



Boligminister Kaare Dybvad:

**Evnen til at føre
boligpolitik skal
trænes og udvikles**

Side 12

**Få overblikket:
Hvad mener
boligordførerne
om boligpolitikken?**

Side 14

**De nominerede til Byplanprisen 2019:
Partnerskab for Vestkystturisme,
Himmerland Boligforening/Aalborg
Kommune og Aabenraa Kommune**

Side 24



BOLIG POLITIK 19

DRØMME,
PLANER OG
MARKED

BYPLANMØDE I KØGE 3.-4. OKTOBER 2019

dansk byplan
laboratorium



PROGRAM

Ret til ændringer forbeholdes

TORS DAG DEN 3. OKTOBER

10.00

Åbning og velkomst

*Formand Jes Møller, Dansk Byplanlaboratorium og moderator, direktør Kristoffer Lindhardt Weiss, Arkitektens Forlag.

10.10

Når boligdrømme får fast form

Boligdrømme præger kommunale arkitektur- og boligpolitikker, såvel som tegnestuernes visualiseringer – men ikke altid det boligbyggeri vi ser, når drømmene realiseres. Der er et væld af nye tendenser på spil i aktuelt boligbyggeri, og umiddelbart peger de i mange forskellige retninger. Få overblik over de store trends og de små tendenser, der vil præge fremtiden.

*Professor, Ph.d., arkitekt m.a.a. Claus Bech-Danielsen, Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet

10.40

Den korte netværkspause

11.00

Boligpolitik – hvordan?

I Køge Kommune er boligpolitik et aktivt redskab. Hør hvordan den har været brugt i de sidste ti år, og hvorfor skal den fornyes nu. Hvilke elementer skal en operationel boligpolitik bestå af? Hvis vi spørger Køge Kommunes borgmester, kommer man ikke udenom at tage stilling til fremtidens arbejdsmarked, klima og bæredygtighed samt bykvarterer med social variation. *Borgmester Marie Stærke (S), Køge Kommune

11.30

Hvad gør steder interessante for ejendomsudviklerne?

Businesscasen, stedet, beliggenheden, samarbejdet med kommunen... Hør hvordan forskellige rationale og faktorer spiller en rolle i henholdsvis Øst- og Vestdanmark. Og hvad kvalitetskrav og kommunal planlægning betyder for udvikling af fremtidens boligområder?

*Direktør Benjamin Galacho, Bach Gruppen Viborg & direktør Anders Bo Bach, Bach Gruppen København

11.50

Hvordan skaber vi gode by- og boligområder?

Boligpolitisk debatsession mellem borgmester Marie Stærke(S), Køge Kommune, borgmester Thomas Andresen (V), Aabenraa Kommune, direktør Anders Bo Bach, Bach Gruppen København og direktør Kristoffer Lindhardt Weiss, Arkitektens Forlag

12.30

Afsted til frokost

13.45-15.45

11 sessioner

– om boligpolitik, boligdrømme, boligplaner og boligmarked..

18.30-00.30

Aftenarrangement

På Comwell Køge Strand – Byplanprisoverrækkelse, middag, underholdning og musik.

FREDAG DEN 4. OKTOBER

9.00

Bauburgermeisteren og byggefællesskaberne.

(oplæg på engelsk)

Om hvordan universitetsbyen Tübingen har satset på byggefællesskaberne og opnået kvarterer med stor diversitet – fysisk som indbyggermæssigt. Engelsksproget oplæg om det tyske *kinderæg*, der kombinerer boligdrømme, boligplaner og boligmarked.

*Bauburgermeister Cord Soehlke (Uafhængig), Tübingen.

10.00

13 udflugter til Køge Kommune og Køge Kyst, Faxe, Lejre, Ringsted, Roskilde og Stevns Kommuner

15.00

Byplanmødet afsluttes

Mød Boligminister Kaare Dybvad (S) og hør hans visioner.

15.30

Tak for i år!

BOLIGPOLITIK DRØMME, PLANER OG MARKED

BYPLANMØDE I KØGE 3.-4. OKTOBER 2019

Danskernes boligområder er under forandring. Der bruges store summer til ombygning, nedrivning og udvikling af nye boligområder. Men hvordan skaber vi som politikere og planlæggere de *rigtige* gode boligområder? Gør planlægningen det egentligt godt nok – eller ser vi for meget af det samme?

Med Køge Kommune som vært glæder vi os i Byplanlaboratoriet til at byde velkommen til en udviklingskommune på kanten af hovedstadsregionen. Med sin aktive boligpolitik, gamle bykerne og nye by- og boligudviklingsprojekter på kysten er der megen inspiration at hente.



Fra side 18

Boligpolitik – drømme, planer og marked

Årets Byplanmøde afholdes i Køge med fokus på boligpolitikken. Vi sætter selvfølgelig fokus på kommunens perspektiv på byudvikling og boligpolitik. Samtidigt har den nye regering fået en boligminister med høje ambitioner om "at genetablere boligpolitikken som politisk disciplin." Læs boligminister Kaare Dyvads bud på, hvad det indebærer, og læs også, hvad 8 boligordførere fra folketinget mener om markedets rolle, studieboliger og bosætning på landet.

Leder: Ny boligpolitik og blandede byer – men hvordan?

Side 5

Nyt fra netværket

Side 6

Evnen til at føre boligpolitik skal trænes og udvikles

Side 12

Hvad mener partierne om boligpolitikken?

Side 14

Køge bygger videre på det, Harald Blåtand begyndte

Side 18

Køge Kyst: Vi styrer behårdt efter de bløde værdier

Side 21

Byplanprisen 2019 – de nominerede

Side 24

Danskerne i det byggede miljø

Side 26

DEBAT: København er en historisk succes – men en lige så stor fiasko

Side 28

Indhold

DEBAT: Nødvendigt med et lokalt perspektiv i boligpolitikken

Side 29

Odsherred: Andelsbevægelsen 2.0 – en nøgle til fremtidens landdistriktsudvikling?

Side 30

Bofællesskaber: Balancen imellem det private og det fælles

Side 32

Bæredygtighed i lokalplanlægningen

Side 34

Det åbne land: Vi kan ikke undgå konflikter!

Side 36

Vil klimamødets 210 borgmestre rette CO₂-regnskaberne?

Side 38

Plankalenderen

Side 39



Fra side 36

Det åbne land: Den grønne omstilling på spil

Ønskerne til aktiviteter og installationer i det åbne land stiger og stiger, og det giver planlæggere og rådgivere næsten uløselige opgaver; for med mange interesser i spil er der næsten garanti for konflikter og utilfredse borgere. Væsentligt er, at det bl.a. handler om placering af vindmøller, solcelleanlæg og biogasanlæg, der alle er helt afgørende for den grønne omstilling. Derfor skal der planlægges og involveres med meget større fokus på lokalområdet. Læs artikel om Åben Landdagene 2019, der fokus har fokus på konflikter.

” Vi ser gerne, at boligpolitikken bliver bredere og kommer til at indeholde flere nye bud på boligtyper og – størrelser.”

Leder

Ny boligpolitik og blandede byer – men hvordan?

Boligpolitikken er vigtig. Den sætter rammerne for, hvor og hvordan vi alle sammen kan skaffe et godt hjem til os selv og vores familie. Og ser man historisk på det, indgik boligforsyningen som en helt central brik i opbygningen af velfærdssamfundet tilbage i 50'erne og 60'erne.

Der blev bygget almene boligområder omkring de store byer, der blev bygget parcelhuse i nye udstykninger, og der blev reguleret på huslejer og skatteregler i hele boligmassen. Magasiner som Bo Bedre opstod for at visualisere vore boligdrømme, lige fra den naturskønne beliggenhed til indretningen af moderne spisekøkkener og alrum. Lidt senere i 70'erne opstod et mere eksperimenterende boligbyggeri, både hvad angår selve byggeprocessen – som blev industrialiseret – og hvad angår boligtyperne. Tæt-lav byggerier og de første bofællesskaber pegede frem imod nye måder at organisere familielivet på. Og kommunerne fulgte op med friarealer, stisystemer og fællesanlæg til sport og kultur.

Desværre er situationen i disse år, at der sker en stigende segregering og polarisering internt i vore byer og mellem by og land og mellem forskellige egne af landet. Den samme boligkoster for tiden 10-20 gange så meget i Københavns mest attraktive bydele som i Vestjyllands mindre byer. Andelen af almene boliger varierer i Hovedstadsområdet mellem 4% i Gentofte og 64% i Ishøj.

Der er mange årsager til den udvikling, men en del af forklaringen er, at omdrejningspunktet for boligpolitikken har været en mere markedsorienteret tilgang til selve boligforsyningen. Her i bladet kan du læse, at boligordførerne stort set alle er enige om, at vi skal have blandede byer og at udbuddet af boliger skal være varieret med tilbud i alle prisklasser. Der synes altså at være en høj grad af enighed om målet, men der er meget forskellige holdninger til, hvilke værktøjer, der skal til, og særligt hvilken rolle markedsmekanismen skal spille.

