som nævnt at motivere social interaktion mellem de eksisterende beboere i de udsatte boligområder og de nye beboere, som potentielt besidder flere ressourcer, da man antager, det kan være til gavn for både lokalområdet og boligområdets beboere. Internationale studier fremhæver dog, at der ikke er entydig evidens for disse antagelser. Sammenhængen mellem placeringen af forskellige sociale grupper i et boligområde og de antagne positive effekter er derfor et meget omdiskuteret emne i forskningen (for eksempel Arthurson 2010; Cheshire 2007; Chaskin & Joseph 2011; Galster 2013; Lelévrier 2013).

I en amerikansk sammenhæng har man blandede erfaringer med at fremme et socialt mix i såkaldt mixedincome-områder. Man har positive erfaringer med i udgangspunktet at opnå en blandet beboersammensætning, idet der er ressourcestærke borgere, der ønsker at flytte til områderne. Samtidig er man i stand til at forny områderne ved at skabe en attraktiv udvikling. Derimod har man vanskeligt ved at fastholde de ressourcestærke beboere, da de ofte fraflytter, når deres børn skal starte i institution/skole. Der, hvor man stadig er særligt udfordret, er på de aspekter, der indebærer social interaktion mellem de forskellige beboergrupper, og dermed udfordrer det også antagelsen om, at det skulle være fordelagtigt for de eksisterende beboere, når der flytter nye beboergrupper ind med flere ressourcer i form af udvekslinger gennem de brobyggende sociale bånd (Chaskin & Joseph 2011).

Flere empiriske studier af boligområder med socialt mix belyser, at den sociale interaktion mellem de forskellige beboergrupper faktisk er præget af en svækkelse af de sociale bånd, og at der er en øget grad af konflikt mellem beboergrupperne (Chaskin & Joseph 2015; Lelévrier 2013). Et britisk studie konkluderer, at ressourcestærke og dominerende befolkningsgrupper generelt er mindre tolerante

over for socialt mix, hvorimod minoritetsgrupper i højere grad er tolerante over for at bo med mennesker med anden baggrund end dem selv (Bailey et al. 2012). Der er dog ikke entydig evidens for dette. Der er også et hollandsk studie, der viser, at beboernes forskellige syn på socialt mix er meget komplekst, og at en positiv tilgang til socialt mix er relateret til, hvorvidt den enkelte beboer selv har stærke sociale netværk (Musterd 2008).

UDFORDRING #1:

FLYTTER MAN IKKE BARE PROBLEMERNE?

Flere forskere forholder sig kritisk til strategien om at adressere sociale problemer og fattigdom på boligområdeniveau gennem socialt mix-indsatser. De kritiserer det primære fokus på kvaliteten af design og social kapital frem for andre sociale spørgsmål som ulighed i beskæftigelse, uddannelse og sundhed (Woodcraft 2016). Et engelsk studie problematiserer også, at man ikke forholder sig til de underliggende mekanismer, der forårsager den sociale udsathed. De anser tiltag med socialt mix som en falsk tryghedsfølelse, fordi det giver billedet af, at man udretter noget positivt for boligområderne, hvor der reelt ikke er evidens for, at man forbedrer vilkårene for fattige beboere (Cheshire 2007). Et hollandsk studie konkluderer ligeledes, at der ikke er evidens for, at fattigdommen mindskes ved en blandet beboersammensætning (Ostendord et al. 2001).

Flere studier påpeger, at man ikke ændrer forholdene for de konkrete beboere ved at ændre på en beboersammensætning, men at man blot flytter problemerne ud af boligområderne for potentielt at skabe nye udsatte boligområder andre steder, også benævnt som *vandsengseffekten*. Inden for blandt andet fransk forskning er der netop fokus på problemstillingen i at flytte ressourcessvage beboere til andre områder. Det skaber problemer for disse borgere på et personligt niveau, ved at de får dårligere adgang til boliger, de kan betale. Samtidig kan stærke sociale bånd i familier og lokalsamfund blive svækket, ved at beboere skal fraflytte, og at nye beboere flytter ind (Lelévrier 2013).

UDFORDRING #2:**FYSISK TÆTHED FJERNER
IKKE SOCIALE FORSKELLE**

Flere af de problemstillinger, der fremhæves i internationale studier af socialt mix, går på, at der på trods af antagelser om social interaktion mellem eksisterende og nye beboere fortsat er sociale forskelle, der gør sig gældende mellem de forskellige beboergrupper. Det velkendte argument fra den franske sociolog Pierre Bourdieu (1984) om, at en fysisk tæthed ikke fjerner social afstand mellem mennesker, bliver fremhævet i internationale studier (Lelévrier 2013; Chaskin & Joseph 2015). Et fransk studie af tre socialt mix-områder viser, at nye beboere føler sig socialt anderledes, og at de betragter sig selv og de andre nye beboere som en homogen gruppe, der har nogle karakteristika tilfælles. Dette bygger de særligt på parametre som arbejdsstatus og lønniveau. Det opstår derfor en oplevet forskel på 'dem' og 'os' (Lelévrier 2013).

Et amerikansk studie viser også, at der i boligområder med et socialt mix er en generel positiv oplevelse af uformel social kontakt mellem de forskellige beboergrupper, men at der samtidig er gensidige underliggende negative oplevelser, hvor både lejere og ejere ser negativt på hinanden. De eksisterende beboere, som lejer, har oplevelsen af, at de nye beboere føler sig mere værd end dem, fordi de ejer deres bolig. Derimod kan ejerne opleve en usikkerhed ved, at deres børn færdes med de andres børn, samt en skepsis over for dem og deres intentioner. Det kan resultere i, at nye beboere trækker sig socialt og begrænser deres børns sociale kontakt med de eksisterende børn i boligområdet (Chaskin & Joseph 2011). Ofte orienterer tilflytterne sig i højere grad mod resten af byen og går for eksempel på caféer og handler ind uden for boligområdet (Lelévrier 2013).

Ikke nok med at den fysiske tæthed ikke fjerner sociale forskelle, så kan tætheden ligefrem tænde konflikter mellem nye og eksisterende beboere. En undersøgelse af 10 forskellige socialt mix-områder i Skotland belyser, hvordan risikoen for konflikter øges, når de forskellige boligformer er tæt fysisk integrerede (Beekman et al. 2001 i Authurson 2010). Disse resultater indikerer derfor, at det ikke er tilstrækkeligt,

at mennesker bor side om side, men at der er et behov for en facilitering af den sociale kontakt, hvis de antagne effekter skal opnås.

UDFORDRING #3:**UNDERTRYKKELSE AF EKSISTERENDE
NORMER, ADFÆRD OG INSTITUTIONER**

En udfordring ved socialt mix-omdannelser med fokus på at tiltrække mere ressourcestærke er, at man i forsøget på at imødekomme nye tilflytteres smag og præferencer risikerer at undertrykke eksisterende beboeres normer, adfærd og værdier. Det er i amerikanske studier blevet beskrevet som *kulturel fordrivelse* (Hyra 2015; Zukin 2010). En amerikansk undersøgelse dokumenterer for eksempel, hvordan byfornyelsesindsatser har presset eksisterende beboeres civile institutioner ud af et område, såsom en kirke og barer for en lokal musikgenre. Samtidig har tilflytterne kæmpet for nye cykelstier og hundeparker i området – faciliteter, som de eksisterende beboere opfatter som tegn på gentrificering (Hyra 2015).

Et amerikansk studie har også vist, at nye beboere og boligudviklere kan forbinde bekymringer om tryghed, kriminalitet og markedsværdi med det, de kalder "ghettoadfærd", såsom folk der hænger ud i grupper, spiller høj musik på gaden og skændes i offentligheden. Derfor indføres ofte omfattende regler og monitorering med henblik på at undertrykke den slags adfærd, hvilket i højere grad rammer eksisterende beboere end nye. Det spænder fra regler og normer, der regulerer privat adfærd som rygning i hjemmet til regler om brug af fællesarealer såsom forbud mod at grille. På denne måde undertrykkes nogle beboeres adfærd, og forsøget på at opretholde social orden leder til en form for *integreret eksklusion*, hvor fysisk tæthed reproducerer ulighed og marginalisering af lavere indkomstgrupper. Det medfører i højere grad, at beboere med lavere indkomst trækker sig tilbage fra fællesarealer og føler sig fremmedgjort fra deres område frem for at skabe integration på tværs af forskellige indkomstgrupper (Chaskin & Joseph 2015). I sidste ende udfordrer kulturel fordrivelse ambitionen om en blandet by, da det kan medføre, at de eksisterende beboere mister deres tilhørsforhold til boligområdet og fraflytter området (Hyra 2013).



Pekreativt område med træningsfaciliteter i Gadehavegård.

FYSISKE OMDANNELSER OG SOCIALT MIX

Forandringer af det byggede miljø spiller en central rolle i transformationen af områdernes karakter og identitet. I dette afsnit samler vi viden fra den internationale litteratur om at tiltrække ønskede målgrupper og skabe et velfungerende socialt mix gennem fysiske omdannelsesprocesser. Vi kigger på fire temaer i arbejdet med stedsidentitet og socialt mix – og udleder pointer, som boligorganisationer og kommuner med fordel kan have for øje, når fysiske transformationer planlægges.

1. PLACERINGEN AF NYE PRIVATE BOLIGER

Hvor skal der være et socialt mix – i boligområdet, i mindre områder eller i selve boligblokken? Internationale studier har vist, at placeringen af private og almene boliger i forhold til hinanden har stor betydning for, hvorvidt der kan tiltrækkes ressourcestærke beboere, og hvorvidt der efterfølgende kan skabes velfungerende sociale relationer mellem naboer med forskellige baggrunde (Levin et al. 2013; Silverman et al. 2006; Roberts 2007; Lelévrier 2013).

I stedet for at udstykke dele af boligområdet til investorer, som selv bestemmer, hvor de placerer forskellige boligformer, kan man arbejde målrettet for at opnå et ønsket niveau af socialt mix ved at lave en masterplan for placeringen af boliger i hele området (Silverman et al. 2006; Roberts 2007).

TRE MODELLER FOR PLACERING AF NYE BOLIGER:

Ved placeringen af nye boliger kan der overordnet set skelnes mellem tre modeller, som spænder fra, at de forskellige boligformer er tæt placeret til at være helt opdelt (Groves et al. 2003):

- Placeret side om side (pepper-potting)
- Opdelt på blokniveau
- Opdelt i dele af boligområdet (clustering)

Den første strategi med placering side om side har fået navnet *pepper-potting*. Den sigter mod at sprede private boliger og almene boliger i områder, så de i høj grad blandes (Roberts 2007). Tanken er, at det skaber større social interaktion mellem de forskellige beboere. Der findes dog ikke nogen entydige beviser for den sociale effekt (Levin et al. 2013). Tværtimod viser flere empiriske studier, at det kan skabe konflikter, når ejere

FIRE TEMAER VED ARBEJDET MED STEDSIDENTITET OG SOCIALT MIX:

1. Placeringen af nye private boliger
2. Fysisk udtryk af nye boliger og bygninger
3. Rekreative rum af høj kvalitet
4. Beboerinddragelse og ejerskab

og lejere skal bo side om side og dele udearealer og faciliteter, blandt andet fordi de kan have forskellige opfattelser af, hvordan man bør bruge fælles faciliteter. Hvis nogle arealer derimod er forbeholdt ejere, kan det også skabe konflikter om adgang til disse (Lelévrier 2013; Arthurson 2010).

Andre studier udfordrer dog dette billede. De viser, at man godt kan skabe en tæt blanding af ejerformer, uden det nødvendigvis fører til konflikter, hvis man har omtanke for, hvordan designet kan understøtte positive sociale interaktioner. Her fremhæves det, at det kan være en fordel at arbejde med socialt mix på områdeniveau, hvor der netop er lidt større afstand mellem boligformerne (Arthurson 2010). En klar opdeling mellem forskellige boformer kaldes for *clustering* (Levin et al. 2013). Studier viser, at denne opdeling leder til en større følelse af tilfredshed og tilhør til området blandt beboerne, men til gengæld skaber den mindre interaktion på tværs af boformer (Lelévrier 2013; Billig 2005). Der er derfor også risiko for at skabe opdelte enklaver, som ikke kommer hinanden ved på tværs.

Groves et al. konkluderer dog, at udviklingen af et socialt sammenhængende boligområde afhænger af

mange andre faktorer, end hvor tæt boligerne er placeret. Derfor er det kontekstafhængigt, hvad der er den mest optimale model (Groves et al. 2003). Rækkefølgen og processen har også en stor betydning i forhold til, om der eksempelvis arbejdes med nedrivning med genhusning eller fortætning uden genhusning.

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- » Tæt placering af almene og private boliger kan fremme interaktion på tværs af boformer, men kan også lede til konflikter.
- » Hvis almene og private beboere skal bo tæt på hinanden, er det vigtigt at skabe accept af, at de kan bruge fællesarealer på forskellige måder, eller facilitere, at de bliver enige om, hvordan de bruger arealerne.
- » Etablering af fællesfaciliteter, som kun må bruges af de private beboere, kan lede til konflikter mellem private og almene beboere.
- » Hvis man opdeler almene og private boliger i klynger, men samtidig ønsker, at beboere skal interagere på tværs af boformer, ligger der et arbejde i at facilitere møder mellem dem.

EKSEMPLER PÅ PLACERING AF NYE BOLIGER:



Eksempel fra Tingbjerg, pepper-potting

- Eksisterende bebyggelser
- Nye private boliger



Eksempel på mulig omdannelse fra Gellerup, clustering.

- Eksisterende bebyggelser
- Nye boligprojekter

2. FYSISK UDTRYK AF NYE BOLIGER OG BYGNINGER

Næste spørgsmål er så, hvordan de nye boliger og bygninger i området skal se ud? Flere studier har belyst betydningen af, hvilket fysisk udtryk de nye private boliger har i relation til de eksisterende lejeboliger i udsatte boligområder (for eksempel Arthursen 2010; Silverman et al. 2005; Manzo et al. 2008; Roberts 2007). Det handler både om boligernes formgivning, materialitet og vedligeholdelse. En strategi ved navn *tenureblind design* sigter efter, at det ikke skal kunne ses tydeligt på de respektive boliger, hvilke der er almene, og hvilke der er private (Manzo et al. 2008; Roberts 2007). Silverman et al. (2005) argumenterer, at et ens udtryk øger en oplevelse af tryghed og modvirker en tendens til, at mere ressourcestærke mennesker særligt prioriterer udvalgte dele af et boligområde, hvor de føler sig mere trygge.

NYE VERSUS EKSISTERENDE BYGNINGER

Hvor vi ovenfor belyste betydningen af, hvordan nye boliger placeres i forhold til de eksisterende, så er der ligeledes studier, der har undersøgt betydningen af selve designet af de nye boliger i eksisterende boligområder i England (Tiesdell 2004). De har i den forbindelse sondret mellem, hvorvidt de nye boliger har et anderledes visuelt udtryk end de eksisterende, henholdsvis hvis det er nye boliger, der er samlet i et clustered layout eller pepper-potted, hvor de ligger side om side med de eksisterende.

Tiesdell (2004) fremhæver her, at private investorer ikke foretrækker modellen med et pepper-potted layout, da de vurderer, at private boligejere ikke ønsker at være nabo til socialt boligbyggeri. Samtidig udgør den øgede omkostning af vedligeholdelse af fælles arealer ved denne tilgang et problem for boligorganisationerne. Tiesdell konkluderer derfor, at de forskellige parter foretrækker et clustered layout med 5-10 boliger med ens udtryk.

SPEKTAKULÆR VERSUS ORDINÆR ARKITEKTUR

Et andet valg går på, hvordan de nye bygninger skal designes. Om bygningerne skal designes ved brug

af spektakulær arkitektur, eller om der skal anvendes mere velkendt arkitektur. For at bryde med udsatte boligområdets dårlige ry opføres der flere steder bygninger i eksperimenterende og radikal arkitektur. Både i Holland, Frankrig og Spanien hyres arkitekter til at tegne særpræget socialt boligbyggeri, der kan vække positiv opmærksomhed og ændre områdernes identitet (Mortensen 2008). Et dansk eksempel er det nye kulturhus/bibliotek i Tingbjerg, som netop kan betragtes som et arkitektonisk vartegn for området.