Vi hilser dannelsen af et selvstændigt boligministerium med en meget aktiv boligminister velkommen, og imødeser med stor interesse, hvordan udfordringerne med kapitalfonde og behovet for almene boliger håndteres.

Vi ser samtidig gerne, at boligpolitikken bliver bredere og også kommer til at indeholde flere nye bud på boligtyper og – størrelser, blandede ejerformer, byggefællesskaber og andre nye aktører på markedet. Og ikke mindst, hvordan boligbyggeriet kan blive mere bæredygtigt.

Vi er enige med Kaare Dybvad Bek i, at der er et stort og akut behov for flere billige boliger i de store byer, men boligpolitikken skal også gerne løfte kvaliteten i vore byområder, og kommunerne skal have de rigtige redskaber til at skabe de blandede byer og understøtte en bredspektreret boligpolitik.

Jes Møller

Formand for Dansk Byplanlaboratorium



BYPLAN NYT

Byplan Nyt 3/2019 (17. årgang)

Redaktion

Ellen Højgaard Jensen (ansv.)
Michael Nørgaard
Nyt fra Netværket og
korrektur: Charlotte
Odgaard Sjælland

Redaktionsadresse

Dansk Byplanlaboratorium
Rådhusstræde 6. 1. sal,
1466 København K

Tlf.: 33 13 72 81

Mail: mn@byplanlab.dk
www.byplanlab.dk

Annoncer

mn@byplanlab.dk
bestilles senest
11.11 2019

Layout

Anders Tornberg

Forsidefoto

Køge Kommune

Oplag

4.200

Tryk

KLS PurePrint

ISSN

1602-9038

Signede artikler står for forfatterens regning, usignede for den ansvarshavende redaktørs regning.

Byplan Nyt 4/2009
udkommer 4.12 2019

Nyt fra netværket



Sønderborgs nye bydel bærer Frank Gehrys fingeraftryk

Siden 2008 er Sønderborgs tidligere erhvervshavn blevet omdannet til en moderne bydel med blandt andet multikulturhus og konferencehotel. Borgmester Erik Lauritzen glæder sig over, at det er lykkedes at holde fast i Frank Gehrys masterplan for området. Sønderborg Havneseelskab, der har stået bag udviklingen, har dermed overflødiggjort sig selv og fortsætter på vågeblus.

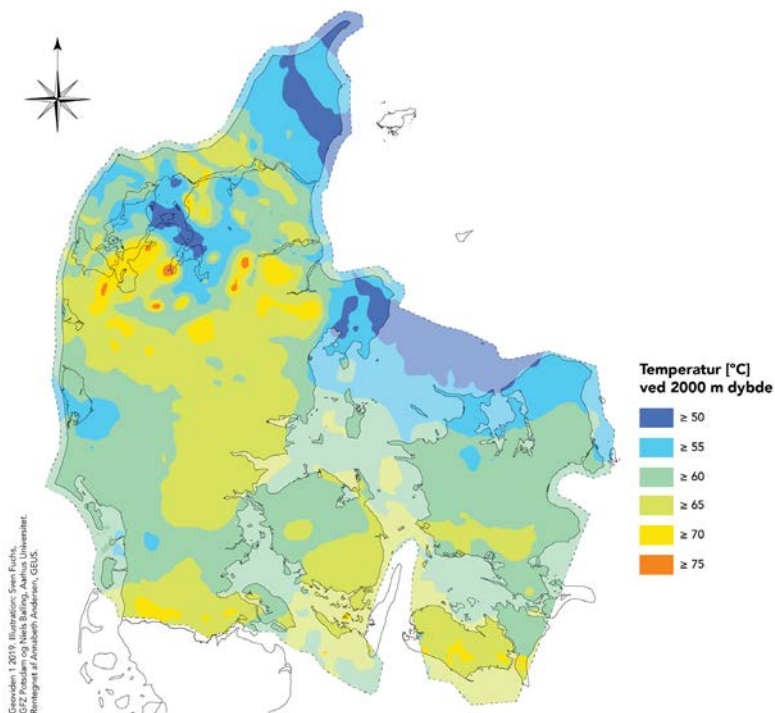
Kilde: jv.dk



NY BOG Elskede huse

Er du til flotte bygninger, historie og fortællinger om mennesker med en passion for deres bolig eller den bygning de er med til at skabe liv i? Så er *Elskede huse* af Susten Bonnén noget for dig. Nyd billederne mens du får indsigt i, hvordan man bedst opbevarer hestevogne, vægten af en vandmølle i både våd og tør tilstand eller, hvordan en højskole skulle være med til at udbrede kunst og kultur til tekstilarbejderne. Det er spændende læsning kombineret med fantastiske fotos af alt fra gulv til loft og ikke mindst naturen omkring.

Elskede huse af Susten Bonnén er udgivet på forlaget Frydenlund.



Geotermi – fossilfri varme fra jorden

En af metoderne til at gøre Danmark fri for fossile brændsler i 2050 kan være jordvarme, fordi vi ligger ovenpå så store mængder geotermisk energi, at op til halvdelen af vores varme i princippet kunne hentes fra undergrunden. Hvis du vil vide mere om, hvordan geotermi virker, så læs marts nummeret af bladet *Geoiden*. Det er gratis og kan bestilles på geoiden.dk

Kilde: *Geoiden*

Få del i borgernes ideer



Den nye APP *ArkiCity* er et nyt digitalt inddragelsesværktøj, der giver borgene mulighed for at komme med konkrete ideer til visionsudvikling og konkret fysisk udvikling. Borgene kan bidrage ved at tage billeder af byrum og med en collageteknik tilføje de gode ideer og drømme, der kunne gøre byrummet endnu bedre. Ideer og drømme, der nemt kan deles med beslutningstagerne. *Arki_lab.dk* rummer desuden ideer til, hvordan byudvikling kan bruges i undervisning.

Kilde: *Arki_lab.dk*





NY BOG Come together, fællesskaber i Danmark

Hvad der driver et fællesskab af frivillige giver direkte for Enigma – Museum for post, tele og kommunikation Jane Sandberg 24 eksempler på i Come together. Hun mener, at vi i Danmark kan noget helt særligt med fællesskaber, og skildrer, hvordan fællesskabet har udviklet sig fra Andelsbevægelsen til Folkehuset Absalon på Vesterbro. Bogen kan bruges som inspiration til nye fællesskabsinitiativer, hvor de 24 eksempler er best-practice.

Come together, fællesskaber i Danmark af Jane Sandberg udgivet på forlaget Strandberg Publishing



Er ”ghettoområder” kulturarv?

Svaret er ja, når det handler om arkitektoniske og miljømæssige værdier – og de klare, byplanmæssige visioner, som områderne er født ud af. Derfor har Arkitektskolen Aarhus med støtte fra Realdania udarbejdet værdibeskrivelser for de 15 boligområder på regeringens liste over de såkaldt hårdeste ghettoer. Kortlægningerne gennemgår de enkelte områders bærende fortællinger og har klare anbefalinger til, hvilke arkitektoniske kulturarvsværdier og byplanmæssige greb, der er værd at holde fast i og bygge videre på. Vurderingerne er lavet med øje for nutidige ønsker om en højere grad af bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation i de udsatte almene boligområder. Ambitionen er, at kortlægningerne kan være til inspiration, når udviklingsplanerne skal udfoldes og realiseres

Kilde og foto: Realdania

Foto: BLOX/Rasmus Hjortshøj



Arkitekturoprøret: Kommunerne kan ikke håndtere kulturarven

Foreningen Arkitekturoprøret mener ikke, at kommunerne kan håndtere kulturarven. Købstædernes bymiljø er en vigtig del af vores kulturarv, alligevel er den ikke beskyttet som naturmiljøet, mener foreningen. Det ærgrer Jep Loft, formand for Arkitekturoprøret, der ikke mener, at forvaltningen af vores vigtigste kulturarv ligger trygt hos kommunerne. Gennem årene er der sket store ødelæggelser i fremskridtets navn, fordi kommunerne har enevældig magt i sager om nedrivning. Et eksempel er BLOX, som ses på billedet. Jep Loft konkluderer, at der er brug for lovgivning, der giver bymiljøer samme beskyttelse som naturmiljøer. De ti værste ødelæggelser kan ses på Arkitekturoprørets facebookside eller Politiken Byrum.

Kilde: Arkitekturoprøret

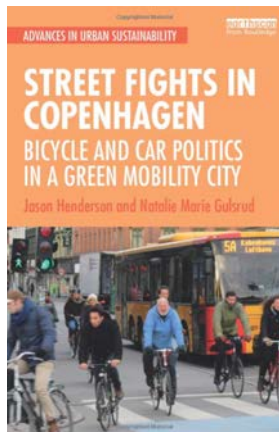
NY BOG Øresundsmetropolen – historien bag den interskandinaviske byregion

Historiker og arkivar Henning Bro trækker på sin viden om Øresundsregionen fra middelalderen til Øresundsbroen i sin nyeste bog. Hovedvægten ligger på planerne for en interskandinaviske byregion. Til trods for, at planerne i første gang blev blokeret politisk, argumenterer han for, at det med Øresundsbroen er lykkedes Øresundsregionen at rykke op i den øverste liga af slagkraftige økonomiske og politiske byregioner. Præcis som det har været ønsket på begge sider af Øresund siden 1960'erne.



Øresundsmetropolen – historien bag den interskandinaviske byregion af Henning Bro udgivet på forlaget Frydenlund.

Nyt fra netværket



NY BOG

Skal København være for cykler eller biler?

Statistikken viser, at antallet af biler, der ankommer til København og ejes af københavnere, stiger. Samtidig falder antallet af cykler. Hvis ikke der gøres noget kan København komme til at ligne Los Angeles om 30 år, det mener forfatterne til bogen 'Street Fights in Copenhagen: Bicycle and Car Politics in a Green Mobility City; Jason Hendersen og Natalie Marie Gulrud. Bogen giver en indsigt i, hvordan og hvorfor cyklerne blev den primære transportform i København, og hvorfor bilerne trænger sig på. Derudover giver forfatterne deres bud på, hvad der skal til for, at cyklerne kan vinde kampen om gaderne.

Kilde: Politiken Byliv

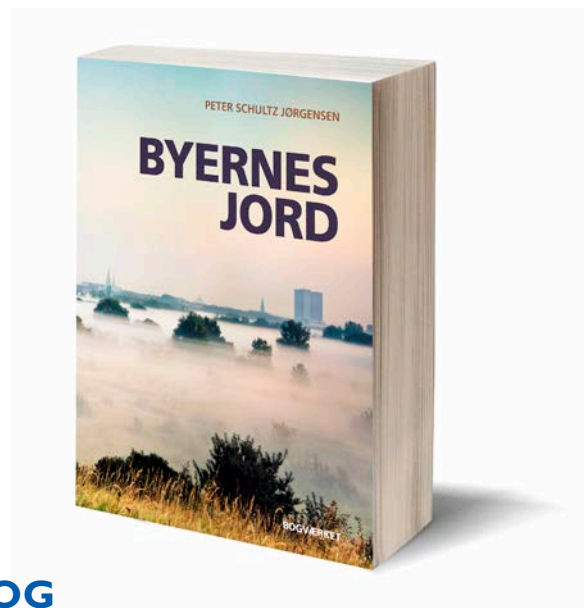


Foto: mythologicalquaternet

Fællesskaber er også bygherrens ansvar

Ifølge undersøgelsen Happy Quest 2019 er fællesskabet en vigtig forudsætning for lykke. Derfor arbejder Boligselskabet Bonava aktivt med at skabe virtuelle fællesskaber inden de opfører nye boliger. Adm. direktør Kristina Olsen mener, at det bør være en bygherreopgave at tænke muligheder for fysiske fællesskaber ind i nybyggeri, så naboerne hurtigt lærer hinanden at kende – det kunne eksempelvis være fælles højbede eller en lille bålplads. Det gode naboskab skaber både tryghed og større livsglæde blandt beboerne.

Kilde: Bonava



NY BOG

Byernes jord

Hvorfra kommer ideen om, at en person eller en kapitalfond kan eje jord og dermed opnå et monopol, der udelukker andre? Det er et fundamentalt spørgsmål i Peter Schultz Jørgensens nyeste bog, Byernes jord, der opridser jordejendomsrettens historie, som den har udfoldet sig i filosofien og magtspillet. Bogen er en naturlig opfølgning på hans to tidligere bøger: "New York og Kampen for Byen" samt "Byer i opbrud" – om det anti-fælles, det fælles og det næste samfund. Peter Schultz Jørgensens pointe er, at den private ejendomsret til jord, der er opstået under helt andre vilkår, har overlevet sig selv, og at byernes jord bør være et fælles gode.

Byernes jord – af Peter Schultz Jørgensen udgivet på forlaget Bogværket.



Bedre leveringsikkerhed og standarder for genanvendte og upcycledede byggematerialer

Materialeforretningen Lendager UP har i mange år arbejdet systematisk med genanvendelse. Efterhånden som området vokser er ambitionen at blive en materialeproducent af bæredygtige materialer tilgængelige for alle, både dem der bruger tegnestuen i Lendager Group og andre arkitekter. Derfor arbejder man med tre forskellige modeller: Let, medium og meget arkitektur, alt efter behovet for rådgivning. En anden udfordring er leveringsikkerheden, her har Anders Lendager brugt en grundig forventningsafstemning fremfor leveringsikkerhed. Fælles standarder er Dansk Standard på vej med. Til sammen skulle det gerne gøre det nemmere at vælge de bæredygtige materialer til fremtidens byggeri.

Kilde: Politiken Byrum

HVAD GØR JERES BYER OG BOLIGOMRÅDER ATTRAKTIVE?

Indsigt i familieformer, markedsudvikling og demografi er afgørende.

Kuben Management og Exometric er specialiseret i strategisk byudvikling baseret på datadrevne analyser og indsigt i borgernes ønsker til by og bolig. Vi hjælper kommunerne med at klarlægge og planlægge udviklingen med afsæt i et stærkt analytisk fundament.

- Kortlægning af bosætningsmønstre
- Viden om efterspørgsel efter boliger
- Udviklingspotentialer for by- og boligområder
- Identificering af målgrupper for at sikre den ønskede beboersammensætning
- Lavere risiko i projektudviklingen
- Idékatalog til realisering af den ønskede udvikling
- Input til dialog med developere, arkitekter og andre aktører.



Søren Smidt-Jensen
ssmj@kubenman.dk



Jesper Wagner
jwa@exometric.com



KUBEN NRGi
MANAGEMENT
EXOMETRIC NRGi

Nyt fra netværket



Byggeaffald til Byhaver

Små byhaver i runde plastikrør er skudt op rundt om i Aarhus under Langenæs Kulturfestival. Det er projektet Byggeaffald til Byhaver, som står bag initiativet. Formålet er, at man ved at ændre plastikrørens funktion til en plantekasse kan forlænge byggematerialets levetid, efter at det er blevet til affald. Ifølge Arkitekt og projektleder Maja Sønderkov er håbet, at byhaverne vil inspirere folk til at se det bæredygtige potentiale i at genbruge byggeaffald til opbygningen af byhaver.

Kilde: urbantlandbrug.dk

Blandede byer forudsætter flere ejerboliger

Ifølge Dansk Byggeri er hovedårsagen til prisen på ejerlejlighedernes himmelflugt, at der ganske enkelt er for få af dem. Kun 20 pct. af det københavnske boligmarked er ejerboliger, derfor skal der bygges flere, så udbuddet og efterspørgslen kan være med til at sænke priserne. Dansk Byggeri går ind for blandede byer, hvor direktøren og arbejdsmanden mødes med morgenhår hos bageren om søndagen. Derfor bør man se på mulighederne for at renovere, rive ned og eventuelt bygge nyt i nogle af de belastede områder med alment byggeri. Hovedsagen er, at der skal bygges boliger, som alle har råd til.

Kilde: Dansk Byggeri



Skolebørn hjælper bier og sommerfugle

I Hjørring Kommune har 1000 skolebørn været ude for at samle frø fra bl.a. kællingetand og blåhat, for så at så dem igen, og dermed hjælpe blomsterengene på vej næste år. Hjørring Kommune er nemlig naturkommune, og det forpligter. Kommunen går i spidsen og sætter parker, grøftekanter, rundkørsler og græsplæner i spil, samtidig har man inviteret erhvervslivet, borgerne og landmænd til at gøre det samme. 250 husstande har meldt sig til projektet "Naturkommunen vokser vildt".

Kilde: dn.dk & naturkommunen.dk



Grøn strøm fra røde tegltage

Beboerne i andelsboligforeningen A/B Landsdommergården i København kan se frem til, at ¼ af deres elforbrug bliver dækket af solceller på ejendommens tag. Der er tale om det første, større røde solcelleanlæg i København, hvor man har forsøgt at skabe en bedre sammenhæng mellem det arkitektoniske og det klimavenlige element, hvilket ofte er en udfordring. Da røde tegltage fylder en del i Københavns bygningsmasse, er røde solceller et godt redskab til at nå målet om at blive CO₂-neutral i 2025.

Kilde: Københavns Kommune

SOMMERHUSKONFERENCEN 2019

VELKOMMEN PÅ LANDET

dansk byplan
laboratorium

SDU 

En række initiativer og lovændringer har i de sidste par år haft fokus på ferie- og fritidshuse. Ambitionen er at øge anvendelsen, tiltrække turister, sætte gang i lokal vækst og skabe forbedret livskvalitet i sommerhuskommunerne. Hvilke udfordringer – planlægningsmæssige, miljømæssige og praktiske – giver en øget anvendelse af sommerhusene? Det sætter vi fokus på med denne konference.