Ud over at høste anerkendelse i arkitekturkredse kan bygningerne også være med til at skabe stolthed blandt de lokale beboere (Bjørn & Mortensen 2008). Det er dog ikke alle, der deler opfattelsen af, at folk drømmer om at bo i unik og iøjnefaldende arkitektur. Ifølge arkitekter af den udbredte New Urbanism-tilgang i USA ønsker beboere i sociale boligbyggerier ofte at blende ind. De fleste vil ikke associeres med såkaldt "projektarkitektur", som signalerer, at beboerne skiller sig ud. Inden for en New Urbanism-tilgang designer man derfor bygninger med samme udtryk som typiske private boligformer (Mortensen 2008).

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER:

- » At bygge nye private og almene boliger i samme fysiske udtryk kan styrke tryghed og medvirke til at tiltrække ressourcestærke beboere i forskellige dele af området.
- » Man kan også arbejde med at skabe lighed mellem nye og gamle boliger, enten ved at designe de nye, så de har lighedstræk med de eksisterende, eller ved at renovere eksisterende boliger, så de ligner de nye.
- » Spektakulær arkitektur kan tiltrække omverdens opmærksomhed og anerkendelse.
- » Omvendt kan design baseret på almindelige privatboliger tilgodese mange beboeres ønske om ikke at stikke ud.

EKSEMPLER PÅ FYSISK UDTRYK AF NYE BOLIGER OG BYGNINGER:



Tingbjerg: Nyt erhverv- og boligbyggeri i Tingbjerg 'Bygården' med rækkehuse og lejligheder bygget i gule mursten ligesom boligområdets eksisterende bebyggelse.



Tingbjerg: Nyt bibliotek/kulturhus med formgivning og materialer som adskiller sig fra boligområdets eksisterende bebyggelse.

3. REKREATIVE RUM AF HØJ KVALITET

Ud over boliger og bygninger i området er det relevant at kigge på de offentlige rum imellem de respektive boliger. Kvaliteten af offentlige rum og deres grad af åbenhed har betydning for, hvordan forskellige beboere interagerer med hinanden og derved effekterne af socialt mix (Levin et al. 2013). I litteraturen anbefales det at skabe et hierarki af offentlige rum, som går fra private og semiprivate til semioffentlige og offentlige. Det giver beboere mulighed for at bevæge sig mellem forskellige grader af socialisering og dermed vælge, hvornår de vil opholde sig blandt deres egen sociale gruppe eller blande sig med andre (Dansereau et al. 1997 i Levin et al. 2014; Arthurson 2010). Flere studier understreger i denne sammenhæng, at designet af offentlige rum som parker, gader eller butiksområder netop ikke skal påtvinge interaktion, men derimod gøre det muligt (Levin et al. 2013).

Den danske arkitekt Jan Gehl (1971) har beskæftiget sig meget med kvaliteten af rummet mellem bygninger og har her skelnet mellem forskellige typer aktiviteter, som mennesker udøver i deres brug af offentlige rum. *Nødvendige aktiviteter* som at tage på arbejde eller i skole sker uanset kvaliteten af det fysiske miljø, mens *valgfrie aktiviteter* som at gå en tur eller gøre ophold kun sker, hvis fællesarealerne lægger op til det. Og for at beboere vælger at indgå i *sociale aktiviteter*, kræver det offentlige rum af høj kvalitet (Metha 2014). Ifølge Gehl færdes vi således i de offentlige rum ved alle tre typer aktiviteter, men det kræver offentlige rum af høj kvalitet, hvis vi skal prioritere at indgå i valgfrie og sociale aktiviteter. Det kan så diskuteres, hvad høj kvalitet er. Her er det også væsentligt at være opmærksom på, at det ofte varierer, hvordan forskellige mennesker oplever det samme offentlige rum og kvaliteten af det.

REKREATIVE AREALER SOM

ATTRAKTION OG SAMLINGSPUNKT

Internationalt arbejdes der også med at skabe attraktive grønne områder, der kan tiltrække nye

beboere og fremme eksisterende beboeres tilhør til området. Trykke rekreative områder som parker, fodgængerområder og legepladser har vist sig både at tiltrække børnefamilier og medvirke til, at de rent faktisk bruger boligområdets fællesfaciliteter (Silverman et al. 2005). Et greb kan være at kortlægge de grønne områder sammen med eksisterende beboere for at identificere, hvad de værdsætter, og hvad der kan forbedres (Bailey et al. 2007). Vigtigt er det, at der etableres en fælles standard for vedligeholdelse i området, for eksempel ved at have en samlet organisering af driften på tværs af private og almene boliger (Bailey et al. 2007). I Skotland har de også gode erfaringer med at understøtte beboernes ejerskab til naturen og brug af fællesarealer gennem sociale tiltag. I et socialt mix-boligområde arbejder en såkaldt urban spejder (urban ranger) med at fremme fællesskab og miljøbevidsthed samt engagere lokale beboere i at bruge og vedligeholde grønne arealer. Den urbane spejder har blandt andet afholdt lokale havekonkurrencer, støttet en lokal miljøgruppe i at etablere en byhave og arbejdet med skolebørn om for eksempel skraldesortering, plantning af vilde blomster og udflugter i undervisningen (Bailey et al. 2007).

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER:

- » Overgange mellem forskellige grader af private og offentlige rum gør det muligt for beboere at tilvælge social interaktion med andre beboere.
- » Skelnen mellem forskellige typer aktiviteter i offentlige rum kan bruges strategisk i planlægningen af offentlige rum. For eksempel kan faciliteter for nødvendige aktiviteter designes, så de skaber møder mellem private og almene beboere, som det ses med fælles skraldefaciliteter eller cykelparkering.
- » Sociale indsatser kan styrke beboernes tilhør til fællesarealer og fremme fælles brug af dem.

EKSEMPLER PÅ ETABLERING AF OFFENTLIGE RUM, DER INVITERER TIL OPHOLD OG INTERAKTION:



Rendering af muligt byrum (Fremtidens Vollsmose 2015)



Byhave i gårdum i Tingbjerg

4. BEBOERINDDRAGELSE OG EJERSKAB

TAG HENSYN TIL EKSISTERENDE IDENTITET OG BEBOERES STEDSTILKNYTNING

I omdannelser, der har til formål at skabe socialt mix, er der risiko for, at forandringerne primært laves med fokus på de udvalgte målgrupper, man ønsker at tiltrække fremfor hensyn til eksisterende beboere (Lucio et al. 2014). Resultatet er, at tilflytternes ønsker og behov ofte kommer til at dominere transformationen af udsatte boligområder. Omdannelserne sker dog ikke på en bar mark, men derimod i boligområder, hvor mennesker allerede har deres hjem og hverdagsrutiner. Det er derfor vigtigt at involvere eksisterende beboere og at fokusere på eksisterende stedsidentiteter, selv om det kan stride imod kommercielle interesser i en tid, hvor byudvikling i høj grad er drevet af private investeringer (Bradley 2016).

INDDRAGELSE KAN SKABE STØRRE EJERSKAB TIL OMDANNELSER

Ud over at skabe værdi for de eksisterende beboere kan planlægning, der involverer beboere og understøtter deres stedstilknytning, også skabe stor merværdi på områdeniveau. Undersøgelser viser, at det kan skabe større engagement og opbakning til byudviklingsprojekter (Bradley 2016), forbedre områdets image både indadtil og udadtil (Billig 2005), skabe mere attraktive steder for beboere og besøgende (Sepe 2010), styrke lokal sammenhængskraft og fremme sameksistens af forskellige socioøkonomiske grupper (Simard & Mercier 2001). Særligt når det kommer til at skabe velfungerende offentlige rum, er det vigtigt at inddrage beboernes forskellige oplevelser af boligområdet og tilrettelægge bottom-up-processer, hvor man kan indarbejde deres viden om mere u håndgribelige kvaliteter ved stederne (Higgins 2005; Muminovic 2017). Et dansk eksempel er Superkilen på Nørrebro, hvor beboerne har været med til at udvælge inventar, planter og træer til byrummet fra 60 forskellige lande, så byrummet kan være med til at afspejle beboersammensætningen.

METODER TIL INDDRAGELSE AF BEBOERE

Et studie af forskellige beboerinvolverende omdannelsesprojekter viser, at det er nemmere at opnå stor beboerdeltagelse gennem mindre lokalt kontrollerede udviklingsprojekter fremfor store politisk styrede omdannelser. En løsning kan derfor være at lade lokale græsrodsaktivister selv designe og udføre projekter som en del af et dynamisk samarbejde med kommuner og boligorganisationer. Anvendes en partnerskabsstruktur i sådan et samarbejde, er det vigtigt, at partnerskabet ikke kun inkluderer en lille gruppe af lokalsamfundet med specifikke interesser (Simard & Mercier 2001). Et dansk eksempel på beboerdrevet fysisk omdannelse ses hos afdelingsbestyrelsen i Lundtoftegade AKB (Broberg et al. 2020).

Beboerinddragelsen kan også ske gennem eksperimenter, hvor professionelle aktører og beboere sammen designer nye løsninger, tester og implementerer dem, også kaldet *urban living labs* (Frantzeskaki 2018; Franz 2015; Steen & van Bueren 2017). Mere konkret kan det ske ved at skabe et fysisk fællesrum, hvor folk kan mødes og afholde samskabende workshops. En undersøgelse har vist, at det kan styrke relationer mellem beboerne og deres tilhør til området samt skabe en ny vision for området (Frantzeskaki 2018).

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER:

- » Inddragelse af eksisterende beboere kan sikre, at der tages hensyn til deres oplevelser og behov i omdannelsen, samt skabe værdi for udviklingen på områdeniveau.
- » Beboere kan inddrages gennem lokale partnerskaber med lokalsamfundsrepræsentanter og græsrodsorganisationer, men også gennem fysiske rum med plads til at eksperimentere.



DEL 2.

DANSKE OMDANNELSER OG SOCIALT MIX

Til inspiration for beslutningstagere i boligområder, der står over for omdannelser, sammenfatter vi her, hvordan man i Tingbjerg, Gadehavegård og Ringparken ser på opgaven med at udvikle deres boligområder og skabe et større socialt mix. Vi belyser her både de betingelser, begrænsninger og potentialer, de peger på.

SYN PÅ SOCIALT MIX OG DEN BLANDEDE BY

Ved omdannelsen af udsatte boligområder i dag er der et stort fokus på at fremme et socialt mix blandt beboerne. Det er der, dels fordi beboersammensætningen er afgørende for, hvorvidt boligområderne kategoriseres som 'ghettoer' eller 'hårde ghettoer' grundet parallelsamfundslovgivningen. Der er dog også et fokus på at opnå en blandet beboersammensætning, da det anses som positivt for boligområderne blandt mange af de strategiske aktører, der står for udviklingen af områderne. Det gælder for eksempel i Tingbjerg, hvor planerne om at bygge private boliger, for at kunne tilbyde forskellige boligformer og dermed fremme et socialt mix, startede flere år før, parallelsamfunds aftalen blev vedtaget. Hvor andre skal starte fra bunden, har de allerede etableret et partnerskab med en investor og skabt en fælles vision om at skabe et fysisk tæt socialt mix.

De strategiske aktører, der arbejder med udvikling af Tingbjerg, Ringparken og Gadehavegård, er bevidste om, at det er komplekst at opnå positive effekter af socialt mix. De mener, at det kræver en stor og langvarig indsats, hvor det er helt afgørende at få

de forskellige beboergrupper til at interagere med hinanden. Selv om de fleste er overbeviste om, at et socialt mix kan modvirke negative konsekvenser forbundet med koncentreret udsathed, har de ikke forventninger om, at tilstedeværelsen af flere ressourcestærke pludselig vil løfte ressourcetsvage beboere ud af kriminalitet og ind i beskæftigelse. De tror, at effekterne kan ske gradvist i takt med, at de forskellige beboere kommer hinanden mere ved.

FOLK SKAL TALE SAMMEN, HVIS DET SKAL VIRKE

"Man får ikke for alvor forløst potentialet ved den blandede by, hvis folk ikke taler med hinanden. De behøver jo ikke spise middag og drikke te sammen hver eneste dag. Men netop, at de lader børnene gå i samme skole, at man møder hinanden i butikkerne og måske er medlem af den samme forening. Det er jo hele filosofien om den blandede by, og hvorfor det er godt. Og den tror vi ret stærkt på."

Rune Lyngvig,
kontorchef, Københavns Kommune

VÆR YDMYG OVER FOR DIREKTE POSITIVE EFFEKTER

"Det jeg tror, vi kan gøre os forhåbninger om ved et socialt mix, det er at udviske nogle af de negative konsekvenser af, at socialt udsatte bor koncentreret sammen, så børn for eksempel undgår at blive draget ind i kriminalitet. Men at et øget socialt mix i sig selv kan løfte socialt udsatte beboere, det tror jeg ikke, vi skal gøre os nogen store forhåbninger om. Det kræver en social indsats."

Rune Fløe Bæklund,
teamleder, Høje-Taastrup Kommune

DET SKER IKKE OVER NATTEN

"Jeg går også ind for den blandede by, og at de rige skal vide, hvordan de fattige har det. Og de fattige må også godt se, at de rige er ganske almindelige mennesker. Men det her er jo ikke noget, der sker over natten, og så er det lige pludselig nirvana, hvor alting bare kører. Det er noget, der foregår i årevis med børn, der for eksempel får nogle andre slags skolekammerater, som de kommer hjem og besøger."

Flemming Stenhøj Andersen,
direktør, FOB, Ringparken



Legeplads i Ringparken.

DET ER IKKE EN PLAN PÅ EN BAR MARK

De tidlige danske strategier for udvikling af stedsidentitet er i høj grad betinget af lokale økonomiske, fysiske og organisatoriske kontekster. Lokale forhold, såsom beliggenhed, boligmarked og mængden af frie arealer til at bygge nyt, sætter forskellige rammer for, hvilke strategier lokale beslutningstagere kan anvende til at omdanne boligområderne og leve op til de lovmæssige krav. Boligområder med en placering i eller tæt på byer i vækst, har eksempelvis nemmere ved at tiltrække investorer til at bygge nyt og skabe fortætning, hvorimod andre har masser af friarealer, men en meget lav grundværdi. I nogle kommuner er der en stor efterspørgsmål på studieboliger, mens der i andre kommuner er et marked for billige familieboliger. Boligmarkedet spiller derfor en stor rolle i at vælge en ny retning for områdets identitet. I Gadehavegård bruges kommunale perceptionsanalyser for eksempel til at kvalificere planerne. Analyserne viser, hvordan Høje-Taastrup Kommune opfattes af potentielle købere uden for kommunen, og hvilke boligtyper og faciliteter de efterspørger.

Men også områdets eksisterende kvaliteter, særlige karaktertræk og historie giver nogle unikke muligheder. Beslutningstagerne kan udvikle stedsidentiteten, så den naturligt viderefører og realiserer potentialet i områdets positive træk i eksempelvis bygningerne, beliggenheden eller de lokale fællesskaber. De går for eksempel tilbage og kigger i de oprindelige arkitekters tanker bag bebyggelsen og spørger eksisterende beboere, hvad de ser som

områdets styrker. I Tingbjerg ser de strategiske aktører for eksempel arkitektur og anlæg med gule murstensbygninger og grønne områder som en stor kvalitet. Med et ønske om, at områdets identitet bygger videre på denne styrkeposition, har de besluttet ikke at rive noget ned og sørger for, at særlige træk fra den eksisterende arkitektur videreføres i designet af de nye bygninger. Også i tilfælde, hvor den planlagte stedsidentitet ikke trækker referencer til stedets kvaliteter og historie, er det nødvendigt at tage hensyn til, hvad boligområdets eksisterende karaktertræk tillader, og hvordan de kan anvendes på nye måder. Det skaber tilsammen nogle særlige begrænsninger og unikke muligheder i arbejdet med stedsidentiteten.

MAN KAN IKKE VÆLGE FRIT PÅ ALLE HYLDER

"Det kræver noget helt andet end en plan på bar mark. For det første skal vi jo tage hensyn til de beboere, der allerede bor der. For det andet skal vi samarbejde med private investorer, da en del af udviklingsplanen handler om at etablere private boliger. Endelig handler det om, hvad der er økonomisk muligt, og at vi bruger vores investeringer klogt, så vi får størst mulig effekt på udviklingen af området og samtidig skaber interesse fra private investorer."