Øget brug af fritids- og sommerhuse sætter på den ene side pres på naturen, klimabelastningen, den kommunale service og skaber også visse konflikter mellem de forskellige anvendelser i områderne. På den anden side er ferie- og fritidsområdet et potentielt vigtigt bidrag til lokal bosætning, handel og kulturlivet i sommerlandets kommuner, der generelt oplever faldende befolkningstal.

Hvordan balancerer kommunerne i denne udvikling vækstambitionerne med hensynet til naturen, de nuværende sommerhusbeboere og deres egen serviceorganisation? Vi sætter på konferencen fokus på 5 udvalgte temaer. Målet er at samle en række anbefalinger til indretningen af de nationale rammebetingelser og kommunernes planlægning for sommerhusområderne.

STED

Nyborg Strand, Nyborg

KURSUSDATO

13. november 2019

MÅLGRUPPE

Lokalpolitikere, planlæggere, forskere og interesseorganisationer

PROGRAM

OG TILMELDING

Se program og tilmeldingsinfo på www.byplanlab.dk

SE PROGRAM OG TILMELD DIG PÅ BYPLANLAB.DK



PENSIONISTER
I SOMMERHUS:
GENVEJEN TIL LIV
OG BOSÆTNING

PLANLÆGNING
FOR SOMMERHUS-
OMRÅDER



FEM
TEMAER



KONFLIKTER I
SOMMERLANDET

NATUREN I
SOMMERHUS-
OMRÅDERNE



KLIMA
OG MILJØ

”Min opgave som boligminister bliver at genetablere boligpolitikken som politisk disciplin.”



Om ghettoplan og boligpolitik:

Evnen til at føre boligpolitik skal trænes og udvikles

Danmark har fået en boligminister – igen. Og vi har inviteret ham til at præsentere sin vision for boligpolitikken. Den byder bl.a. på et større fokus på almene boliger og et opgør med internationale kapitalfondes adgang til at opkøbe boliger.

Af boligminister Kaare Dybvad Bek (S)

I november 2001 skete det største skifte i dansk boligpolitik til dato. Anders Fogh Rasmussen var ny statsminister, og en af hans første handlinger var at nedlægge det traditionsrige Boligministerium og lægge dets aktiviteter ind under Erhvervsministeriet. En symbolsk handling, der blev fulgt af konkrete politiske forslag: Udsalg af de almene boliger efter Thatchersk forbillede, et ensidigt fokus på byggeri af ejerboliger, og senere, i 2005, en omfattende liberalisering af de danske andelsboliger, der ellers repræsenterede et billigt alternativ til ejerboligerne. Vores lands boligpolitik blev underlagt erhvervsregulering på samme måde som sæbespånere og fladskærmsfjernsyn. Boligen var først og fremmest en vare på markedet, mere end det var et sted, folk boede.

På 18 år har Fogh-regeringens kastning af boligpolitikken sat sit aftryk. Vores land bliver mere opdelt mellem rig og fattig og mellem forskellige etniske grupper. Særligt i vores hovedstad, men også i vores større byer og købstæder, oplever vi, at skellene bliver større. Det er stadig sjældnere, at rengøringsdamens søn starter i samme spejdertrup som direktørens datter. Det er stadig sjældnere, at advokatens børn oplever, at deres klassekammeraters forældre går arbejdsløse. Det

er stadig sjældnere, at børn af dårligt integrerede indvandrere får indsigt i danske værdier og arbejdsliv fra de andre børn og voksne på legepladsen.

Vores land bliver mere opdelt mellem rig og fattig og mellem forskellige etniske grupper.

Det burde være en tilståelsessag. Når man fraskriver sig ambitionen om at føre boligpolitik, bliver vores samfund mere opdelt. Det er en naturdrift, at man søger sammen med folk, der ligner en selv. Det er velfærdssamfundets største succes, at vi har knækket den tendens og har tvunget folk til at forholde sig til andre menneskers liv på tværs af sociale og etniske skel.

Min opgave som boligminister bliver at genetablere boligpolitikken som politisk disciplin. Det er ingen nem opgave. Det kommer til at blive et skridt af gangen. Det første bliver opgøret med de internationale kapital-

fonde, der i disse år presser huslejerne op i vores hovedstad. Netop udfordringen med at sikre billige boliger i København er altafgørende, og de private udlejningsboliger der opkøbes, huser typisk folk med meget lave indkomster. I oktober barsler en ekspertgruppe med en analyse af problemet, og derefter inviterer jeg Folketingets partier til forhandlinger om en løsning.

Min næste opgave bliver at sikre de almene boliger. Der er i dag et stort renoveringsefterslæb, og det skal der tages hånd om. Men på lang sigt er det væsentligste problem, at mange af vores nye bykvarterer bliver bygget helt uden almene boliger. Det er helt uholdbart, og det er en bunden opgave for mig at sikre, at vi i de kommende år får langt flere almene boliger, særligt i vores hovedstad, men også i de købstæder, der ikke kan få dem bygget.

Min fornemmelse er, at der blandt danskerne og de danske politikere er en stor efterspørgsel efter at føre boligpolitik. Forholde sig til, hvordan vores byer og landdistrikter skal udvikle sig. Men efter 18 års dvale skal evnen til at føre boligpolitik trænes og udvikles. Det er min opgave som minister at stå for genoptræningen, og i efteråret tager jeg de første skridt.



Hvad mener partierne om boligpolitikken?

Få det hurtige overblik her.

Vi har bedt boligordførerne i Folketinget give deres 5 bud på boligpolitikken. 8 ud af 10 partier har svaret.

Spørgsmål 1

Danskere med almindelige indtægter får vanskeligere råd til at bo i de større byer. Hvordan ser du og dit parti på boligudviklingen i de større byer? Er der den rette balance mellem markedet og et mere styret boligudbud?

Spørgsmål 2

Boligselskaberne tvinges til at nedrive funktionsdygtige boliger i "visse boligområder" for at ændre beboersammensætningen og løse sociale problemer. Hvordan ser du og dit parti på denne tilgang?



Socialdemokratiet
Boligordfører, MF
Henrik Møller

1 Det har allerede i valgkampen været et tema, at boligpriserne i de større byer er med til at skabe en skævvridning i sammensætningen af borgere. Vi foreslog derfor 110.000 helt nye boliger, der skal opføres i Danmarks fire største byer. Og mange af dem skal være almene boliger, der skal have en lavere husleje end hidtil. Vi kalder det boligmarkedet, men markedet kan ikke give svarene selv. Derfor bliver vi nødt til at tage et større politisk ansvar for, hvad der sker.

2 Vi var som parti med i beslutningen om parallelsamfund og det står vi selvfølgelig ved. Den sociale balance er nogle steder tippet og derfor kan

et greb som at nedrive boliger være den rigtige vej at gå. Det er vigtigt at der i vores boligområder er en social balance, som gør, at alle ønsker at bo der. Men det kræver jo at man har andre steder at boligplacere, dem der får sin bolig revet ned.

3 Jeg tror, at vores forslag om 110.000 nye boliger i de 4 største byer vil afhjælpe udfordringen med studieboliger.

4 Landdistrikternes store force er at prisniveauet er lavt og det derfor er billigt at skaffe sig en bolig. Så det er et spørgsmål om at landdistrikterne for alvor får beskrevet de fantastiske muligheder der er i lokalområdet. Men det er klart at infrastrukturen skal være i orden, her tænkes både på veje og kollektiv trafik.

5 Kommunerne skal sætte mål for, hvordan en bosætnings- og boligpolitik skal se ud. Jeg tror også det er vigtigt, at kommunerne afsætter midler til grundindskudskapital, så der er mulighed for at bygge almene boliger.



Nye Borgerlige
Boligordfører, MF
Lars Boje Mathiesen

1 Problemet med dyre lejligheder i de store byer er opstået grundet en forføjlet trang fra politikerne til at styre markedet. Det er resultatet af en mangeårig forføjlet detaljstyring fra politisk side, at vi nu ser de triste konsekvenser af den manglende villighed til at lade markedet fungere.

2 At rive nogle boliger ned løser ikke de problemer vi har i disse områder. Problemerne er ikke bygningerne, men de beboere som bor i bygningerne. Deres problemer forsvinder ikke, blot fordi man fjerner nogle lejligheder.

3 Der selvfølgelig pres på lige ved studiestart. Det er naturligt, da så

mange kommer til byerne. Men de seneste år er der bygget mange boliger i byerne, og de unge har fået bedre muligheder for at finde en bolig. Og ofte, så er presset heldigvis lettet en del i løbet af få måneder.

4 For det første, så skal der være bedre muligheder for at låne til køb af bolig i disse landområder. Dernæst, så skal der bevares arbejdspladser og studiepladser i nærområderne. Sidst så handler det om at stoppe med at forfordel de store byer når det kommer til kulturmidler og penge til fx letbaneprojekter.

5 Det bedste kommuner kan gøre er at sikre tilpas stort udbud af byggegrunde til de forskellige boligformer. Så længe der er rigeligt med grunde eller nyopførte lejligheder, så vil priserne også holde sig nede. Men når kommunerne ikke udbyder tilstrækkelig med grunde, så stiger priserne kraftigt og skaber områder, hvor årsindtægten hos lejere og købere skal være frygtelig høj.

Spørgsmål 3

Uddannelserne er ved at starte op og de unge er på den svære og ofte umulige jagt efter studieboliger. Hvad kan gøres for at øge udbuddet af studieboliger til rimelige priser?



Socialistisk Folkeparti
Boligordfører, MF **Kirsten Normann Andersen**

1 I SF mener vi, at der er brug for en central boligpolitik, som har til formål at sikre, at alle har ret til at bo godt, og at alle kan bo i alle dele af landet. Det er bekymrende, når markedet har som konsekvens, at der er steder i landet, hvor mennesker med almindelige indkomster ikke kan bo. En del af løsningen er, at sikre mulighed for flere billige almene boliger.

2 Først og fremmest vil jeg godt udfordre præmissen i spørgsmålet. Jeg har endnu til gode at høre om en konkret, funktionsdygtig bolig, der er tvunget nedrevet. I praksis benytter boligselskaber og kommuner jo de mange andre værktøjer, der ligger i den nye boligaftale langt før, man griber til nedrivning. Jeg synes altså det er svært ikke at se det som et forsøg på at skræmme folk unødigt at tale om en nedrivningsbyge af gode boliger. Men det er beskæmmende, at en lille håndfuld af Danmarks almene boligområder skal

bære langt størstedelen af den boligsociale byrde.

3 Der skal være studieboliger nok til unge. Det er afgørende for de unges mulighed for at tage uddannelse. Vi skal derfor sikre mulighed for at bygge flere almene studieboliger – og til en pris, som kan betales med SU. Vi vil delvist finansiere flere almene studieboliger med en afskaffelse af muligheden for forældrebetaling.

4 Vi vil blandt andet sikre, at det er muligt at låne til boliger i yderområder (se svar under spørgsmål 1) Men derudover skal vi også sikre en infrastruktur, som ikke kun er målrettet de tæt befolkede områder.

5 Vi skal sikre lige gode vilkår for at bo i hele landet – og det forudsætter, at vi prioriterer en central boligpolitisk indsats, som både gør det let at tiltrække nye ressourcerstærke familier – men som også sikrer, at alle kommuner er med til at løfte den boligsociale indsats, så enkelte kommuner ikke efterlades alene med store boligsociale udfordringer.

Spørgsmål 4

Der sker fraflytning fra mange landdistrikter. Hvordan kan man gøre det attraktivt for danskerne at blive boende – og bosætte sig – i landdistrikterne?

Spørgsmål 5

Kommunerne har forskellige boligpolitikker. Hvad kan kommunerne gøre for at sikre det rette og varierede udbud af boliger, der kan matche demografien, familieformerne og danskernes økonomiske muligheder?



Radikale Venstre
Boligordfører, MF **Jens Rohde**

1 Der er en åbenlys ubalance mellem markedet og et mere styret boligudbud, og derfor er det meget vigtigt, at vi sikrer blandede boligforhold i navnlig de store byer. Det betyder for RV, at vi både skal tilgodese den almene sektor og andelsboligerne.

2 Det er – undskyld mig – noget af det dumme, jeg har hørt. Og sjovt nok vil man gerne kriminaliteten til livs, men man stjæler rask væk de penge, som lejerne indbetaler til renovering, til at føre et ideologisk korstog.

3 Etablering af studieboliger bør man overlade til den almene sektor, der jo også beskæftiger sig med forskellige

boligtilbud. Og så må man drøfte mulighederne for forskellige tiltag. Men vi må også holde op med at bilde de unge ind, at de på SU alle kan bo i centrum af de store byer. Det kommer aldrig til at ske.

4 Bosætning i landdistrikterne et spørgsmål, der rækker noget ud over boligområdet. Men at det i yderområderne kan være vanskeligt overhovedet at købe en bolig, fordi man ikke får lov at låne pengene, må vi adressere politisk. Om det skal være gennem statsgaranti eller lignende, ved jeg ikke, men det er jo en selvforstærkende problemstilling, vi står med.

5 Folketinget skal ikke blande sig i, hvordan kommunerne sikrer udbud af boliger. Men vi skal sørge for, at de landspolitiske rammer er gode for kommunerne, og så vil Radikale Venstre insistere på, at landsbyggefondens tilhører lejerne i hele landet.





Det Konservative Folkeparti
Boligordfører, MF
Mona Juul

Spørgsmål 1

Danskere med almindelige indtægter får vanskeligere råd til at bo i de større byer. Hvordan ser du og dit parti på boligudviklingen i de større byer? Er der den rette balance mellem markedet og et mere styret boligudbud?

Spørgsmål 2

Boligselskaberne tvinges til at nedrive funktionsdygtige boliger i "visse boligområder" for at ændre beboersammensætningen og løse sociale problemer. Hvordan ser du og dit parti på denne tilgang?

1 Vi vil gerne sænke boligsatserne, så flere familier med almindelige indkomster får mere tryghed om deres økonomi og flere muligheder. Samtidig må vi også erkende, at boligpriserne er et udtryk for mange aspekter: Hvor ligger uddannelserne, hvor ligger ens jobmuligheder osv. Derfor er det en indsats, som kræver flere initiativer – for at skal skabe mere balance i Danmark.

2 Jeg har meget sympati for dem, der rammes af nedrivninger, men nedrivning kan være nødvendigt, hvis vi ikke kan ændre beboersammensætningen på anden vis. Jeg tænker meget på børnenes tarv og fremtid, og vi må erkende at vi ikke er lykkedes med meget andet. Samtidig skal vi selvfølgelig huske, at der er mange veje til nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 procent. Fx gennem omdannelse til andre almene boligformer, herunder ældre- eller ungdomsboliger; ved salg af almene familieboliger og tiltrækning af erhverv og kommunale arbejdspladser.

3 Kommunerne skal have de rette rammer til at oprette studieboligerne. Derfor har vi blandt andet givet kommunerne udvidede muligheder for at



dispensere fra lokalplaner i planloven. Samtidig er det vigtigt, at det ikke kun er de store byer, som prioriteres. For der er mange mindre byer med gode pendlermuligheder.

4 Det er en indsats, som kræver flere initiativer. Først og fremmest skal vi sørge for, at fremgangen i dansk økonomi også mærkes i landdistrikterne, så der skabes gode jobmuligheder. For mange familier er det helt afgørende, at de bor tæt på deres arbejde, så de kan få hverdagen til at hænge sammen. Derfor er gode erhvervsvilkår i landdistrikterne vigtige.

5 Det handler om at skabe et Danmark i balance, hvor der er gode muligheder for at etablere sin familie – uanset om det er i storbyerne eller i landdistrikterne. Det er ikke én indsats, som kan løse problemerne – der skal flere initiativer til.



Dansk Folkeparti
Boligordfører, MF
Mette Hjermand Dencker

1 Boligudviklingen i de større byer er gået amok. Man bygger en masse ubetalelige lejligheder i storbyerne, og der er stor efterspørgsel på at bo så centralt som muligt. Det er for de rigeste, og det gør det svært for folk med middelklasseindkomster at bosætte sig i f.eks. det centrale Aarhus eller København. Det er ærgerligt, for det skaber storbyer med enorme kontraster. Almennyttige boligbyggerier for dem med de laveste indkomster, og private boliger for dem med de højeste. Der er sjældent noget midt imellem.

2 Det synes vi er en fantastisk idé for at opløse ghettoerne, da det er tydeligt, at jo flere ind-

vandrere der er samlet på et sted, jo mere påvirker de hinanden i negativ retning, og jo større problemer er der med at få dem integreret i det danske samfund.

3 De unge kunne være villige til at flytte sig. Der er masser af gode studieboliger i forstæderne til rimelige priser, når bare man er villig til at ofre 20-30 min. om dagen hver vej.

4 Der skal udflyttes endnu flere statslige arbejdspladser, men også uddannelsesinstitutioner til landdistrikterne. Det er både med til at skabe velfungerende samfund i landdistrikterne, men det hjælper også ovenstående problemer i storbyerne.

5 Flere kommuner bygger udlejningsboliger til bestemte målgrupper. Det kan de andre kommuner i højere grad lade sig inspirere af.



Spørgsmål 3

Uddannelserne er ved at starte op og de unge er på den svære og ofte umulige jagt efter studieboliger. Hvad kan gøres for at øge udbuddet af studieboliger til rimelige priser?

Spørgsmål 4

Der sker fraflytning fra mange landdistrikter. Hvordan kan man gøre det attraktivt for danskerne at blive boende – og bosætte sig – i landdistrikterne?