Rune Fløe Bæklund,
teamleder, Høje-Taastrup Kommune

MARKEDET VISER, HVAD DER ER EFTERTRAGTET

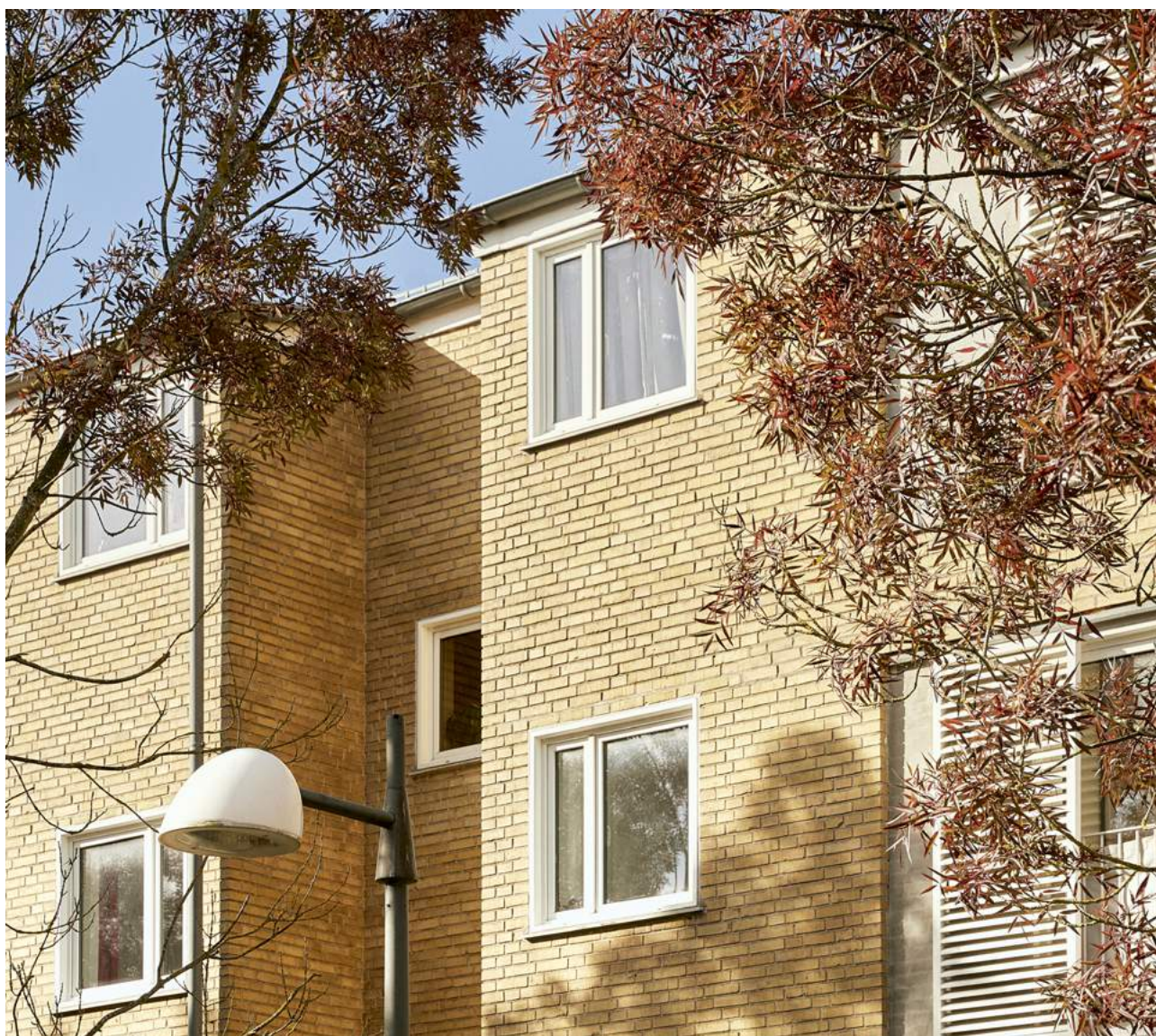
"Situationen er, at vi ligger tæt på København, og folk søger ud. Vi oplever, at der er efterspørgsel både efter at etablere flere leje- og ejerboliger, men også at der er konkurrence med de omkringliggende kommuner. En af Høje-Taastrup Kommunes styrker er de grønne kvaliteter, og det kan vi bygge videre på i udviklingsplanerne."

**Rune Fløe Bæklund,
teamleder, HøjeTaastrup Kommune**

BYG VIDERE PÅ KVALITETER

"Tegnestuerne, som er sat på opgaven, har været dygtige til at gribe de kvaliteter, der er, og forstærke dem i deres projekt. Der har været en fin tanke med at se plusserne ved Tingbjergs bebyggelsesstruktur og de naturmæssige kvaliteter og så bygge videre på dem uden at ødelægge området."

**Line Pymont Kirkegaard,
byplanlægger, Københavns Kommune**



Boligbebyggelse i Tingbjerg opført i karakteristiske gule mursten.

FREMTIDIG UDVIKLING ER USIKKER

Planerne for omdannelsen af de 15 boligområder rækker frem til 2030, og der er derfor mange forhold, som er ukendte, og som kan vise sig at have indflydelse på realiseringen af planerne. En helt afgørende faktor, som vækker bekymring flere steder, er, hvorvidt det vil lykkes at tiltrække private investorer til at bygge boliger og erhverv. Det afhænger i høj grad af den fremtidige udvikling på boligmarkedet. Kommunale investeringer i eksempelvis nye busruter og løft af lokale velfærdsinstitutioner kan også spille en central rolle i omdannelserne. Derfor har det også stor betydning, om lokalpolitikere og kommunale forvaltninger prioriterer indsatsen i området. Dertil kan det være nødvendigt at få godkendelser til for eksempel affredning af naturområder. Men også helt uforudsete udfordringer kan sætte en stopper for planerne. Der er altså mange usikkerheder forbundet med omdannelsen, og beslutningstagerne er bevidste om, at det kan blive nødvendigt at ændre planerne.

Denne usikkerhed skaber samtidig stor bekymring blandt de eksisterende beboere. Beslutningstagerne oplever, at det er hårdt for beboerne, at de ikke har vished om deres kommende boligsituation. For mange beboere er det irrelevant at forholde sig til,

hvordan området bliver om ti år, når de ikke ved, om de kan blive boende i deres bolig næste år. Det kan også være svært for de strategiske aktører at involvere beboerne på en meningsfuld måde i omdannelsen, når der endnu er mange usikkerheder. Det er for eksempel svært at give beboerne indflydelse, når man stadig leder efter en privat investor og derfor ikke ved, hvor meget beboerne reelt kan få indflydelse på.

BLIVER DET PRIORITERET POLITISK?

”Jeg har en bekymring for, om kommunen og politikerne kan og vil prioritere det her højt nok. Fordi det her er jo ikke et boligselskabsproblem. Det er jo et fælles problem, som også skal transformeres ned i nogle kommunale indsatser, som skal prioriteres politisk med fokus og penge frem for andre væsentlige områder. Vores evne til at få placeret den her problematik højt nok op på dagsordenen kan godt bekymre mig nogle gange.”

**Flemming Stenhøj Andersen,
direktør, FOB, Ringparken**



Storskala boligblokke i Ringparken.

HVORDAN KAN INVESTORER FORBEDRE OMRÅDET?

"Investorer i boligerne er enormt interessante, fordi der er stor forskel på deres tilgange. De er ikke nødvendigvis særlig fremtidsseende, for de kigger på det marked, der er nu. Nogle af dem kan jo godt opføre boliger uden at ville noget med området, og så risikerer man at have ødelagt mere, end man gavned. Det er vi opmærksomme på. Hvordan skal man inddrage investorerne, så det gavner området?"

**Mette Mogensen,
by- og boligudviklingschef, Domea.dk,
Gadehavegård**

ALLE, DER KAN, FLYTTER VÆK – HVEM ER SÅ TILBAGE?

"Der har været et meget stort fokus på at få nedlagt en masse almene boliger. Så i virkeligheden har der været et tilsvarende begrænset fokus på, hvem det så er, der bliver tilbage? Min bekymring er, om alle dem, som *kan* flytte, ikke gider alt dét der, så de bare flytter. Det er, som om det er et mål i sig selv at få nedbragt antallet af boliger, og det bliver ikke understøttet at få en blandet sammensætning."

**Mette Mogensen,
by- og boligudviklingschef, Domea.dk,
Gadehavegård**



Udearealer i Gadehavegård.

UKLART, HVORDAN DEN BOLIGSOCIALE INDSATS SKAL INDGÅ I OMDANNELSERNE

Beslutningstagere i kommuner og boligorganisationer understreger, at nye boliger og ændret infrastruktur ikke er nok til at løfte området og dets beboere. Der er også behov for en boligsocial indsats, der dels kan arbejde individorienteret med problemer som beskæftigelse og dels kan understøtte socialt liv og konstruktiv social interaktion på tværs af forskellige beboergrupper. Samtidig har de boligsociale indsatser en stor viden om de eksisterende beboere og deres liv i områderne, som kan være værdifuld at inddrage allerede i planerne for omdannelserne. Der er derfor et stort potentiale i at få konkretiseret, hvordan de boligsociale indsatser kan indgå i disse omdannelser.

I de tre cases deltager de boligsociale medarbejdere endnu ikke aktivt i udviklingen og planlægningen af omdannelserne. Typisk varetager boligorganisationen selv arbejdet med at inddrage og kommunikere til beboere om omdannelsen. I Tingbjerg er der for eksempel oprettet et byudviklingsteam med konsulenter, som skal varetage kommunikationen og inddragelsen af beboerne. I Ringparken sidder lederen for helhedsplanen omvendt med i en styregruppe for omdannelsen, men her er det endnu uklart, hvilken rolle han skal spille. Nogle boligorganisationer er også forbeholdne over for at inddrage boligsociale indsatser i de fysiske omdannelser, fordi de boligsociale indsatser fokuserer særligt på udsatte borgere og områdets problemstillinger. En bekymring er, at de boligsociale medarbejdere kun når ud til en mindre del af området og i kraft af deres tilstedeværelse bidrager til at stigmatisere området som særligt problemramt. Det er derfor få steder der har afklaret, hvordan de boligsociale indsatser konkret kan indgå i omdannelserne. Et eksempel, hvor de har gjort sig nogle konkrete tanker, er i Taastrupgaard. Her tænkes indsatserne i helhedsplanen sammen med den fysiske

omdannelse. Det gælder fx et lommepengeprojekt, som har til formål at skabe autentiske læringsforløb i boligområdets fysiske rum. Den boligsociale indsats samarbejder i den forbindelse med arkitekter og proceskonsulenter fra den fysiske omdannelse om at anvende områder midlertidigt til beboerdrevne projekter.

OMDANNELSENS PÅVIRKNING AF ARBEJDET MED HELHEDSPLANEN

Nogle boligsociale medarbejdere ser det som en fordel, at beboerne ikke forbinder dem med omdannelsen, da mange beboere forholder sig kritisk til den. Det gælder særligt beboere, der er i risiko for at blive opsagt, eller som skal genhuses midlertidigt. De boligsociale medarbejdere oplever, at de på denne måde kan bevare deres relationer og tillid fra beboerne. Usikkerheden om, hvorvidt beboere skal rykke ud af deres hjem, har samtidig store følelsesmæssige konsekvenser for beboerne, og flere boligsociale medarbejdere oplever et behov for, at de hjælper beboere med udfordringer forbundet med genhusning. Der kan derfor være en risiko for, at konsekvenserne af omdannelsen fjerner fokus fra det egentlige boligsociale arbejde, der er beskrevet i helhedsplanen.

SKAL IKKE SÆLGE OMDANNELSEN TIL BEBOERNE

"Jeg synes ikke, at vi som boligsociale medarbejdere skal sælge hele forandringen eller være ambassadører for den. Jeg synes jo, at det er beboernes sted, og vi skal ikke pådutte dem, hvad de skal synes om noget som helst. Vi vil supergerne understøtte en mulighed for, at de kan give deres mening til kende og møde nogle andre og have noget udveksling, men vi er ikke reklamebureauet i byen."

**Gert Korvig,
boligsocial projektleder, Tingbjerg**

BALANCEN FOR DEN RETTE MÆNGDE INFORMATION

"Jeg tror på at give et reelt, ærligt fremtidsbillede til beboerne. Således at der ikke skabes unødigt utryghed. Vi skal finde en balance i mængden af informationer, vi formidler videre, ved at sortere i, hvad der skaber mere forvirring, og hvad der skaber mere klarhed."

Ilir Shkoza,
chef, En Fælles Indsats,
Ringparken & udviklingschef, FOB

KAN HELHEDSPLEANEN FUNGERE NÅR UDVIKLINGSPLANEN GÅR I GANG?

"Mit bud vil være, at der vil være så meget run på de boligsociale medarbejdere på grund af udviklingsplanen, at de vil have svært ved at lave dét, der står i den boligsociale helhedsplan. Det skal vi have fundet en løsning på, hvordan vi i den omdannelsesproces kan få noget boligsocialt arbejde til at fungere, som understøtter udviklingsplanen – så de to ting tænkes sammen."

**Katja Lindblad, chef for bæredygtige
indsatser, Domea.dk**



Boligbebyggelse i Ringparken.

POTENTIALER VED ET FOKUS PÅ DET SOCIALE ASPEKT VED STEDSIDENTITETEN

Vores undersøgelse viser, at der er et stort fokus på fysiske identitetsmarkører ved omdannelser af udsatte boligområder såsom etablering af ny infrastruktur, nye bebyggelser som kvarterhuse, kvarterdannelse, ændring i formgivningen af bebyggelser, nye lejlighedstyper og materialevalget ved ny bebyggelse. Der er derimod et mindre fokus på de sociale aspekter ved omdannelserne, såsom hvordan man forestiller sig det levede liv ude i de her boligområder på sigt, når de ønskede beboergrupper først er flyttet ind, og hvordan de fysiske ændringer kan være med til at understøtte det sociale liv og mødet mellem mennesker med forskellige baggrunde.

Det kan der være flere årsager til, for eksempel at omdannelserne skal foregå relativt hurtigt, og man derfor er nødt til at prioritere de fysiske aspekter lige nu. Det kan også være, fordi der endnu er mange ukendte variabler ved omdannelserne af områderne – herunder om det er muligt at tiltrække private investorer, og hvorvidt mere ressourcestærke beboergrupper ønsker at flytte til boligområderne.

POTENTIALER VED AT SAMMENTÆNKE FYSISKE OG SOCIALE TILTAG

Forskning viser dog, at fysiske tiltag ikke i sig selv bevirker et løft af udsatte boligområder, og at mennesker med forskellige baggrunde ikke interagerer, bare fordi de bor ved siden af hinanden (Lelévrier 2013; Chaskin & Joseph 2015). Der er derfor et stort potentiale i at sammentænke fysiske og sociale tiltag ved omdannelser.

Nøjsomhed i Helsingør er et dansk eksempel på, hvordan man har udviklet 'Multibanen', som er en skaterpark i høj fysisk kvalitet, der kan tiltrække mennesker fra hovedstadsområdet – samtidig med at der er et stærkt samarbejde mellem de sociale aktører i boligområdet for at opnå et inkluderende og trygt miljø. Den tidligere borgmester Johannes Hecht-Nielsen har beskrevet Multibanen som et

sted, hvor mennesker på tværs af alder, sociale forhold og hudfarve mødes uden de store problemer. Multibanen fungerer derved som et værktøj til at løse sociale udfordringer og en måde at styrke fællesskabet i kommunen (Denoffentlige.dk 2012).

Vi ser også eksempler på samtænkning af det fysiske og sociale i vores cases, hvor man designer bebyggelserne efter, at mennesker netop skal mødes på tværs af boligformer i hverdagen. I Tingbjerg fokuseres der for eksempel på, hvordan private og almene beboere kommer til at bevæge sig rundt i boligområdet i hverdagen for eksempel ved indgangen til deres boliger, eller når de skal ned med skraldet.

DEN BOLIGSOCIALE INDSATS KAN BIDRAGE MED EN RELEVANT FAGLIGHED

Særligt i forhold til de eksisterende beboere og deres oplevelse af at bo i et boligområde under omdannelse, er der et behov for – og et potentiale i – at fokusere mere på de sociale aspekter ved omdannelsen. Det drejer sig både om de beboere, der skal blive boende i området på sigt, og de beboere, der står over for at skulle fraflytte, fordi det ikke er noget, der sker i morgen. Der er en periode, hvor disse beboere skal forholde sig til en markant omstilling i deres liv, og i den forbindelse er der behov for støtte.