Spørgsmål 5

Kommunerne har forskellige boligpolitikker. Hvad kan kommunerne gøre for at sikre det rette og varierede udbud af boliger, der kan matche demografien, familieformerne og danskernes økonomiske muligheder?



Enhedslisten
Boligordfører, MF
Søren Egge Rasmussen

1 I de største byer skal der bygges flere almene boliger. Det kan forhindre huslejestigninger. Enhedslisten vil afskaffe skattefordelene ved forældre- og sikre at der hurtigt bygges 10.000 ungdomsboliger.

2 Enhedslisten er imod privatiseringer og nedrivninger af almene boliger, som konsekvens af "ghettopakken" som skal afskaffes. Sociale problemer løses ikke ved at gøre de fattigste boligløse.

3 Nogle studiebyer som Aalborg har løst det ved at bygge mange almene boliger. Kommunerne i region hovedstaden mangler at leve op til at være område for studerende. Byg flere almene ungdomsboliger.

4 Bedre kollektiv trafik er del af løsningen. Statsgaranterede lån til energirenoveringer er en anden mulighed. Derudover vil en forbedret økonomi i kommunerne kunne sikre skoler og børnepasning på landet.

5 Kommunerne kan medvirke til at der bygges almene boliger og dermed også almene ungdomsboliger, hvis der er behov for det. Der er behov for flere små boliger til de mange der bor alene.



Venstre
Boligordfører, MF Heidi Bank

1 Vi er optaget af at sikre, at danskere med almindelige indtægter har råd til at bo i og omkring de større byer. For skal vi sikre et Danmark i balance, skal vi sikre, at også studerende, unge børnefamilier og ældre har råd til at bo i og omkring de større byer.

2 Der eksisterer ghettoer flere steder i landet, hvor en gruppe mennesker lever isoleret fra det omkringliggende samfund. Målet med parallelsamfundsstrategien fra sidste år er, at vi ingen ghettoer har i 2030. Et redskab i det arbejde er at nedbringe andelen af almene boliger i områderne.

3 Jeg vil først og fremmest opfordre de socialdemokratiske borgmestre i de fire største uddannelsesbyer til at tage ansvar for løbende at sikre, at der er et tilstrækkeligt udbud af boliger til studerende. Heldigvis går det den rigtige vej i flere kommuner. Det er mit håb, at arbejdet med

at bygge studieboliger ikke kun koncentrerer om de fire største byer.

4 Det er en mærkesag for Venstre at sikre et Danmark i balance. Mens vi havde regeringsansvaret udflyttede vi statslige arbejdspladser, moderniserede planloven, gennemførte vækst- og erhvervsinitiativer, nedsatte færgetaksterne og aftalte at igangsætte flere vigtige infrastrukturprojekter. Initiativerne er med til at understøtte vækst, udvikling og bosætning i vores landdistrikter. Det arbejde skal vi fortsætte med.

5 Her kunne spørgsmålene tilføjes: Hvad ønsker danskerne? Hvilke boligtyper drømmer danskerne om? Vi kan politisk have nok så mange teorier om, hvordan vi planlægger boligpolitikken, men hvis vi ikke forholder os til den almindelige danskers drømme og ønsker for et godt hjem, kommer vi til at forsætte nogle af de fejl, der i den bedste mening tidligere er blevet begået - bl.a. med store områder af almen-nyttige boliger. Vi skal have mere blandede boligområder.





Køge bygger videre på det, Harald Blåtand begyndte

Borgmester Marie Stærke om udviklingen af Køge fra levende købstad til regionalt kraftcenter på Sjælland.

Jeg plejer gerne at ty til Beatles, når det handler om god byudvikling. "All you need is love". Byudviklere, byplanlæggere, arkitekter og investorer – de tager hjem igen, eller videre til næste projekt. Vi byrådspolitikere, vi bliver. Og det stærkeste redskab, vi kan bruge i måden, vi udvikler vores byer og kommuner på, er den bundløse kærlighed, vi har til et område. Vi kender det bedst. Mange af os er født og opvokset her. Lokalområdet

gror under huden på os, og er en del af vores identitet og DNA. Og dén kærlighed, er det bedste redskab til god byudvikling og i høj grad en del af nøglen til fortællingen om Køge.

Egentlig startede det hele for 1.000 år siden. Dengang anlagde Harald Blåtand en af sine vikingeringborge ved det, der senere skulle blive et helt afgørende trafikknudepunkt for pendlere på Sjælland. Harald Blåtand kunne se, hvad der siden er blevet

Køges skæbne; nemlig den enormt gode beliggenhed med god adgang til resten af Sjælland, Danmark og Østersøen.

Hvis vi så skruer tiden 1.000 år frem – nærmere betegnet til 1989 og murens fald, så måtte vi i Køge sande, at nye tider var på vej. Et nyt marked åbnede i Øst, og i en klassisk arbejder- og industriby som Køge oplevede vi, at de store industrier, der hidtil havde været den bærende del af erhvervs-



980

Borgring anlagt af Harald Blåtand – omkring 980 e. Kr.

I 2014 opdagede man den hidtil skjulte vikingeborg Borgring på en mark udenfor landsbyen Lellinge, tæt på Køge. Køge Kommune og Museum Sydøstdanmark samarbejder med de fire andre danske ringborge om, at Vikingeborgen Borgring bliver optaget på UNESCOs Verdensarvsliste.

1993

Fremtidsværkstedet

Politikere, erhvervsfolk og uddannelsesinstitutioner mødes til et fremtidsværksted, hvor visionen for fremtidens Køge bliver lagt.

2001



Skandinavisk Transport Center

Første spadestik til STC tages i 2001. Med dets unikke placering nær tre motorveje, jernbane og havn, har STC skabt et dynamisk transportcenter med mange store virksomheder og stadig efterspørgsel på flere grunde. Det 1.300.000 kvadratmeter store område er senere hen blevet udvidet med yderligere godt 500.000 kvadratmeter mod nord mellem Ølsemaglevej og Lille Skensved for at imødekomme efterspørgslen fra virksomheder, der gerne vil placere deres erhvervsaktiviteter her – typisk inden for lager, transport og distribution.

”Jeg var optaget af at lære af Ørestaden. Nogle gode venner var flyttet derud, og manglen på liv mellem husene var slående.“

Marie Stærke, borgmester i Køge



livet, formentlig ville lukke ned og flytte østpå.

Det betød, at der blev taget et af de mest afgørende træk i Køges nyere historie. Politikere, erhvervsfolk og uddannelsesinstitutioner mødtes i 1993 til et Fremtidsværksted. Dels tog man udgangspunkt i, hvad man altid havde vidst - når Køge Havn har det godt, har Køge det godt. En vision blev derfor, at man ville gøre Køge Havn større. En anden vision blev, at Køge ville vende ansigtet mod vandet. Netop fordi Køge var præget af store industrier ned til havnen, så var der stort set ingen boliger med havudsigt. Havnen var historisk set blevet prioriteret til industri og arbejdspladser, men med den forventede udflytning af industrierne, samtidig med en udvidet ny havn til de industrier, der ville flytte med, ja så ville den gamle industrihavn, også kendt som Søndre havn, blive frigivet.

Ligesom Harald Blåtand, søgte Fremtidsværkstedet mod det, der nu stod som et motorvejskryds ved Lel-

linge. Beliggenheden var oplagt til et Transport- og Logistikcenter. En fjerde vision blev at få fjernet jernbaneoverskæringen. En trafikal flaskehals, der i daglig tale blev kaldt Køges Berlinmur og som afskar bymidten fra havnen. Som en femte vision opstod et ønske om et uddannelsesområde, hvor det skulle være attraktivt for ungdommen i Køge og omegn at tage en uddannelse.

Fra visioner til udvikling

Første skridt blev noget, som jeg har indtryk af, ikke mange kommuner gør. Vi gik i gang med at købe jord op. Vi købte jord ved afkørsel 32 ved Køge Bugt motorvejen, vi købte havnearealer op. Vi købte jord af landmænd og lodsejere de steder, hvor vi kunne se, det gav mening for kommunen at by- og erhvervsudvikle. Vi kunne købe jord, og gør det fortsat, og kan lade det ligge i 10 år eller mere, for senere at udvikle på det. Efterhånden kom flere pensionsmodne landmænd til os, og ville lave aftaler med kommunen om

deres jord. Det gav god mening for begge parter.

Hvor jordopkøbet er et vigtigt fundament for udviklingen, så var et andet ben, hvilke værdier udviklingen skulle bygge på. I udviklingen af Søndre Havn ønskede vi, at kulturen skulle skabe liv, og at livet skulle komme før byen. Jeg var optaget af at lære af Ørestaden. Nogle gode venner var flyttet derud, og manglen på liv mellem husene var slående. Lige præcis dét, ville vi for alt i verden undgå på Søndre havn.

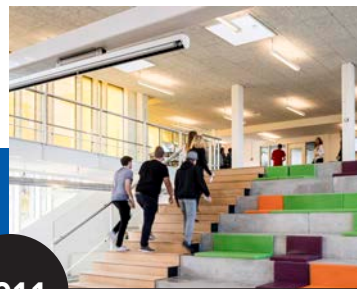
Jeg var kulturudvalgsformand på det tidspunkt, og vi lavede et grundigt stykke visionsarbejde. Vi tog udgangspunkt i idéen om lokalplaner, der jo altid handler om byggeprojekter,



2009

Køge Kyst

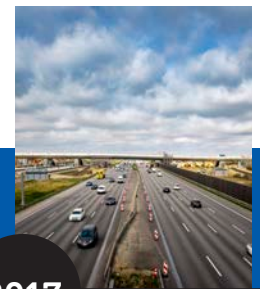
Byudviklingsselskabet Køge Kyst starter op på Søndre Havn. De første beboere flytter ind i 2017. Over de næste 10-15 år udvikles området til en helt ny bydel i Køge med boliger til godt 4.000 borgere og plads til erhverv. I 2017 bliver Køges nye shoppinggade, Strædet, indviet, og i 2018 bliver Stationsbroen til. Den skaber en forbindelse mellem vandsiden og byen og er indrettet, så den også kan bruges som opholdsrum.



2011

Campus Køge

Kongstanken om Køge som uddannelsesby bliver realiseret ved et sættemøde i april 2011, hvor de første noter om et campusfællesskab bliver skabt, og i 2015 åbnes dørene for de første elever. Campusområdet bliver løbende udbygget i løbet af de kommende år, hvor der forventes at komme flere end 8.000 studerende og hen mod 700 medarbejdere i området.



2017

Udvidelse af Køge Bugt motorvejen

Køge Bugt motorvejen er i dag den mest trafikerede vej i Danmark med et gennemsnit på omkring 100.000 køretøjer i døgnet.

højder, hældninger, facader, infrastruktur og mange andre tekniske ting. Men de handler aldrig om de mennesker, der skal bo der, det liv, der skal leves der eller den kultur og identitet, som et område skal have. Det ville vi lave om på med Søndre Havn. Vi ville lave en "kulturplan".

For os handlede det om at tage udgangspunkt i Køges identitet og kultur. Vores DNA. Vi havde en 700 år gammel købstad med et rigt handelsliv og med en helt særlig identitet omkring det at komme fra Køge. Vi brugte udtryk som "festina lente" – at skynde sig langsomt. Vi vidste godt, vi ikke havde 700 år, men det hele behøvede heller ikke at blive udviklet på få år. Selvom Søndre Havn var et godt gammelt industriområde, så var der faktisk kultur. Vinterbaderne i klubben Valkyrien, den over 100 år gamle Køge Roklub, Køge Kano Kajak Klub og mange andre.

For os var det vigtigt, at de skulle blive på Søndre Havn og være med til at bevare og udvikle kulturen og identiteten. En gammel gastappehal blev omdannet til spillested. Stedet kom til at hedde Tapperiet og er et af de mest hippe spille- og kultursteder i Køge i dag.

Udviklingen af Søndre Havn blev lagt over i et selskab, Køge Kyst, der blev etableret i et samarbejde mellem Køge Kommune og Realdania. En del af Køge Kysts opgave blev også at omdanne en del af stationsområdet til detailhandelsområde. Den nemmeste beslutning for Køge Byråd ville være at lave et shoppingcenter ude ved Transportcenteret. Men netop med udgangspunkt i kærligheden til bymidten, handelsbyens identitet og DNA stod det os alle klart, at det ønskede vi ikke. I dag er Køges nye shoppinggade ved at blive en naturlig integreret del af den runde, man tager, når man besøger Køges bymidte, ser på butikker, går på café eller i biografen.

Jernbane og universitetshospital

I 2011 samlede jeg alle uddannelsesinstitutioner på Sjælland med dagsordenen om at starte Campus Køge, der skulle samle en række ungdomsuddannelser ét sted. Her møder du folk fra andre uddannelser, og der er skabt et fedt uddannelsesmiljø på tværs af uddannelserne, som stadig bliver udbygget.

Efter mange års ihærdigt arbejde besluttede Folketinget, at den nye jernbane skulle gå via Køge med et ambitiøst stationsprojekt ved Køge Nord. Et projekt, der for alvor gjorde Køge til en del af hovedstaden med kun 20 minutters transport til København og med forbindelse til resten af Danmark og en kommende Femern Bæltforbindelse, også til Tyskland

Region Sjælland traf beslutning om, at det nye Universitetshospital med 3.000 nye arbejdspladser skulle placeres i Køge. Et projekt der giver uanede muligheder for udviklingen og tiltrækningen af nyt erhvervsliv indenfor medico-branchen og flere uddannelser. Køge Nord station og Universitetshospitalet rykker Køge i en helt anden liga, hvad angår vækst, udvikling og tiltrækningskraft.



2018

Nyt byområde Køge Nord

En ny, grøn og bæredygtig pendlerbydel skyder op i det nordlige Køge. Bydelens vartegn bliver den 225 meter Køge Nord Station, der er et trafikalt knudepunkt for hele Sjælland, hvor højhastighedstog, S-tog og motorvej mødes.



2019

Køge Nord Station og ny jernbane

Togtrafikken bliver fløjtet i gang fra den nye Køge Nord Station og turen til Københavns Hovedbanegård tager nu kun 20 minutter. Bandedanmark anlægger en helt ny, dobbeltsporet jernbane mellem København og Ringsted, som går over Køge.



2022

Ny moderne erhvervshavn

Der bygges en helt ny, moderne erhvervshavn, som vil stå færdig omkring 2022. Etableringen af den nye havn begyndte i 2007 med Køge Jorddepot, som via opfyldning med ren og lettere forurenede jord fra de mange byggeprojekter på Sjælland skal skabe mere havneplads.

2024

Sjællands Universitetshospital

Efter planen står Sjællands nye Universitetshospital færdigbygget i 2024.

Fem skarpe
til Køge Kyst:

”Vi styrer benhårdt efter de bløde værdier”

Enestående og attraktiv. Enhver bys mål er at tiltrække og absorbere det sidste årtis voksende befolkningstilvækst, særligt i og omkring Hovedstadsområdet hvor konkurrencen om tilflyttere er hård.

I Køge udvikler Køge Kyst de gamle industriområdet til bolig-, shopping- og erhvervsområder med havudsigt. Ambitionen er at sætte en ny standard for byudvikling. Derfor styrer Køge Kyst efter dogmer om kultur, handel, stærk infrastruktur, kvalitet, dialog og ikke mindst bæredygtighed. **Projekt-direktør Tove Krumstager Frederiksen, Køge Kyst**, svarer på 5 skarpe spørgsmål.

1

Hvad er det særlige ved byudviklingen i Køge Kyst?

Igennem årene har vi udviklet en særlig Køge-Kyst-model. For det første har vi en robust udviklingsplan, der ikke alene er utroligt godt tænkt rent fysisk – den er også bystrategisk og sætter kursen efter en række blødere værdier som kultur, kvalitet og social- økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed. Det er de værdier, vi trækker ind i samarbejdet med investorerne, developerne og bygherrer. Vi tager prospekter, kvalitetskrav, klimaløsninger og dogmer med til forhandlingsbordet, og Køge

Udviklingsplanens visionspunkter

- Kulturen som driver
- Køge som handelsby
- Infrastruktur skal styrke hele byen
- Konkrete kvalitetskrav til by, bygningen og byrum
- Dialog med borgere og interessenter
- Bæredygtighed i ordets bredeste betydning





Tre udviklingsområder, Stationsområdet, Søndre havn og Collstropgrunden,

310.000 etagemeter fordelt på boliger, detailhandel og arbejdspladser herunder offentlige arbejdspladser som Rådhuset og et genoptræningscenter.

- Over halvdelen af Søndre Havn er solgt
- Stationsområdet mangler ca. en femtedel
- Søndre Havn har tre indflyttede boligkarréer og knap 400 beboere.
- Der er otte igangværende boligbyggerier på Søndre Havn.
- Der er lavet to ud af tre forbindelser på tværs af banen
- Der arbejdes på en plan for "Collstropgrunden"

Kysts godkender selve skitseprojektet for det enkelte byggeri, før en købsaftale er endelig. Heldigvis har vi mange eksempler på, at modellen også er et værdifuldt grundlag for et tæt samarbejde med bygherrerne, for vi har stor fælles interesse i et attraktivt resultat. Den model hviler på, at Køge Kommune og Realdania har lavet et partnerskab, som giver os lidt mere ro til at træffe gode beslutninger. Og det giver rigtig meget – at tage ledelse og styre efter en gennemtænkt plan, der også indeholder de mere bløde værdier.

2

Hvad gør I for at være et eksemplarisk byudviklingsprojekt?