Vi ser forskellige eksempler på, hvordan man fra boligorganisationernes side håndterer kommunikationen med de eksisterende beboere ved eksempelvis at oprette et team med konsulenter som i Tingbjerg, og i Vollsmose har man planer om at ansætte en boligsocial brobygger, der støtter beboere, som skal genhuses permanent. Nogle konkrete opgaver, der skal håndteres, er at informere beboerne om, hvem der skal genhuses, hvornår det skal ske og derefter at hjælpe disse beboere med at falde godt til i deres nye boligområde.

Andre opgaver drejer sig om beboernes levede liv i områderne nu. Boligsociale medarbejdere oplever, at de i kraft af deres relation til beboerne har gode forudsætninger for at sætte sig i deres sted og tage højde for deres oplevelser. Samtidig er der

en vis metodefrihed og fleksibilitet i de boligsociale indsatser, som giver mulighed for at tage hånd om de sociale udfordringer, der opstår her og nu. De boligsociale medarbejdere ser denne rolle som et supplement til de fysiske indsatser, som typisk er præget af lange tidsperspektiver og top-down-planlægning. Tidligere undersøgelser viser yderligere, at boligsociale medarbejdere kan skabe sociale møder mellem mennesker med forskellige baggrunde og involvere beboere som aktive deltagere i boligområdernes udvikling (Clements et al. 2020; Broberg et al. 2020). Med henblik på, at det sociale mix skal blive velfungerende i praksis, kan de boligsociale medarbejdere være med til at sætte fokus på de

eksisterende beboere og deres vigtige rolle i det fremtidige boligområde. I Taastrupgaard har den boligsociale indsats søgt midler til at lave kunst- og kulturprojekter, der skal danne fysiske mødesteder og fællesskaber på tværs af forskellige boligformer². Projekterne understøtter samtidig visionen om at fremme en stedsidentitet i boligområdet som et kulturkvarter.

I det følgende stiller vi nu skarpt på ni mulige strategiske greb, der kan anvendes ved udviklingen af udsatte boligområder til at tiltrække nye beboergrupper og investorer.

2. Disse midler er søgt ved Slots- og Kulturstyrelsens pulje for kunst og kultur i udsatte boligområder



Boligbebyggelse i Ringparken.

STRATEGISKE GREB I ARBEJDET MED STEDSIDENTITET

Dette afsnit præsenterer forskellige strategiske greb, som anvendes ved udviklingen af udsatte boligområders identitet. Grebene er identificeret på tværs af udviklingsplanerne for de 15 boligområder, men eksemplificeres gennem de tre udvalgte cases. Afsnittet peger på potentialer og opmærksomhedspunkter ved de forskellige greb til beslutningstagere, når de skal udvikle et boligområde med fokus på stedsidentiteten.

STRATEGISKE GREB TIL UDVIKLING AF STEDSIDENTITETEN

På tværs af udviklingsplanerne for de 15 boligområder har vi identificeret ni greb til at arbejde strategisk med områdernes stedsidentitet. Grebene er karakteriseret ved at variere i skala, have fokus på at tiltrække forskellige målgrupper og anvende forskellige metoder.

Typisk kombinerer beslutningstagerne forskellige greb til at udvikle den lokale stedsidentitet. Ofte anvender de dog primært et strategisk greb, som retter sig mod den ønskede målgruppe, sætter retning for hele udviklingen og skaber en overordnet fortælling om området. På de følgende sider beskriver vi de ni greb og kommer med eksempler på, hvordan de anvendes i planerne for omdannelse. Vi udfolder særligt de tre første greb, der er anvendt som overordnede greb i planerne for de tre cases.

Beskrivelsen af arbejdet med stedsidentitet er dog kun et udtryk for beslutningstagernes nuværende strategier, og grebene udtømmer ikke det strategiske

arbejde med stedsidentitet i udsatte boligområder under omdannelse. Det konkrete arbejde kan udvikle sig over tid i takt med, at planerne videreudvikles, og variabler som aftaler med investorer og udviklingen af boligmarkedet kan føre til ændringer.

Fordi private investeringer spiller en afgørende rolle i omdannelserne af de 15 områder, kommer investorerne også til at have stor indflydelse på, hvilke greb der prioriteres i udviklingen af stedsidentiteten. De ni greb kan også med fordel bruges i den indledende dialog med investorer som en måde at sætte en fælles retning for udviklingen af området. Grebene kan ses på næste side, hvorefter de hver især uddybes

STRATEGISKE GREB

OVERORDNEDE GREB

1. ÉN PRIMÆR BEBOERGRUPPE

Fokus på:

- En samlet identitet
- Tiltrækning af beboere
- Et udvalgt segment
- Skræddersyet botilbud og faciliteter

Eksempel:

Tingbjerg: Tiltrækning af børnefamilier til nye boliger

2. KVARTERDANNELSE

Fokus på:

- Forskellige identiteter for mindre kvarterer
- Tiltrækning af beboere
- Forskellige segmenter
- Varieret botilbud og faciliteter

Eksempel:

Ringparken: Tiltrækning af unge, familier og ældre til tre kvarterer

3. BYDÆKKENDE FUNKTIONER

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere og besøgende
- Udvalgte og forskellige segmenter
- Attraktive fællesfaciliteter

Eksempel:

Gadehavegård: Tiltrækning af unge ved et fokus på uddannelse

FYSISKE GREB

4. FORBINDELSE TIL DEN OMKRINGLIGGENDE BY OG NATUR

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere/ besøgende
- Omkringliggende identitet
- Infrastruktur og landskab

Eksempel:

Mjølnerparken: Kobler sig på bydelen Nørrebro.
Agervang: Kobler sig på naturområde

5. NYE BOLIGFORMER

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere
- Forskellige segmenter af befolkningen
- Varieret botilbud

Eksempel:

Gadehavegård: Udvikling af nye boligtyper.
Mjølnerparken: Tagboliger og infillboliger

6. UDVIKLING AF GÅRDRUM

Fokus på:

- Forskellige identiteter
- Socialt liv i området
- Forskellige beboergrupper
- Veldesignede uderum

Eksempel:

Tingbjerg: Fortætning af gårdrum.
Ringparken: Gårdrum målrettet beboergrupper

SOCIALE OG INSTITUTIONELLE GREB

7. ET TEMA (FOR EKSEMPEL BÆREDYGTIGHED ELLER IT)

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere
- Et værdiorienteret segment af befolkningen
- Forskellige konkrete tiltag

Eksempel:

Tingbjerg: DGNB-byggeri, bæredygtighedskollektiver.
Vollsmose: En ny skole med fokus på IT

8. DEN LOKALE SKOLE OG INSTITUTIONER

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere og besøgende
- Bestemte segmenter
- Fysisk kvalitet og faglighed

Eksempel:

Tingbjerg: En ny skole med højt fagligt niveau og flere ressourcer.
Gadehavegård: En ny campus og et kvarterhus med aftenskole og 10. klasse

9. FRITIDS- OG KULTURLIV

Fokus på:

- Tiltrækning af beboere og besøgende
- Forskellige segmenter
- Sports- og kulturtilbud

Eksempel:

Tingbjerg: Kulturhus og økonomisk støtte til foreninger og kontingentbetaling
Gellerup: Sports- og kulturcampus med bibliotek og vandland

FÆLLES FOKUS PÅ FYSISKE FORANDRINGER

I denne tidlige fase af omdannelserne har beslutningstagerne primært fokus på at ændre omverdenens syn på boligområdet gennem fysiske transformationer. Andre aspekter af stedsidentitet som eksisterende beboeres oplevelse af boligområdet, lokale fællesskaber, adfærd, traditioner og aktiviteter træder i baggrunden hos beslutningstagerne, der har travlt med at tiltrække nye beboergrupper til området inden 2030.

Et tværgående ønske er at ændre omverdenens syn på boligområderne fra problemramte projektbebyggelser adskilt fra resten af byen til attraktive boligområder, der indgår som en naturlig del af byen. Opgaven med at ændre boligformerne i boligområdet kombineres derfor i stor udstrækning med gennemgribende fysiske transformationer, der ændrer bebyggelsesstrukturen, vejnettet og udearealernes funktioner.

Mange af områderne er bygget som industrialiseret byggeri med høje, spredte bebyggelser og åbne udearealer. I områder som Gadehavegård og Gellerup ønsker beslutningstagerne at gøre op med den monotone blokstrukturs store skala ved at nedrive etager, lave gennemskæringer og fylde ud med tæt,

lavt byggeri. Samtidig bygges der flere steder videre på den eksisterende bebyggelsesstruktur gennem tagboliger og nye blokke, som det for eksempel ses i planen for Tingbjerg om at bygge mindre blokke af fleretagers rækkehuse. Generelt ønsker planlæggerne at udnytte de store udearealer ved at tilføre nye funktioner, der inviterer til udfoldelse og aktivitet.

En udfordring i mange af de 15 boligområder er også, at de ligger fysisk isoleret fra resten af byen, ofte omkranset af flersporede veje med få indkørselsmuligheder og offentlige transportforbindelser. Derfor arbejdes der i høj grad med at forbinde boligområderne bedre med omkringliggende byområder. Dels gennem infrastrukturelle forbindelser, der gør det nemmere at komme til og fra boligområdet og naturligt fører beboere fra resten af byen igennem området. Og dels ved at tilføre området nye attraktive funktioner, som kan tiltrække folk. I Ringparken ønsker de for eksempel at etablere en ny bybusrute igennem boligområdet, så folk, der passerer området, kan se, at det skræmmebillede, der tegnes i medierne af brændte containere og optøjer, ikke stemmer overens med hverdagen i området. Og i Gadehavegård skal en sekssporet vej nedlægges og en støjvold omdannes til et parkstrøg, der skal blive en attraktion for hele området.



Boligbebyggelse i Gadehavegård

FORANDRINGER OG HISTORIE-FORTÆLLING SKAL FØLGES AD

De fysiske omdannelser kan dog ikke stå alene. Hvis forandringerne skal ændre potentielle tilflytters oplevelse af boligområdet, skal historien om forandringerne også fortælles til dem. Gennem branding, der fremhæver attraktive kvaliteter ved boligområder med socialt mix, kan man arbejde strategisk med at præge opfattelsen af et sted. Samtidig er det afgørende, at fortællingen er koblet op på faktiske forandringer og ikke tomme løfter. Internationale erfaringer fra boligområder som Park Hill i England og La Duchère i Frankrig viser, at de områder, der lykkes med at vende et dårligt ry, er de boligområder, der formår at forene historiefortælling med reelle fysiske omdannelser (Bech-Danielsen & Stender 2017).

Kommunikationen kan foregå gennem forskellige kanaler. Traditionelle markedsføringstiltag som

reklame, PR, grafisk design og brug af logoer og slogans kan beslutningstagerne selv kontrollere. Omtale i medier og uformelle mund-til-mund-fortællinger eller opslag på sociale medier er sværere at styre, men fremhæves i studier som den mest virksomhedsfulde brandingkanal (Braun et al. 2014). Fordi mange forskellige aktører bidrager til at opretholde et områdes image, foreslår undersøgelser, at man inddrager disse spredte aktører i sit kommunikationsarbejde (Dean & Hastings 2000). En brandingsansvarlig kan eksempelvis arbejde målrettet med at gøre disse aktører opmærksom på de lokale forandringer.

Denne opgave med at formidle forandringer og den nye ønskede identitet går på tværs af de ni greb for at arbejde med stedsidentitet. Visionen om de ønskede forandringer skal ikke kun kommunikeres til potentielle tilflyttere, men også til potentielle investorer, som skal kunne se forretning i at investere i området. Derfor kan de ni greb også bruges til at synliggøre for investorer, hvordan områderne kan blive attraktive for nye beboergrupper



Beboerhus og spisested 'Café Gadehjørnet' i Gadehavegård

STRATEGISK GREB 1: ÉN PRIMÆR BEBOERGRUPPE

For at tiltrække en ny beboergruppe til et udsat boligområde kan man udvikle en samlet identitet for området som et sted, der er godt at bo for en specifik målgruppe. Strategien sigter efter at tiltrække ressourcestærke beboere fra et særligt segment af befolkningen ved at tilføje og fremhæve kvaliteter i området, som denne gruppe finder attraktiv. Den samlede historiefortælling kan omhandle målgruppen specifikt, men også temaer, som har relation til målgruppen. For eksempel kan en identitet som en "grøn landsby" henvende sig til børnefamilier, mens et "urbant uddannelseskvarter" kan rette sig mod unge. Svenske og norske studier af flyttemønstre på tværs af kommuner viser, at folk flytter til områder, der har udviklet en klar profil på baggrund af analyser af områdets potentialer samt udvalgte målgruppers præferencer og behov (Niedomysl 2006; Grimsrud et al. 2013; Skålnæs et al. 2011).

FOKUS PÅ MÅLGRUPPENS LIVSSTIL OG PRÆFERENCER

Et vigtigt element er at analysere segmentets specifikke livsstil, ønsker og behov, så man på baggrund af denne profil kan skræddersy boligtilbud og faciliteter i området til segmentet. Det er for eksempel vigtigt at forholde sig til, hvilken boligtype, indretning og byggestil der kan understøtte deres hverdag, hvor meget de kan betale for en bolig, hvilke værdier de har, samt hvilke typer erhverv og institutioner de ønsker.

I flere omdannelser af udsatte boligområder i Holland benyttes livsstilsanalyser til at skabe nye identiteter, som former udvikling og branding af områderne.

En undersøgelse viser, at de målrettede designprincipper har betydning for, at nye beboere vælger at flytte til området, og at tilgangen bidrager til, at de føler sig hjemme i området (Ouwehand & Bosch 2016).

Valget af, hvad det er for et specifikt segment, der skal tiltrækkes, kan udspringe af, hvad den eksisterende boligmasse og de særlige kvaliteter i området giver

mulighed for, for eksempel størrelsen på boliger eller beliggenheden i byen. Men valget kan også baseres på, hvad der efterspørges på boligmarkedet blandt ressourcestærke målgrupper, for eksempel billige rækkehuse til børnefamilier eller små lejligheder til unge studerende.

UDBREDTE METODER

- Segment- og markedsanalyser
- Etablering af nye boligtyper med fokus på et udvalgt segments specifikke livsstil og præferencer
- Opgradering af velfærdsinstitutioner, services og erhverv, som henvender sig til segmentet

EKSEMPLER

- *Stengårdsvej*: For at tiltrække flere unge beboere etableres nye ungdomsboliger og et campushus, der understøtter en ny identitet som vidensby.
- *Tingbjerg*: Børnefamilier som det primære fokus.

STRATEGISK GREB 2: KVARTERDANNELSE

I flere af de 15 boligområder arbejder man med at etablere flere, mindre kvarterer, der har hver sin særlige identitet henvendt mod ønskede målgrupper. Formålet kan være at undgå det stigma, der ofte hæftes på boligområdet som en samlet helhed, og bryde med den store skala og monotoni, der karakteriserer mange af områderne. Som i andre byområder, hvor man identificerer sit hjem med sin vej eller et villakvarter, kan beboerne i stedet forbinde deres hjem med et kvarter i en mindre skala. Håbet er også, at de mindre kvarterer kan danne ramme for naboskabsrelationer og fællesskaber på tværs af forskellige beboergrupper, så de understøtter et velfungerende socialt mix.

HELHEDSORIENTERET IDENTITETSSKABELSE

Internationale erfaringer viser, at det kan være en udfordring at realisere planlagte stedsidentiteter i praksis gennem omdannelse. Til at udvikle flere nye kvarterer kan man derfor arbejde med forskellige forhold, som bidrager til et steds identitet. Ud over at skabe en variation i kvarterernes typologi, skala og funktioner kan man også arbejde med forskellige materialer og formgivning af bygninger eller adfærd og socialt liv i kvartererne (van der Graaf 2008).

Kvarterernes identitet kan rettes mod forskellige målgrupper, som beslutningstagerne ønsker at tiltrække, ved at designe dem med henblik på målgruppens forskellige livsstile. De særlige identiteter kan understøttes af aspekter som bestemte boligtyper, kvarterets særlige placering og omgivelser, programmering af fællesarealer, formgivningen og nye navne. Forskellene mellem kvartererne skal være med til at skabe et mere varieret udtryk, som kan gøre det nemmere at orientere sig i området og styrke beboernes tilhør til bestemte dele af boligområdet. Målgrupperne for kvartererne kan dels baseres på eksisterende historie og kvaliteter og dels på analyser af, hvilke boligtyper der efterspørges på det lokale boligmarked.

UDBREDTE METODER

- Etablering af en variation af nye boligtyper ud fra forskellige segmenters livsstile og præferencer
- Arkitektonisk bearbejdning af bygningers facader, så de fremstår med forskellige udtryk
- Variation af zonering og programmering af uderum, som henvender sig til de ønskede målgrupper
- Infrastrukturelle ændringer, som bryder fysiske barrierer og forbinder kvarterer med nærområdet

EKSEMPLER

- *Gellerup*: Boligområdet inddeles i tre bykvarterer med hver sine særtræk baseret på kvarterernes unikke kvaliteter, som kan gøre kvartererne attraktive for nye beboergrupper.
- *Vollsmose*: Etableringen af mindre kvarterer, der delvist overlapper med omkringliggende villakvarterer, skal sammen med infrastrukturelle ændringer koble boligområdet bedre med byen.

STRATEGISK GREB 3: BYDÆKKENDE FUNKTIONER

Mange steder arbejdes der med at etablere nye bydækkende funktioner og faciliteter, eller forbedre de eksisterende, og derigennem skabe en identitet for området som et attraktivt sted at besøge og bo. Formålet kan være at få positiv omtale og flere besøgende, som kan være med til at bryde fordomme om området. Ofte opføres de i spektakulær arkitektur, som tiltrækker opmærksomhed, og som kan fungere som et fyrtårn for udviklingen. De nye funktioner kan også være med til at tiltrække nye beboergrupper, og endelig kan de udgøre et mødested for områdets forskellige beboere såvel som resten af byen. Etablering af funktioner som kommunale arbejdspladser eller en lægepraksis kan sikre en naturlig tilstrømning af nye besøgende i området, fordi de ikke blot skaber et tilbud, men en nødvendig årsag til at færdes i området.

Erfaringer fra de danske omdannelser tyder på, at det er vigtigt at gå i dialog med mulige aktører tidligt i processen, hvis man gerne vil tiltrække aktører som uddannelsesinstitutioner, erhverv og sundhedstilbud. Beslutningstagere kan undersøge, hvad det kræver at tiltrække dem og indgå i samarbejde med eksempelvis kommune og region om at etablere faciliteter, der kan samle funktioner eller udvikle en erhvervsstrategi.

TAG IKKE KUN HENSYN TIL NYE BEBOERGRUPPER I UDVIKLING AF LOKALE FACILITETER

For at skabe social interaktion mellem nye og gamle beboere i socialt mix-områder er det vigtigt, at de nye beboere gør brug af faciliteter i området fremfor kun at orientere sig imod resten af byen. Et studie viser, at hvis der bygges nye faciliteter som en del af de nye boliger, eller hvis eksisterende faciliteter opgraderes, bruges de i højere grad af nye beboere. Men hvis det involverer en prisstigning i for eksempel lokale supermarkeder, kan det dog betyde, at færre af de gamle beboere gør brug af dem (Billig 2005). Det er derfor også vigtigt at tage hensyn til eksisterende beboeres købekraft og behov i omdannelsen.

UDVIKLING AF FUNKTIONER OG TILBUD

Ofte bugner det ikke med attraktive tilbud i udsatte boligområder, fordi flere områder er bygget som monofunktionelle boligområder. Hvis boligområderne ligger isoleret, kan de også mangle et stort nok kundegrundlag til at understøtte visse typer erhverv og institutioner. Derfor arbejdes der med at fortætte, forbedre faciliteter, frasælge arealer til erhverv og samarbejde med kommuner om at etablere eller styrke kommunale institutioner. Nogle boligområder er dog bygget som en 'by-i-byen', hvor der er etableret de nødvendige funktioner internt i boligområdet, såsom Tingbjerg og Gellerup. Tingbjerg er dog et eksempel på, at flere funktioner med tiden er blevet lukket, hvorfor der nu mangler funktioner i området.

UDBREDTE METODER

- Etablering af nye typer bydækkende funktioner eller forbedring af eksisterende
- Spektakulær arkitektur
- Fortætning, der kan øge kundegrundlaget

EKSEMPLER

- *Taastrupgaard*: Etablering af et nyt børne- og kulturhus med skole, daginstitutioner, musikskole og billedskole skal udvikle en ny identitet som en kunst- og kulturbudel.
- *Stengårdsvej*: Etablering af et campusområde, der henvender sig til studerende og forskere.

Nyt bibliotek/kulturhus i Tingbjerg, der er forbundet til Tingbjerg Skole og blev indviet i 2018.



STRATEGISK GREB 4: FORBINDELSER TIL DEN OMKRINGLIGGENDE BY OG NATUR

For at gøre op med, at mange boligområder lukker sig om sig selv, og samtidig trække på de attraktive kvaliteter og funktioner, der ligger omkring boligområdet, arbejdes der med at forbinde den lokale stedsidentitet til omkringliggende by- og naturområder. Med dette greb vender man boligområdets geografiske placering til en fordel, der kan bidrage til en særegen og lokalt forankret identitet. Derfor vil der også være forskellige muligheder, afhængigt af om boligområdet for eksempel ligger tæt på byområder eller i udkanten af en by.

Grebet anvendes for at tiltrække nye beboergrupper og skabe mere social interaktion på tværs af matrikelskel mellem almene og private grunde. Forbindelsen kan styrkes – dels ved at nedbryde fysiske barrierer og skabe bedre infrastrukturel forbindelse mellem boligområdet og omgivelserne – og dels ved at etablere funktioner eller bearbejde eksisterende kvaliteter i området, som kobler sig til omgivelserne.

For eksempel etableres der nogle steder erhvervsarealer i områder, der ligger tæt på andre kommercielle centre, eller der arbejdes med at forbedre kvaliteten af de grønne arealer i områder tæt på natur. Hvis ambitionen er at skabe forbindelse til omkringliggende byområder, kan den understøttes af ændringer i bystrukturen og bygningstypologier, så områdets fysiske rammer i højere grad går i et med den omkringliggende by. For eksempel kan man ændre en bystruktur med høje adskilte boligblokke ved at rive de øverste etager ned og fortætte med lavt byggeri

UDBREDTE METODER

- Infrastrukturelle ændringer, som bryder fysiske barrierer og forbinder boligområdet med relevante omkringliggende funktioner og områder.
- Etablering af nye funktioner og forbedring af eksisterende kvaliteter, faciliteter og funktioner.
- Ændring af bystruktur

EKSEMPLER

- *Mjølnerparken*: For at integrere boligområdet bedre med bylivet i resten af bydelen, Nørrebro, etableres en handelsgade igennem boligområdet. Dertil "lukkes" åbningerne ind til gådrummene med nybyggeri, så boligområdets bystruktur kommer til at ligne karréstrukturen, der kendetegner de københavnske brokvarterer.
- *Agervang*: Kobles til det nærliggende naturområde Fælleden.

STRATEGISK GREB 5: NYE BOLIGTYPER

For at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere arbejder beslutningstagere flere steder med at udvikle nye boligtyper. Grebet bruges i en vis udstrækning i alle områder, da mange responderer på kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger ved at tilføje nye boligtyper i området. Men i nogle områder ses omdannelserne som en mulighed for at eksperimentere med innovative boformer, der også er nye på det lokale boligmarked.

Flere beslutningstagere ser en mulighed i at skabe boligtyper, der tager højde for ændrede familiestrukturer, med flere singler og sammenbragte familier, og den voksende interesse for bofællesskaber. Ud fra markedsanalyser og statistikker kan de identificere boligtyper, der er efterspørgsel på, eller som måske ligefrem mangler helt på markedet. Det kan for eksempel være flergenerationsboliger, fællesskabsboliger, kollegier og iværksætterboliger med plads til små erhverv. En mulighed er også at give beboerne mulighed for selv at lave ændringer i hjemmet ved at bestemme ruminddeling, facader og indretning af inventar, samt at de selv kan være med til at bygge deres boliger.

EKSEMPLER

- *Tingbjerg:* Rækkehuse med en indretning og til en pris, der ikke er mange af på markedet, skal tiltrække ressourcestærke børnefamilier. Samtidig overvejer beslutningstagerne at etablere flergenerationsboliger, atelierboliger og bofællesskaber.
- *Gadehavegård:* For at tiltrække beboere med forskellige aldre og behov ønsker beslutningstagere også at brande boligområdet som et bolig-eksperimentarium. De har tanker om at skabe fællesskabsboliger og at give beboere mulighed for selv at bygge deres boliger. De har også etableret et samarbejde med en arkitektskole om at få de studerende til at udtænke nye boligløsninger.

UDBREDTE METODER

- Markedsanalyser og statistik om familiestrukturer
- Samarbejde med eksterne aktører med henblik på at gentænke boligtyper til området for eksempel tegnestuer og Arkitektskolen om at designe nye, attraktive boligtyper
- Byg selv-modeller

STRATEGISK GREB 6: UDVIKLING AF GÅRDRUM

I flere boligområder arbejdes der med at give de enkelte gårdrum og pladsdannelser særlige identiteter gennem brug af forskellig programmering, skala og faciliteter. Gårdrummene ses som vigtige sociale arenaer, hvor forskellige beboergrupper kan interagere på tværs. Derfor designes de ofte, så de henvender sig til mange forskellige mennesker, og så de kan fremme sociale møder. For eksempel kan en hundelegeplads give anledning til, at fremmede hundeejere begynder at tale sammen.

Et udbredt greb er også at designe gårdrum og pladser, så der er en variation af private, semiprivate og offentlige rum. Det gør det muligt for beboere at vælge, hvornår de vil interagere med andre. Man kan også sørge for, at hvert gårdrum har en unik programmering, så beboere har en anledning til at bevæge sig rundt i forskellige gårdrum.

Flere steder spørger beslutningstagerne beboerne om input og ønsker til udformning og programmering af gårdrummene. Beslutningstagerne har indtryk af, at det er nemmere at engagere beboerne i udviklingen af de enkelte gårdrum frem for den fulde omdannelse, fordi de bedre kan give beboerne indflydelse her, og fordi gårdrummene er mere overskuelige for beboerne at forholde sig til.

UDBREDTE METODER

- Arbejde med programmering, der fremmer sociale møder
- Etablere uderum i forskellige grader af offentlighed og privathed
- Beboerinddragelse

EKSEMPLER

- *Tingbjerg:* Beboerne omkring hvert enkelt gårdrum involveres i, hvad der skal bevares, og hvilke nye faciliteter og aktiviteter der skal være i gården. Ambitionen er, at alle gårdrum bliver forskellige, så der skabes mange forskellige muligheder i området.
- *Ringparken:* For at understøtte kvarterdannelsen designes forskellige pladsdannelser med henblik på at skabe forskelligt liv i områdets kvarterer. Et eksempel kunne være at etablere mindre opholdssteder i en del af bebyggelsen, der er særligt målrettet til ældre.



Have i Tingbjerg.

STRATEGISK GREB 7. ET UDVALGT TEMA, FOR EKSEMPEL BÆREDYGTIGHED ELLER IT

I flere omdannelser ønsker beslutningstagere at forbinde områdets identitet med bestemte temaer og værdier. Der er for eksempel tanker om at udvikle boligområder med fokus på IT og robotteknologi eller mangfoldighed, og et tema, der går igen i flere planer, er bæredygtighed. Formålet kan være at gøre boligområdet attraktivt i forhold til nutidige værdier og standarder og at tiltrække bestemte segmenter, hvor værdien har indflydelse på deres flyttevalg.

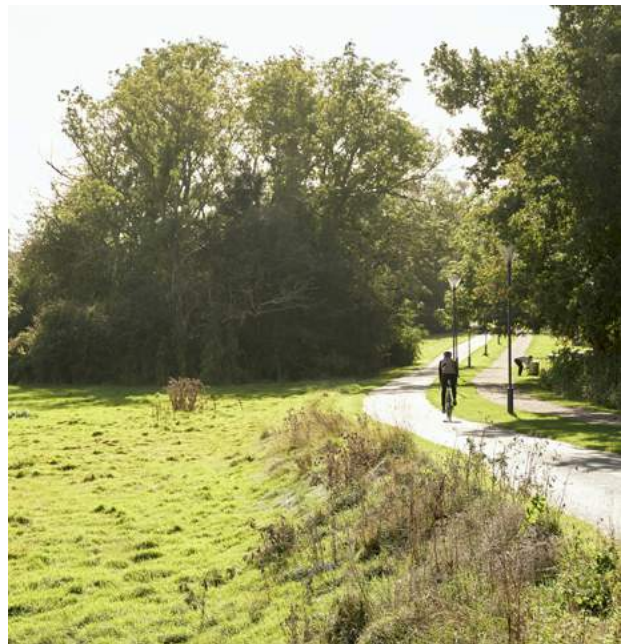
Man kan arbejde med bæredygtighed på forskellige skalaer og forholde sig til forskellige dimensioner af bæredygtighed. Det kan variere fra at genbruge byggematerialer til at lave en fuld bæredygtighedsvision med tiltag inden for både miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed. På den måde kan bæredygtighed handle om alt fra isolering til mangfoldige fællesskaber og lokale arbejdspladser. Der er langt fra enighed om, hvad der definerer et bæredygtigt boligområde, men der findes internationalt anerkendte bæredygtighedscertificeringer, såsom DGNB, man kan gøre brug af.

UDBREDTE METODER

- Genbrug af materialer og bygningsstrukturer
- DGNB-certificering
- Aftaler med byggeselskaber om job og praktik
- Arbejde med sociale fællesskaber

EKSEMPLER

- *Tingbjerg*: En vision om at gøre Tingbjerg mere bæredygtigt skal være med til at tiltrække et miljøbevidst segment af befolkningen. Beslutningstagerne overvejer grønne tiltag som at genbruge eksisterende bygningsstruktur og at anvende træ i de nye boliger samt økonomiske aftaler om job- og praktikpladser til lokale og sociale tiltag, der understøtter åbne fællesskaber.
- *Gadehavegård*: Samarbejde med Teknologisk Institut om et EU Green Deal-projekt.



Stisystem og naturarealer omkring Tingbjerg.

STRATEGISK GREB 8: DEN LOKALE SKOLE OG INSTITUTIONER

Etablering af skoler, daginstitutioner og faciliteter for børn i området af høj kvalitet kan både være med til at tiltrække ønskede beboergrupper og danne ramme for social interaktion mellem nye og gamle beboere. Flere beslutningstagere fortæller, at deres analyser af lokale flytteårsager viser, at hensynet til, om området er godt for børn at vokse op i, er en af de faktorer, der vægter højest, når folk vælger et boligområde.

Skoler og daginstitutioner udgør også en vigtig arena for at skabe interaktion på tværs af etnisk og socioøkonomisk baggrund. Studier viser, at de fleste møder på tværs af beboergrupper foregår mellem børn, og at denne interaktion på skoler, daginstitutioner, legepladser og gader også skaber anledninger til, at voksne mødes og danner netværk (Chaskin & Joseph 2011; Jupp 1999; Allen et al. 2005). Børn udgør ofte en fælles interesse og livsmønster på tværs af beboere fra forskellig socialgruppe (Silverman et al. 2005). En udfordring er, at de nye beboere ofte gør brug af institutioner og services uden for boligområdet, så de ikke omgås de eksisterende beboere (Lelévrier 2013; Billig 2005). Derfor arbejdes der ved dette greb målrettet med at opgradere lokale skoler og daginstitutioner og at skabe spændende legefaciliteter, der kan gøre området attraktivt for børnefamilier og dermed sikre, at de vælger den lokale skole.

Det forudsætter et tæt samarbejde med kommunen om at prioritere de lokale institutioner. Det kan både handle om at opgradere de fysiske faciliteter og den pædagogiske kvalitet. For eksempel kan kommunen afsætte økonomi til at ansætte flere medarbejdere, sørge for kompetenceudvikling og sikre en dygtig ledelse.

UDBREDTE METODER

- Samarbejde med kommune om at opgradere den lokale skole og institutioner
- Tilførsel af medarbejderressourcer og -kompetencer
- Opgradering af fysiske faciliteter

EKSEMPLER

- *Tingbjerg*: Københavns Kommune har udviklet en børne- og ungevision for Tingbjerg i samarbejde med boligorganisationerne og en privat investor. Her arbejder kommunen blandt andet med at forny de fysiske rammer, sikre højere normering og opkvalificere både ledelsen og medarbejdernes kompetencer i den lokale skole og institutioner.
- *Gadehavegård*: En ny campus og et beboer/kommunalt ejet kvarterhus med aftenskole og 10. klasse.

STRATEGISK GREB 9: FRITIDS- OG KULTURLIVET

For at kunne konkurrere med tilbuddene i andre byområder og for at skabe et stærkt civilsamfund udvikles identiteten i flere boligområder baseret på et stærkt fritids- og kulturliv med en bred vifte af muligheder. Identiteten kan bygge på eksisterende kultur- og sportsinstitutioner i eller omkring området, som et teater eller en boldklub, men der arbejdes også for at flytte eller etablere nye tilbud. Det gælder private tilbud såsom spillesteder og vandland såvel som kommunale musikskoler, biblioteker og idrætsanlæg.

Beslutningstagere er opmærksomme på at understøtte det lokale forenings- og kulturliv uden at "genkommunalisere" og dræbe drivkraften bag det civile engagement. Det gør de ved at sørge for gode fysiske faciliteter, såsom idrætsfaciliteter, foreningslokaler og multihaller, og ved at bidrage økonomisk. For eksempel kan kommuner indgå partnerskaber med foreninger, hvor kommunen understøtter foreningen økonomisk for at lave indsatser, der engagerer børn og unge fra området i foreningslivet. Kommunen kan også dække dele af kontingentbetalingen for familier med lav indkomst.



Boldbaner ved Gadehavegård

UDBREDTE METODER

- Etablere og samle sports- og kulturtilbud
- Bygge fysiske faciliteter for sports-, kultur- og foreningslivet
- Understøtte foreninger og klubber økonomisk
- Kontingenttilskud

EKSEMPLER

- Gellerup: I et samarbejde mellem kommune og boligforening etableres en ny sports- og kulturcampus, der består af forskellige indendørs og udendørs faciliteter blandt andet et bevægelseshus med klatrevæg, et bibliotek og et såkaldt verdensbad.
- Tingbjerg: Et aktivt forenings- og kulturliv understøttes gennem et nybygget bibliotek- og kulturhus, som lokale foreninger kan anvende med mulighed for kontingentstøtte. Desuden var der i forbindelse med det nu udskudte fodbold-EM i Danmark indgået aftale om at bruge en lokal drætspark som træningsbane for landsholdet for at styrke områdets image.

CASE 1

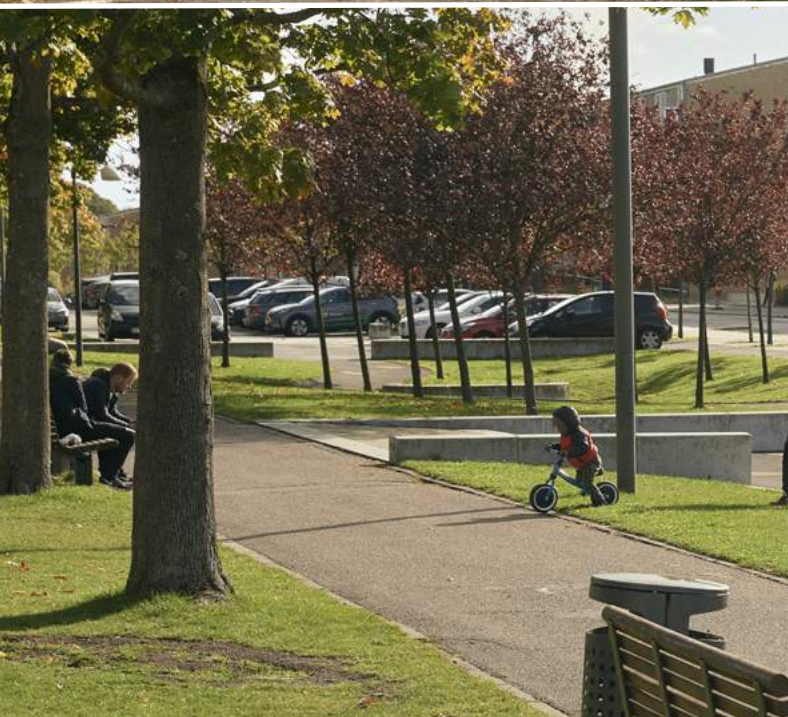
TINGBJERG, KBH.

Tingbjerg-Utterslevhuse er et alment boligområde beliggende i bydelen Brønshøj-Husum i København. Det er tegnet af den danske arkitekt Steen Eiler Rasmussen og opført i årene 1957-1972. Boligområdet består i dag af otte boligafdelinger med cirka 2.700 boliger, der administreres af boligorganisationerne fsb og SAB, og d. 1. december 2019 var 6.626 personer bosat i boligområdet. Tingbjergs karakteristiske gule murstensbyggeri placerer sig midt i grønne naturområder, blandt andet Utterslevmose og Vestvolden. Der er én trafikal forbindelse ind og ud af boligområdet, og den lille by i byen indeholder blandt andet daginstitutioner, plejehjem, beboerhus og 22 forskellige haverum med legepladser. Området har en helhedsplan, som holder til hos den fælles drift- og udviklingsenhed "Tingbjerg Forum".



HOVEDTRÆK I UDVIKLINGSPLAN

- 1500 nye boliger
- Fortætning
- Private rækkehuse spredt mellem almene boliger
- God lokal skole og institutioner
- Fælles organisering af ejere og lejere om delte haverum/gårdrum





TINGBJERG SKAL VÆRE FOR BØRNEFAMILIER

Et centralt element i strategien for omdannelsen af Tingbjerg er at bygge en stor mængde nye rækkehuse, der skal tiltrække ressourcestærke børnefamilier. Fordi området ligger isoleret og har haft et faldende befolkningstal, har der ikke været et stort nok befolkningsgrundlag til at understøtte attraktive fælles funktioner. En kommunal planlægger fremhæver for eksempel, at det har været udfordrende at skabe et livligt butiksstrøg og velfungerende offentlige funktioner som skolen. Derfor skal en fortætning bidrage til at revitalisere området.

Til at skabe en ny opfattelse af det isolerede område har beslutningstagerne udviklet en ny samlet

identitet som en "åben, aktiv og grøn boligby", der retter sig særligt mod børnefamilier. Identiteten bygger dels på Tingbjergs historie som en boligby, der primært rummer boliger, institutioner og butikker frem for større erhverv og arbejdspladser. Dertil skal en række infrastrukturelle ændringer åbne byen op for omverdenen. Samtidig fremhæver identiteten kvaliteten i, at Tingbjerg er omgivet af fredede naturarealer. Et træk, der gør, at området egner sig godt til børnefamilier. Beslutningen om at gå efter denne ressourcestærke målgruppe er også fundet i Københavns Kommunes beboerundersøgelser og analyser af bosætningsvalg. De viser, at folk i høj grad vælger bopæl ud fra hensynet til, om det er et godt sted for ens børn at vokse op, og at det netop er et punkt, som byens udsatte boligområder scorer lavere på. Beslutningstagerne er derfor overbeviste om, at der er potentiale i at vende udviklingen i Tingbjerg ved at gå målrettet efter denne gruppe

STRATEGISKE GREB

Overordnet

- 1. En primær målgruppe

Supplerende

- 5. Nye boligformer
- 6. Udvikling af gårdum
- 7. Ét udvalgt tema, her bæredygtighed
- 8. Den lokale skole og institutioner
- 9. Kultur- og fritidslivet

SAB/FSB: EN ÅBEN, AKTIV OG GRØN BOLIGBY

"Der skal være et mere varieret udbud af boliger, så der kommer en større mangfoldighed i Tingbjerg. Vores bærende vision er en åben, aktiv og grøn boligby."

Lene Vennits,
byudviklingschef, SAB/fsb

TILTRÆKNING AF MÅLGRUPPE: FOLK SKAL VILLE TINGBJERG

For at blive skarpe på, hvilke børnefamilier de mere præcist tror, de kan tiltrække, har beslutningstagerne arbejdet med en segmentanalyse til at udvikle en profil for de kommende køberes livsstil, værdier og interesser.

Her kom de frem til, at de sandsynligvis kan tiltrække et segment, der hurtigt hopper med på nye tendenser, er fællesskabsorienteret, interesseret i miljøhensyn og går meget op i at give deres børn gode udfoldelsesmuligheder. Det er vigtigt for boligorganisationerne, at de, der flytter ind, har en positiv opfattelse af området og et ønske om at bo netop der.

Markedsanalyser viser, at der er en mangel på billige rækkehuse i Storkøbenhavn, så det giver mening at gå efter personer som politibetjenten og sekretæren. Derfor er der sat et prisloft på 2,6 millioner for 95 kvadratmeter i de nye rækkehuse. Det betyder, at de nye boliger også bliver attraktive for flere af de eksisterende beboere, der godt kunne tænke sig et andet botilbud i området, for eksempel fordi de mangler værelser til børn. Dertil skal der også etableres nye ungdomsboliger og et bofællesskab for unge.

VÆRSKARP PÅ MÅLGRUPPEN

Mange kommuner ønsker at tiltrække børnefamilier. Det er derfor vigtigt at tage højde for, at der i dag findes mange forskellige familiekonstruktioner og også en stor andel singler. Man skal derfor være skarp på, *hvilke* slags børnefamilier man vil tiltrække. Det taler for at lave grundige analyser af, hvilke potentielle købere der er, og hvordan deres forskellige behov ser ud (Skålnæs et al. 2011). På baggrund af det kan man udvælge en mere præcis profil, som man mener kunne være interesseret i at flytte til området.

KØBENHAVNS KOMMUNE: VIL GERNE HAVE UNGE, DER ENGAGERER SIG I TINGBJERG

"Vi vil gerne have, at unge flytter til fra for eksempel Jylland og så får et værelse på Tingbjergkollegiet eller en ungdomsbolig i Utterslevhuse. Hvis man så ovenikøbet begyndte at gå til sport i en af idrætsforeningerne eller blev lektiehjælper nede i kulturhuset, så er det jo ekstra fedt."

Rune Lyngvig Jespersen,
kontorchef

SAB/FSB: BEBOERE, DER GERNE VIL BO I TINGBJERG

"Det er ikke nok, at folk bare har råd til at bo her, fordi de kan erhverve en billigere ejerbolig end andre steder i København. De der flytter hertil skal også være familier, der gerne vil bo her. Det vil sige, at de aktivt vælger Tingbjerg tilbyudviklingschef,"

Lene Vennits,
byudviklingschef, SAB/fsb

KONKRETE TILTAG: BUDGET- VENLIGE RÆKKEHUSE OG EN GOD SKOLE

FORTÆTNING MED PRIVATE BOLIGER UD FRA PEPPER-POTTING-TILGANG

Ambitionen er, at Tingbjerg fremover skal tiltrække et segment af progressive og fællesskabsorienterede børnefamilier ved at kunne tilbyde tidssvarende rækkehuse tæt på skønne naturområder. De lokale beslutningstagere har allerede indgået en aftale med en privat investor om at bygge cirka 1500 nye private familieboliger, primært i form af rækkehuse spredt imellem de eksisterende boligblokke jævnfør "pepperpotting"-tilgangen. De almene og private beboere skal altså bo tæt på hinanden og har mulighed for at interagere med hinanden i de delte gårdrum.

ATTRAKTIVE RÆKKEHUSE, DER ER TIL AT BETALE

Tegnestuen, der tegner de nye rækkehuse, har arbejdet for at designe en anden indretning end den, der typisk findes på markedet af rækkehuse. Ved at gøre rækkehusene mere brede og mindre dybe, gives der adgang til mere lys og plads til mange værelser på forholdsvis få kvadratmeter. Samtidig arbejdes der med at få de nye bygninger til at spille sammen med den lokale kontekst. Der er for eksempel taget hensyn til, at køkkener skal vende ud mod gaden for at sikre øjne på gaden og større tryghed. Men også at materialerne på de nye bygninger ikke er for prangende i forhold til de eksisterende. De lokale beslutningstagere ser en stor kvalitet i Tingbjergs arkitektur, som er designet af arkitekten Steen Eiler Rasmussen. Derfor har tegnestuerne også arbejdet med at videreføre hans arkitektoniske træk i de nye bygninger.

MAN BEGRÆNSER MULIGHEDEN FOR HURTIG FORTJENESTE

For at fremme social interaktion og fælles tilhør på tværs af beboerne i de nye og gamle boliger, arbejder beslutningstagerne på at etablere en fælles bydelsforening for almene og private beboere om pasning og vedligeholdelse af fællesarealer. Boligorganisationerne har indgået en aftale med den private investor om, at alle nye tilflyttere bliver obligatoriske medlemmer af bydelsforeningen. Dertil har de aftalt, at hvis nye købere af de private boliger sælger inden for cirka tre-fem år, så får de ikke selv fortjenesten. Den skal derimod gå til bydelsforeningen (Flensburg 2020).

EN NY FOLKESKOLE MED EN HØJ FAGLIGHED OG EKSTRA NORMERING

For at tiltrække børnefamilierne og sikre, at de nye købere rent faktisk vælger den lokale skole, så børnene i området kan interagere på tværs, har kommunen og den private investor udviklet en fælles børne- og ungdomsvision. Den skal sikre velfungerende daginstitutioner og kommunale services blandt andet ved at opgradere de fysiske rammer og den pædagogiske kvalitet. Det gør kommunen ved at allokere flere penge til højere normeringer og sørge for ledelseskraft og kompetenceudvikling til medarbejdere, så de kan håndtere de problemstillinger, der gør sig gældende i institutioner i udsatte boligområder.



CASE 2

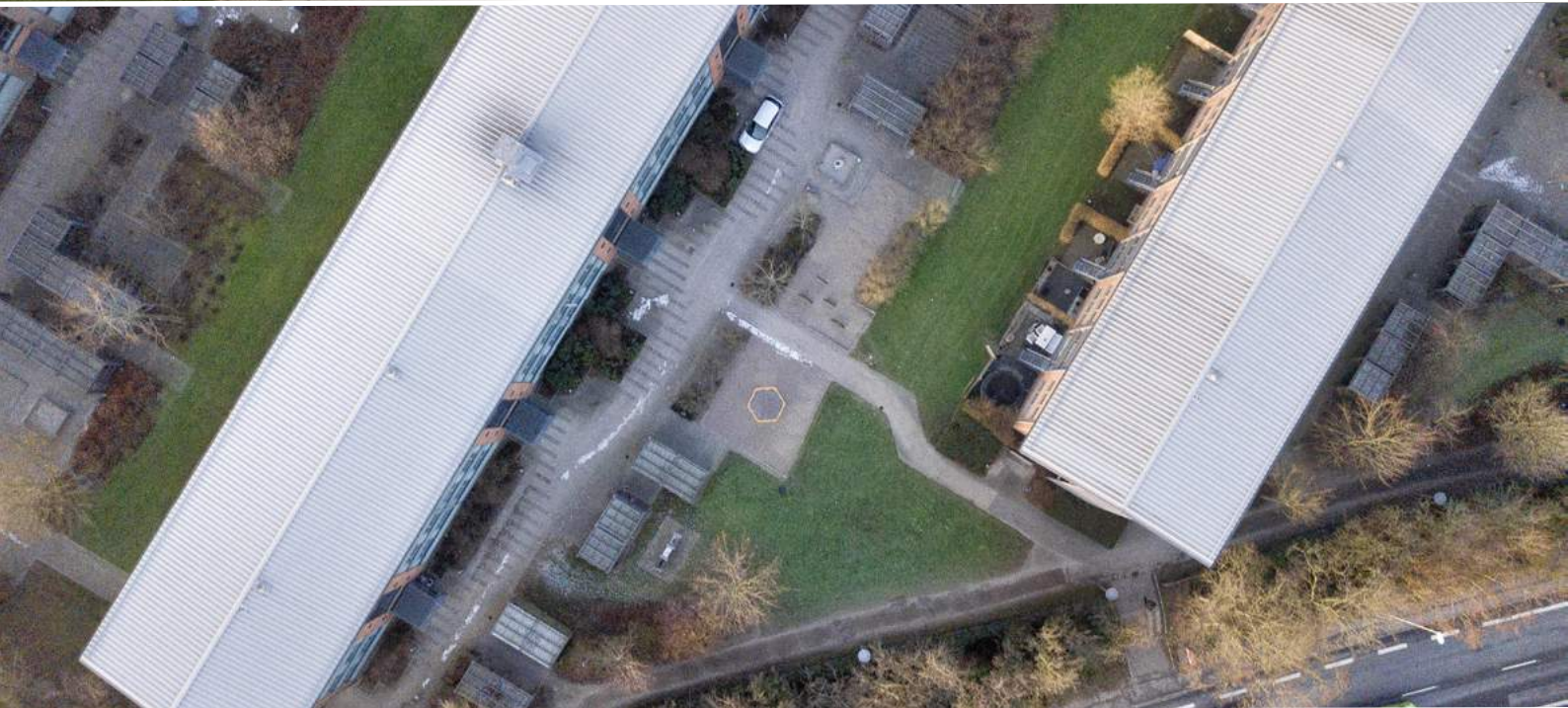
RINGPARKEN, SLAGELSE

Boligområdet Ringparken ligger i den nordlige del af Slagelse, grænsende op til et parcelhuskvarter. Området, der ligger cirka én kilometer fra Slagelse station, blev opført i 1960'erne og gennemgik sidst i 1990'erne en omfattende renovering. Boligområdet husede pr. 1. december 2019 2.008 beboere, fordelt i 868 boliger i 24 boligblokke. Boligerne har 1-4 værelser og administreres af boligselskaberne Slagelse Almennyttige Boligselskab og FOB. Derudover rummer området store, grønne udearealer med legepladser, og der er både indkøbsmuligheder, sportsbaner og børneinstitutioner lige om hjørnet. Boligområdet har også beboerhuset Nordhuset, hvor der arrangeres alt fra fællesspisninger til fodboldturneringer. Ringparken er sammen med boligområder i Skælskør og Korsør omfattet af helhedsplanen "En fælles indsats".



HOVEDTRÆK I UDVIKLINGSPLAN

- Tre forskellige kvarterer
- Billige boliger i forskellig størrelse
- Attraktive udearealer målrettet konkrete brugergrupper
- Nedrivning og ommærkning af boliger
- Erhverv i stueetagen



TRE NYE KVARTERER

I Ringparken ønsker beslutningstagerne at gøre op med den store skala og det ens udtryk og udbud af boligtyper i området samt manglen på infrastrukturelle forbindelser til omgivende byområder. Løsningen blev at danne tre nye kvarterer i området med unikke identiteter, der henvender sig til bestemte befolkningsgrupper.

STRATEGISKE GREB:

Overordnet:

#1 Én primær målgruppe

Supplerende:

#5 Nye boligformer

#6 Udvikling af gårdum

#7 Ét udvalgt tema, her bæredygtighed

#8 Den lokale skole og institutioner

#9 Kultur- og fritidslivet

Kvarterernes identiteter er udviklet på baggrund af lokale markedsanalyser, mens deres placering er baseret på, hvordan de kan skabe forbindelse til relevante funktioner og flow af mennesker omkring boligområdet.

- *Mini-Manhattan*: Det urbane kvarter skal bestå af ungdoms- og studieboliger blandet med familieboliger. Her ønskes et madhus og en butiksgade, som tiltrækker mennesker og skaber liv og aktivitet.
- *Ringrider-byen*: Det familievenlige kvarter skal indeholde familieboliger, haver og aktivitetsmuligheder i form af idrætsfaciliteter, caféer og legepladser.
- *Radiserækkerne*: I det seniorvenlige kvarter skal gamle blokke omdannes til ældrevenlige boliger, og der bygges nye rækkehuse. Det skal bestå af almene ældreboliger og nye private fællesskabsboliger.

Kvartererne skal variere i stemning, boligtyper, skala, tæthed og funktioner, som skaber forskellige typer liv og måder at komme hinanden ved i områderne. Sivegader skal forbinde områderne til den omkringliggende by, mens en vej skal fungere som en sammenhængende rygrad gennem de tre kvarterer.

MINI-MANHATTAN

- Danmarks mindste storbykvarter



RINGRIDER-BYEN

- Et aktivt, grønt bomiljø for mennesker, hunde og tomatplanter



RADISSERÆKKERNE

- Skønt, seniorvenligt slentre- sludrekvarter



TILTRÆKNING AF MÅLGRUPPE: ET ALMINDELIGT OMRÅDE MED BOLIGER, DER ER TIL AT BETALE

De lokale beslutningstagere mener ikke, at de kan bygge hvad som helst i Ringparken. Derfor har de lavet nærmere analyser af, hvilke boligtyper der bliver efterspurgt på markedet, og vurderet, hvad Ringparken realistisk set kan tiltrække i forhold til andre byområder i Slagelse. Ud fra analyser af flyttemønstre i kommunen og samtaler med lokale uddannelsesinstitutioner har de fundet frem til, at Ringparken kan afhjælpe en mangel på mindre, billige boliger i byen. Mere specifikt kan Ringparken tilbyde boliger til byens mange studerende og unge, der skal starte familie, samt den voksende andel af en ældre befolkning og enlige. Frem for at rette sig mod trendsættere eller de meget velhavende, går de efter at skabe et ganske almindeligt boligområde.

Sammen med et ønske om at bevare et familiekvarter definerer markedsanalyserne de tre nye kvarterer. De skal tilbyde nye studieboliger, rækkehuse og seniorfællesskaber tæt på byens centrum. Men planen er ikke, at det kun er nye mennesker, der skal flytte ind. I seniorboligerne er der særligt fokus på tilgængelighed, hvilken også kan være attraktivt for de eksisterende ældre beboere at flytte over i.

RÅDGIVER: SÆRLIGT UNGE OG ÆLDRE KAN ÆNDRE STIGMA

"Der er to målgruppers behov, som Ringparken kan være med til at opfylde, og som samtidig kan flytte Ringparken ud af det stigma, som det har i dag. Det er seniorerne og de unge især. Så besluttede vi at bevare midterdelen som familievenligt kvarter, men oppe det med dejlige nye boliger og funktioner."

Nils Bjørn,
rådgiver

SLAGELSE KOMMUNE: VI MÅ TAGE AFSÆT I, HVAD DER EFTERSPØRGES

"I forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen talte vores rådgivere med en række private investorer, og de sagde, at de kunne bygge det hele. Men det tvivler jeg på, er helt rigtigt. Vi er nødt til at bygge boliger, som passer ind i området, som markedet efterspørger, eller som vi ved, vi mangler."

Moritz Fallota,
byplanlægger

FOB: VI BYGGER OGSÅ TIL DEM, DER BOR ALENE

"I Slagelse Kommune har vi helst villet bygge halvstore familieboliger på tre-fire værelser på 90 til 110 kvadratmeter. Og det er også godt, men vi prøver nu at se på, om det matcher demografien. Der er faktisk rigtig mange, som bor alene."

Flemming Stenhøj Andersen,
direktør, FOB

KONKRETE TILTAG: VARIATION I SKALA, FUNKTION OG UDTRYK

TYDELIG FORSKEL PÅ KVARTERER

For at understøtte de forskellige identiteter arbejder beslutningstagerne med at skabe en variation i kvarterernes skala og funktioner. Det studievenlige kvarter, som ligger tæt på bymidten og stationen, skal have høj og tæt bebyggelse med butikker, caféer og steder at hænge ud. Mens det familievenlige kvarter, som ligger midt i området, skal have en lavere skala og mindsket tæthed samt mere åbne pladser og havearealer. Endelig skal det ældrevenlige kvarter være grønt og roligt med lavere og mindre boliger.

ET ALMINDELIGT BOLIGOMRÅDE

I Ringparken er ambitionen at sigte efter normalitet frem for at skabe noget helt unikt og trendsættende, som kan tiltrække folk langvejsfra. Som Flemming Stenhøj Andersen, direktør i FOB, siger, så tror de ikke, at de kan få hipsterne, der er blevet trætte af at bo på Vesterbro, til at flytte til Ringparken i Slagelse. De ønsker i stedet, at boligområdet skal være et sted at bo for dem, der har lyst til at bo der, og et godt sted for resten af borgerne i Slagelse, som besøger området.

UDSTYKNING AF MINDRE FELTER TIL FORSKELLIGE INVESTORER

Beslutningstagerne ønsker at skabe et varieret udtryk i de nye boliger, så de ikke blot får endnu en ensartet typologi ind i området. De mener dog, at de bliver nødt til at lade det være op til en kommende privat investor at bestemme, hvordan bygningerne skal se ud. Her ser de et potentiale i at udstykke mindre byggefelter til forskellige investorer, så de sandsynligvis får en større variation. Tanken er også at bygge videre på eksisterende fysiske kvaliteter og variationer, når de skal opgradere de eksisterende bygninger gennem mindre ændringer på facader og gavle.

REKREATIVE AREALER, SOM OGSÅ ER MÅLRETTET SÆRLIGE SEGMENTER

Derudover er der tiltænkt forskellige pladsdannelser og fælles faciliteter, hvor beboerne kan mødes. De store åbne udearealer skal omdannes til mere intime semiprivate eller semioffentlige pladser, der primært er henvendt til beboerne i det enkelte kvarter. Derimod skal et centralt beboerhus samle beboere på tværs af kvartererne og tiltrække besøgende udefra. Der er også planer om en hundelegeplads, der kan skabe møder på tværs af forskellige beboergrupper.





CASE 3: GADEHAVE- GÅRD, HØJE-TAASTRUP

Gadehavegård ligger i Høje-Taastrup under en kilometer fra Høje-Taastrup station. Byggeriet fra 1977 består af 986 boliger med 1-4 værelser fordelt på 19 boligblokke. Boligerne administreres af boligorganisationen Domea.dk, og pr. 1. december 2019 husede området 2.189 beboere. Ud over fireplans etagebyggeri består området af grønne uderum med græs og gårdmiljø. Bygningerne blev renoveret i år 2000. I hverdagen samarbejder helhedsplanen "Det spirer i Gadehavegård" med forskellige aktører i lokalområdet for at skabe sjove og positive aktiviteter og tiltag i området.



HOVEDTRÆK I UDVIKLINGSPLAN:

- Nyt campushus med uddannelsesinstitutioner
- Nyt kvarterhus med bydækkende funktioner
- Boliglaboratorium, hvor der eksperimenteres med boligformer
- 1-værelses boliger ommærkes til ungdomsboliger
- Nedrivning, sammenlægning og frasalg af boliger til privat
- Fortætning med nye private boliger og almene ældreboliger





BOLIGOMRÅDET SOM VIDENSBY

I Gadehavegård har man sat sig for at omdanne boligområdet til et byområde med attraktive videns- og uddannelses tilbud for hele byen. Kimen til visionen blev lagt, da kommunen gennemførte en analyse af de stedbundne kvaliteter i byens tre udsatte boligområder. Med sin placering tæt på centrum og en regional station så kommunen et potentiale i at tiltrække uddannelsesinstitutioner og unge til Gadehavegård og at udvikle boligområdets identitet med fokus på temaet viden. Boligområdet har samtidig en stor andel 1-værelses boliger, som typisk tilbydes sårbare borgere, der står uden for arbejdsmarkedet.

STRATEGISKE GREB:

Overordnet:

#3 Bydækkende funktioner

Supplerende:

#5 Nye boligformer

#7 Ét udvalgt tema, her bæredygtighed

#8 Den lokale skole og institutioner

#9 Kultur-og fritidsliv

Denne type boliger trækker ned i forhold til ministeriets ghettokriterier. Mange af de små boliger skal i stedet omdannes til ungdomsboliger, og håbet er, at et stærkere fokus på uddannelse kan bidrage til at hæve uddannelsesniveaue i området.

Sideløbende arbejder beslutningstagerne med at fastholde og tiltrække mere ressourcestærke beboere ved at udvikle nye boligformer. Området brandes som et boligeksperimentarium, og Domea.dk og kommunen har etableret et partnerskab med Kunstakademiets Arkitektskole om at bringe arkitektstuderende ud i Gadehavegård. De studerende skal her lære om almene boliger og det boligsociale felt, hvor de også kan komme med bud på nye boligtypologier.

DOMEA.DK: DET ER ET HELT NYT LIV, DER SKAL FORMES

"Der er jo en positiv fortælling i at være en vidensby. Det er også et helt nyt liv, der skal formes, og det tager tid. Vi går efter at lave nogle studieboliger, og samtidig overvejer vi, hvordan vi får noget uddannelsesbyggeri ind, og hvordan vi kan understøtte vidensdelen i kvarterhuset."

Mette Mogensen,
by- og boligudviklingschef

KOMMUNE: UDDANNELSE SOM FOKUS

"Vidensby er den overordnede paraply, vi lægger ned over udviklingen, fordi vi har gymnasiet, folkeskolen og Teknologisk Institut, og så vil vi koble dét sammen med en fremtidig campus og et kvarterhus, som også skal huse 10.-klasserne."

Nabil Chaabane
byplanlægger

HELHEDSPLAN: UDDANNELSE SKAL TÆNKES IND I HELHEDSPLAN

"Jeg tror, at det med videregående uddannelse bliver langt mere nærværende for beboerne, når der kommer uddannelsesinstitutioner ind i området. Det bliver jo muligt at trække hele uddannelseselementet længere ind i det boligsociale arbejde på en mere konkret måde. Så det skal på en eller anden måde også tænkes ind i helhedsplanen."

Martin Rosenkreutz Madsen,
boligsocial projektleder

TILTRÆKNING AF MÅLGRUPPE: EN ATTRAKTIV BYDEL FOR STUDERENDE MED KULTURELLE TILBUD TIL ALLE ALDRE

Unge og studerende udgør en central målgruppe for omdannelsen af Gadehavegård til en vidensby – både som beboere og dagligt besøgende. Samtidig viser analyser, at der er efterspørgsel på boliger i Høje-Taastrup blandt folk, der søger ud af København, som gerne vil bo tættere på grønne arealer. Med sin placering tæt på et naturskønt område kan Gadehavegård derfor potentielt tiltrække nye typer beboere, men der er også en konkurrence med de omkringliggende kommuner i forhold til at tiltrække nye beboere.

Der er også et fokus i udviklingen af Gadehavegård på at fastholde eksisterende ressourcestærke beboere, som leder efter en større bolig eller ønsker at købe selv. Visionen er, at Gadehavegård i fremtiden skal rumme en stor variation af botilbud, som danner hjem for beboere i alle aldre og med forskellig socioøkonomisk baggrund. Derfor arbejder de både med at etablere studieboliger, seniorboliger, private boliger og helt nye boligtyper. Deres overordnede greb går på at skabe arkitektonisk og byplanmæssig kvalitet, uanset hvor i bebyggelsen man er, og uanset om man bor alment eller privat.

Samtidig skal nye bydækkende funktioner tiltrække besøgende fra resten af byen, som kan åbne boligområdet op og skabe en mere positiv opfattelse af stedet.

DOMEA.DK: HOLDER FAST I, AT VIER I FORSTADEN

"Lige herovre ligger Hakkemosen, som er et attraktivt grønt område. I stedet for at gøre Gadehavegård urbant og bymæssigt, så holder vi fast i, at det faktisk er ude i forstaden."

Mette Mogensen
by- og boligudviklingschef

DOMEA.DK: TILTRÆKKER MED NYE BOLIGTYPER OG ARKITEKTUR

"Boligeksperimentariet er et forsøg på at kigge på: Hvad er det egentlig, man flytter ud for? Det er ikke sikkert, man vil flytte hertil som børnefamilie, kun fordi det er en vidensby. Så hvad skulle ellers få folk til at flytte til og investere i området? Så handler det om, hvordan man renoverer, og om det bliver et interessant område arkitektonisk og byplansmæssigt. Bliver det et sted, hvor man kan sige: 'Det er da meget spændende. Det er noget andet end det, vi kender.'"

Mette Mogensen,
by- og boligudviklingschef



KONKRETE TILTAG: CAMPUSHUS SOM MARKØR OG ET INKLUDERENDE KVARTERHUS

ET NYT CAMPUSHUS SOM EN CENTRAL MARKØR FOR OMRÅDET

For at understøtte identiteten som vidensby, skal der bygges et nyt campushus i Gadehavegård, som kan bruges af hele byen. Det er intentionen, at en campus skal være med til at fremme, at uddannelse bliver en central del af Gadehavegård. Det konkrete indhold er ikke fastlagt endnu, men det er målsætningen, at campushuset skal have en central placering i Gadehavegård, og at det skal fremstå som en tydelig markør for området.

ET NYT KVARTERHUS FOR BÅDE BEBOERE OG BESØGENDE

Dertil skal et eksisterende beboerhus erstattes af et nyt kvarterhus, som i højere grad er åbent for udefrakommende besøgende. Planen er, at huset rykkes fra det fjerne hjørne af området ind i midten, at det skal være åbent fra morgen til aften, og at det skal bemandes med værter, som kan drive huset og igangsætte

events. Det er besluttet, at det skal huse 10. klasse, aftenskole, arbejdspladser til drift og boligsocial indsats, beboerhus, foreninger samt en café. Der har også været tale om en socioøkonomisk virksomhed og en madskole. Det vigtige er, at det kan blive et attraktivt sted i området, som skaber stolthed, hvor man kan mødes på kryds og tværs og lære hinanden at kende, uanset om man bor alment eller privat. Kvarterhuset bliver derfor også et hus, som flere mennesker med forskellige baggrunde skal deles om.

Beboerne må vente nogle år, før kvarterhuset står færdigt. I mellemtiden vil man bruge områdets udearealer til at skabe et midlertidigt socialt samlingssted, indtil det permanente hus står klar. Som del af et EU-støttet projekt skal beboerne afprøve en række grønne tiltag, der kan skabe bedre rammer om socialt liv i området. Generelt skal områdets grønne arealer fungere som et samlingssted, og på sigt skal der også arbejdes med at omdanne en støjvold til et parksted og at forbinde området bedre til et tilstødende naturområde.

DOMEA.DK: VI SKABER RAMMER, DER GØR DET NEMMERE AT STUDERE

"Vi prøver at lave en læsesal. Nogle af beboerne er jo børnefamilier med unge gymnasieelever eller nogen, der gerne vil læse videre, som bor 3-4 børn sammen med deres forældre i deres 3-4-værelses lejlighed. Så den ro, som kan være nødvendig, og som andre har været vant til hjemmefra, hvor man bare kunnet sætte sig ind et sted og lukke døren, den findes ikke på samme måde i de situationer. Derfor kunne det være fantastisk at have et sted med nogle voksne til stede, så pigerne også godt må gå derned."

Mette Mogensen,
by- og boligudviklingschef





LITTERATUR

Aarhus Kommune (2019): "En god by for børn er en god by for alle, forarbejde til den næste generation af en udviklingsplan for Gellerup og Toveshøj". Aarhus Kommune.

Almen modstand (2020): "Hvem vi er". Besøgt d. 27.11.2020 på: <http://almenmodstand.dk/hvem/>

Altinget (2020): "Byggeforsker: Ghetto-loven er et skadeligt indgreb i boligmarkedet". Udgivet d. 22.06.2020. Besøgt d. 27.11.2020 på: <https://www.altinget.dk/by/artikel/byggeforskerghetto-loven-er-et-skadeligt-indgreb-i-boligmarkedet>

Arbejderbevægelsens erhvervsråd (AE) (2012): "Uddannelse skal styrkes gennem hele livet – Fordeling & Levevilkår 2012".

Allen, C.; Camina, M.; Casey, R.; Coward, S. & Wood, M. (2005): "Mixed Tenure, Twenty Years On: Nothing Out of the Ordinary". York: Joseph Rowntree Foundation.

Andersen, H. S. (2002): "Excluded places: The interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods" i: *Housing, Theory and Society*, 19(3-4), 153-169.

Andersen, H. T.; Samson, J. & Winther, L. (2010): "Kunsten at sælge et sted – stedsidentitet og branding". I: *Samfundsøkonomen*, (6), s. 28-32.

Arthurson, K. (2010): "Operationalising Social Mix: Spatial Scale, Lifestyle and Stigma as Mediating Points in Resident Interaction". I: *Urban Policy and Research*, 28(1), s. 49-63.

Bach, J. S. (2019): "Demolition Blues. Resistance Against Demolition Plans in a Danish Disadvantaged Affordable Housing Estate". I: *Archivio antropologico mediterraneo* [online], Anno XXII 21(2).

Bacqué, M.-H.; Charmes, E. & Vermeersch, S. (2018): "The Middle Class 'at Home among the Poor' – How Social Mix is Lived in Parisian Suburbs: Between Local Attachment and Metropolitan Practices". I: *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), s. 1211-3.

Bailey, N.; Haworth, A.; Manzi, T. & Roberts, M. (2007): "Creating and sustaining mixed income communities in Scotland – A good practice guide. York: Joseph Rowntree Foundation.

Bailey, N.; Kearns, A. & Livingston, M. (2012): "Place attachment in deprived neighbourhoods: The impacts of population turnover and social mix". I: *Housing Studies*, 27(2), s. 208-231.

Barwick, C. (2017): "Social mix revisited: within- and acrossneighbourhood ties between ethnic minorities of differing socioeconomic backgrounds". I: *Urban Geography*, 39(6), s. 916-934.

Bech-Danielsen, C. & Stender, M. (2017): "Fra ghetto til blandet by". Gads Forlag.

Billig, M. (2005): "Sense of place in the neighbourhood, in locations of urban revitalization". I: *GeoJournal* 64, s. 117-130.

Bjørn, N. & Mortensen, M. B. (2008): "Ikonbyggeri og imageforandring". I: Bjørn, N. (red.), *Arkitektur der forandrer – Fra ghetto til velfungerende område*. Gads Forlag.

Blokland, T. & Nast, J. (2014): "From Public Familiarity to Comfort Zone': The Relevance of Absent Ties for Belonging in Berlin's Mixed Neighbourhoods". I: *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), s. 1142-1159.

Bourdieu, P. (1984): "Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste". Harvard University Press.

Bradley, Q. (2016): "It's house-building but not as we know it: the impact of neighbourhood planning on development in England". I: Housing Studies Association, 6-8. University of York (konferenceartikkel).

Braun, E.; Eshuis, J. & Klijn, E. H. (2014): "The effectiveness of place brand communication". I: Cities 41, s. 64-70.

Broberg, K.; Lund, N. & Kjeldsen, L. (2020): "Fælles om lokalsamfundet – Inspiration til at kickstarte strategisk lokalsamfundsudvikling i udsatte boligområder". Center for Boligsocial Udvikling.

CEPOS (2020): "Ghettolovene bygger ikke på viden". Cepos.dk.

Chaskin, R. J. & Joseph, M. L. (2011): "Social Interaction in Mixed-Income Developments: Relational Expectations and Emerging Reality". Journal of Urban Affairs, 33(2), s. 209-237.

Chaskin, R. J. & Joseph, M. L. (2015): "Contested Space: Design Principles and Regulatory Regimes in Mixed-Income Communities in Chicago". The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 660(1), s. 136-154.

Cheshire, P. (2007): "Segregated neighbourhoods and mixed communities. A critical analysis". York: Joseph Rowntree Foundation.

Christensen, G. (2015): "A Danish Tale of Why Social Mix Is So Difficult to Increase". I: Housing Studies, 30(2), S. 252-271.

Davis, D. E. (2009): "Taking place and space seriously: reflections on 'Disparity and Diversity in the Contemporary City'". I: The British Journal of Sociology 60(1), s. 39-49.

Dean, J. & Hastings, A. (2000): "Challenging images Housing estates, stigma and regeneration". Joseph Rowntree Foundation.

Denoffentlige.dk (2012): "Opskriften på en velfungerende offentlig park" (hentet d. 16.11.12 på: <https://www.denoffentlige.dk/case-biblioteket/opskriften-pa-envel-fungerende-offentlig-park>)

Flensburg, T. (2020): Nye ejerboliger til attraktiv pris skal redde Tingbjerg fra sit belastede ry i Politiken, d. 14. september 2020, s. 8.

Frantzeskaki, N.; van Steenberg, F. & Stedman, R. C. (2018): "Sense of place and experimentation in urban sustainability transitions: the Resilience Lab in Carnisse, Rotterdam, The Netherlands". I: Sustainability Science.

Franz, Y. (2015): "Designing social living labs in urban research". I: Info 17(4), s. 53-66.

Fremtidens Vollsmose (2015): "Fremtidens Vollsmose – En del af fremtidens Odense. Byudviklings- og infrastrukturplan". Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Beboerne i Vollsmose, Odense Kommune, 2020 Vollsmose sekretariat for byudvikling, Effekt.

Fsb, SAB, KAB & NREP (2018): "Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025".

Galster, G. (2013): "Neighborhood Social Mix: Theory, Evidence, and Implications for Policy Planning". I: Policy, Planning, and People: Promoting Justice in Urban Development, s. 308-336. University of Pennsylvania Press.

Gehl, J. (1971): "Livet mellem husene – Udeaktiviteter og udemiljøer". Arkitektens Forlag.

Gibson, J. J. (1979): The Ecological Approach to Visual Perception. Houghton Mifflin Harcourt (HMH), Boston.

Grimsrud, G. M. og Aure, M. (2013): "Tilflytting for enhver pris? En studie av tilflyttingsarbeid i norske distriktskommuner". Ideas2evidence RAPPORT 4/2013.

Groves, R.; Middleton, A.; Murie, A. & Broughton, K. (2003): "Neighbourhoods that work: A study of the Bournville estate, Birmingham". Birmingham: The Policy Press.

Hague, C. (2005): "Planning and place identity". I: C. Hague & P. Jenkins (red.) Place Identity, Participation and Planning, s. 3-17. Routledge.

Higgins, M. (2005): "Design and place identity". I: C. Hague & P. Jenkins (red.) Place Identity, Participation and Planning, s. 183-202. Routledge.

Hyra, D. (2013): "Mixed-Income Housing: Where Have We Been and Where Do We Go From Here?". I: Cityscape: A Journal of Policy Development and Research 15(2), s. 123-133.

Hyra, D. (2015): "The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement". I: Urban Studies 52(10), s. 1753-1773.

Jupp, B. (1999): "Living Together: Community Life on Mixed Tenure Estates". London, Demos.

Kalandides, A. (2011): "The problem with spatial identity: revisiting the 'sense of place'". I: Journal of Place Management and Development 4(1), s. 28-39.

Kjeldsen, L.; Frederiksen, N. Ø. & Sundstrup, R. B. (2019): "Boligsocialt arbejde under omdannelse – Hvordan det boligsociale arbejde kan understøtte bystrategiske omdannelser i udsatte boligområder". Center for Boligsocial Udvikling.

Kvorning, J. (2015): "Stedsidentitet". I: Stedsidentitet, s. 41-50. Urban Lab.

Langkilde, S. M.; Mikkelsen, C. M. & Nielsen, H. (2019): "Fra fraflytning til fastholdelse". Center for Boligsocial Udvikling.

Lelévrier, C. (2013): "Social mix neighbourhood policies and social interaction: The experience of newcomers in three new renewal developments in France". I: Cities 35, s. 409-416.

Levin, I.; Arthurson, K. & Ziersch, A. (2014): "Social mix and the role of design: Competing interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne". I: Cities 40, s. 23-31.

Livingston, M.; Kearns, A. & Bailey, N. (2013): "Delivering Mixed Communities: The Relationship between Housing Tenure Mix and Social Mix in England's Neighbourhoods". I: Housing Studies 28(7), s. 1056-1080.

Lucio, J.; Hand, L. & Marsiglia, F. (2010): "Designing Hope: Rationales of Mixed-income Housing Policy". I: Journal of Urban Affairs 36(5), s. 891-904.

Manzo, L. C.; Kleit, R. G. & Couch, D. (2008): "'Moving Three Times Is Like Having Your House on Fire Once': The Experience of Place and Impending Displacement among Public Housing Residents" I: Urban Studies 45(9), s. 1855-1878.

Martin, G. & Watkinson, J. (2003): "Rebalancing communities by mixing tenures on social housing estates". Joseph Rowntree Foundation.

McCormick, N. J., Joseph, M. L. & Chaskin, R. J. (2012): "The New Stigma of Relocated Public Housing Residents: Challenges to Social Identity in Mixed-Income Developments". I: City & Community 11(3), s. 285-308.

Metha, V. (2014): Evaluating Public Space i Journal of Urban Design, 19(1), pp. 53-88.

Mortensen, M. B. (2008): "Lighedstanken i en ny udgave". I: N. Bjørn (red.) Arkitektur der forandrer – Fra ghetto til velfungerende byområde, s. 222-235. Gads Forlag.

Muminovic, M. (2017): "Place identity and sustainable urban regeneration: public space in Canberra city centre". I: International Journal of Sustainable Development and Planning 12(4).

Musterd, S. & Andersson, R. (2005): "Housing mix, social mix, and social opportunities". I: Urban Affairs Review 40(6), s. 761-790.

Musterd, S. (2008): "Residents' views on social mix: Social mix, social networks and stigmatisation in post-war housing estates in Europe" i Urban Studies, Vol. 45(4), pp. 897-915.

Niedomysl, T. (2006): "Migration and Place Attractiveness". Uppsala universitet.

Ostendorf, W.; Musterd, S. & De Vos, S. (2001): Social Mix and the Neighbourhood Effect. Policy Ambitions and Empirical Evidence i Housing Studies, Vol. 16(1), pp. 371-380.

Ouwehand, A. & Bosch, E. (2016): "Planning 'Home' by Branding". I: Home Cultures 13(2) s. 169-192.

Permentier, M.; Bolt, G. & van Ham, M. (2008): "Same Neighbourhood ... Different Views? A Confrontation of Internal and External Neighbourhood Reputations" i Housing Studies, Vol. 23(6), pp. 833-855.

Putnam, R. (2000): "Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community". Simon & Schuster.

Regeringen (2018): "Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti om: Initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund".

Roberts, M. (2007): "Sharing space: Urban design and social mixing in mixed income new communities". I: Planning Theory & Practice 8, s. 183-204.

Sampson, R. (2019): "Neighbourhood effects and beyond: Explaining the paradoxes of inequality in the changing American metropolis". I: Urban Studies, 56(1), s. 3-32.

Sautkina, E.; Bond, L. & Kearns, A. (2012): "Mixed evidence on mixed tenure effects: Findings from a systematic review of UK studies, 1995-2009". I: Housing Studies 27(6), s. 748-782.

Sepe, M. (2010): "Urban policies, place identity and creative regeneration: the Arabianranta case study". 14th International planning history society conference (konferenceartikel).

Silverman, E.; Lupton, R. & Fenton, A. (2005): "A good place for children? Attracting and retaining families in inner urban mixed income communities". Oxford: Alden Group Limited.

Simard, M. & Mercier, G. (2001): "Planning, participation and identity in Quebec city: Community building through urban revitalization". I: Canadian Journal of Urban Research, 10(1), s. 2346.

Skålnes, S.; Gundersen, F.; Skogheim, R. & Sørli, K. (2011): "Langtidseffekter av nasjonale utviklingsprogram". NIBR.

Steen, K. & van Bueren, E. (2017): "Urban Living Labs: A Living Lab Way of Working". AMS Institute.

Stender, M. (2014): "Nye steder med liv og sjæl? Stedsskabelse i tre danske boligbyggerier. Ph.d.-afhandling. Aalborg Universitetsforlag.

Stender, M. (2020): "Efter vi er blevet en ghetto" i: Dystopisk stedsbranding i udsatte boligområder. Tidsskriftet Antropologi, (78) (Hentet d. 07.12.20 fra <https://tidsskrift.dk/tidsskriftetantropologi/article/view/118615>)

Tiesdell, S. (2004): "Integrating affordable housing within market-rate developments: The design dimension". I: Environment and Planning B: Planning and Design, Vol. 31(2), pp. 195-212.

Trafikstyrelsen (2019): "Udviklingsplaner" (hentet d. 20.02.20 på <https://www.trafikstyrelsen.dk/da/Bolig/Udsatteboligomraader/Udviklingsplaner>)

Transport- og Boligministeriet (2019): "Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2019" (hentet d. 20.02.20 på <https://www.trm.dk/media/4360/haarde-ghettoomraader-2019007.pdf>)

Transport- og Boligministeriet (2020): "Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2020" (hentet d. 09.12.20 på <https://www.trm.dk/publikationer/2020/liste-overghettoomraader-pr-1-december-2020/>)

Tuan, Y.-F. (1977): "Space and Place. The perspective of experience". Minneapolis, London: University of Minnesota Press.

Vacher, M. (2008): "Drømmen om et sted – Hvordan mennesker gerne vil bo – og hvordan de ikke vil bo". I: N. Bjørn (red.) Arkitektur der forandrer – Fra ghetto til velfungerende byområde, s. 34-41. Gads Forlag.

van der Graaf, P. (2008): "Out of Place? Emotional Ties to the Neighbourhood in Urban Renewal in the Netherlands and the United Kingdom". Amsterdam University Press.

Woodcraft, S. (2016): "Reconfiguring 'the social' in sustainable development: community, citizenship and innovation in new urban neighbourhoods". I: Murphy, F. & McDonagh, P (red.) Envisioning Sustainabilities: Towards an anthropology of sustainability. Newcastle upon Tyne: Cambridge Scholars Publishing.

Zukin, S. (2010): "Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places". New York: Oxford University Press.