Konkret har vi vores egen proces parallelt med den klassiske planproces. Inden vi sætter et område til salg, udgiver vi først et prospekt for området, som i beskrivelser og tegninger viser, hvad Køge Kyst vil have, der skal ske i området. Vi går op i diversitet, højder, facader og materialer for de enkelte bygninger, og beskriver samtidig landskab og byrum med forskellige koter, grønne kiler og LAR, som bygninger skal tilpasses til. Byggerierne skal tilbyde elementer, der underbygger fællesskaber, nye boformer, aktiviteter eller kunst og kultur. Til gengæld tilbyder vi byggemodning, infrastruktur, landskabsarkitektur og et tæt samarbejde med myndigheden. Og så en god portion projektopfølgning, for at alt ender, som vi var enige om fra starten.

3

Hvad er de største svagheder ved den model?

Der er flere. Når man arbejder over så mange år, som Køge Kyst projektet varer, så bliver vi meget afhængige af konjunkturerne. Det kender alle, der arbejder med byudvikling. Vi bliver også udfordret af ny lovgivning og af, at vi har fundet ukendte forureninger og meget mere, som skal fjernes, før vi kan sælge og bygge. Det udfordrer både tidsplan og økonomi, og selve projektet skal gå pænt i nul en dag ude i fremtiden. Derfor kan de blødere værdier godt komme under pres – men den problemstilling deler vi nok med alle byudviklere. I forhold til kvaliteten så er det noget, vi gerne diskuterer. Ofte skal der nogle prioriteringer til for at få den optimale løsning. Det er ikke altid, at vi er lige enige med alle om, hvad der er god kvalitet. Selvom vi selv synes, vi samarbejder med de bedste, bliver noget jo også et spørgsmål om smag. Endelig er der det lange projektføreløb. Udviklingsplanen og intentionerne kan godt blive udfordret over tid, hvor de politiske ønsker ændrer sig i forhold til det, der er indarbejdet i planen, f.eks. bygningshøjder, parkeringsløsninger m.v. Her er partnerskabet en stor styrke, fordi aftalen mellem Køge Kommune og Realdania er forpligtende på økonomien. Væsentlige ændringer, som er afgørende for økonomien eller plangrundlaget, skal derfor aftales mellem parterne

4

Hvilke udfordringer står Køge Kyst overfor – her halvvejs i projektet?

At projektet kommer helt i mål. De nye bydele fungerer godt, der bliver bygget gode boliger med rammer for et godt liv, og detailhandelsområdet er også kommet godt i gang. Aktiviteterne på byggepladserne går som planlagt, og nye etaper er solgt og på vej. Så langt så godt. Men det er også tydeligt, at hele udviklingsplanen bør gennemføres med den samme kvalitet og infrastruktur, for at det hele balancerer, og områderne for alvor begynder at berige hinanden. Så det er vigtigt at holde fast i udvikling og styring af bykvaliteten. Vi har nydt godt af opgangstiderne, men konkurrencen i hovedstadsområdet er skrap – om den rigtige vækst, den rigtige befolknings sammensætning og bydele med liv og sjæl. Det kan man ryste på hovedet af i andre dele af Danmark, hvor fraflytningen sætter en helt anden dagsorden, men hver landsdel sine udfordringer. Vi er begyndt på et særligt projekt her i Køge og har udbygget en sjælden historisk bykerne. Der skal holdes fokus på detaljerne og kvaliteten hele vejen, så det nye og det gamle smelter sammen i en ny fortolkning af tiden.

5

Hvad skal der siges om Køge Kyst, når bydelene står fuldt udviklede, og selskabet har løst opgaven?

Vores satsninger og visioner har været meget tidstypiske. Kultur- og bylivsstrategi er inspireret af den amerikanske økonomiprofessor Richard Floridas begreb fra senhalvfemserne "Den kreative klasse". Og lige nu er vi ved at løfte barren for bæredygtighed, hvis vi ikke skal blive overhalet af de nyeste tendenser om bæredygtighed i byggeriet og nye materialer som fx træ. Men det, der optager mig mest lige nu, er at få skabt større diversitet i boligerne i boligformerne, flere bofællesskaber, flergenerationsboliger og boliger til forskellige indkomster. Flere fællesskaber på kvarterniveau, flere muligheder for selv at skabe aktiviteter og byliv, større grader af at være herre over sit eget liv, lige der hvor man bor. Det håber jeg, man siger, når jeg sidder i en seniorbolig, måske på Søndre Havn – at vi i Køge lavede en by, hvor vi forstod at fange og omsætte nogle af værdierne i samtiden til by, byliv og boliger, som også holder på den lange bane.

10 år med Køge Kyst

2009

Partnerskab. Selskabet dannes som et 50/50 partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg. For Køge gælder det om at samle byen over jernbanen og vende den mod vandet. For Realdania By & Byg om at deltage i samfundsudviklingen med eksemplarisk byudvikling. Kommunen kommer med grundene og Realdania med et kapitaludlæg, som skal gå i nul, når projektet er færdigt.

2010

Livet før Byen – Etape nul. Selskabet afsætter en kulturpulje på 30 mio. kr. til kickstart af aktiviteter og kunststillinger, der åbner og markedsfører bydelene før, de er byggede. Fællesskaber omkring midlertidige installationer som udekøkken, nyttehaver, legepladser, containere m.m. opbygges med målet om at slå rod i blivende byrum. Aktiviteterne skal drives videre af de nye beboere.

2011

Udviklingsplan. En "bibel" med både fysisk, økonomisk og strategisk dimension samt etaper, hvortil der løbende kommer detaljerede prospekter. Udviklingsplanen laves bl.a. sammen med Tegnestuen Vandkunsten og SLA Landskabsarkitekter med markante klimaløsninger og LAR. Forud ligger en international arkitektkonkurrence og en længere lokal dialog- og interessentproces.

2014

Nye veje. Hovedåren Ivar Huitfeldstvej flyttes tæt på jernbanen, så byen kan udvides mod vandet. En nyanlagt vej tunnel leder trafikken under jernbanen og udenom om indre by. I alt er planlagt tre nye forbindelser under – og over banen for at samle byen. Med en ny stationsbro, der markerer de bedre togforbindelser, udestår en bred underføring mellem havnen og byen for bløde trafikanter.

2015

Køges "Cobacabana". En bynær sandstrand udbygges ved Søndre Havn og en strandeng naturgenoprettes for at tilbyde strand og natur som nærmeste nabo til kommende indflyttere og for at understøtte maritime og rekreative aktiviteter.

2016

Bydelsforeningen Søndre Havn. Beboere på den voksende Søndre Havn tager fat med foreninger og undergrupper, der skal arbejde med det grønne, bylivet og almindelig dagligdags drift af en bydel.

2017

Nye shoppinggader. Køges detailhandelskapacitet udvides betragteligt med et "åbnet storcenter" i stationsområdet mellem den gamle by og banen. Rummelige butiklokaler med plads til kædebutikker på små, tætte og skæve "stræder og slipper" inspireret af Køges historiske bymidte. Området får også ny rådhus og andre offentlige bygninger.

2018

Byggepladserne boomer. Otte byggepladser med nye boligprojekter er i gang på Søndre Havn, og op mod 400 nye beboere i tre indflyttede karréer har allerede en dagligdag med anlægsgener. De sidste kemikalietanke er væk, og den gamle industrihavn renses op i takt med, at nye projekter skyder op.

2019

Nye etaper på vej. Ny milliardaftale om boliger på næste etape af Søndre Havn landes, og parterne laver en aftale om at arbejde for flere boligformer.

Nu

Halvt i mål. Ved stationen ligger endnu et udviklingsområde, der skal forvandles til et nyt erhvervs- og detailområde hægtet sammen med stationsområdet og havnen. Og den sidste forbindelse under banen, underføringen, skal anlægges før Køge Kysts områder for alvor hænger sammen i en ny by- og kystnær udbygning af Køge.

BYPLANPRISEN 2019

Byplanprisen er indstiftet af Dansk Byplanlaboratorium og Akademisk Arkitektforening og vinderen afsløres på årets Byplanmøde d. 3. oktober i Køge.

Årets nominerede beskæftiger sig med væsentlige samfundsspørgsmål, nemlig hvordan de danske provinsbyer kan overleve, hvordan der kan skabes kvalitet i turismen, og hvordan de udsatte boligområder kan omdannes. Alle tre planer kan inspirere til nytænkning!

Hvem sidder i juryen?

- **Lisbeth Nørskov Poulsen** og **Mads Rue**, udpeget af Akademisk Arkitektforening
- **Jes Møller** og **Marie Stender**, udpeget af Dansk Byplanlaboratorium
- **Peer Frank**, udpeget af Foreningen af Byplanlæggere

Hvem har fået prisen de sidste 3 år?

- **2018 Esbjerg Kommune** for sammenhæng mellem by og havn
- **2017 Viborg Kommune** for Viborg Baneby
- **2016 Aalborg Kommune** for udvikling af havnefronten

Partnerskab for Vestkystturisme

NOMINERET



Strategisk planlægning i den store skala

– bæredygtig turisme i praksis

Udviklingsplan frem mod 2025

Partnerskab for Vestkystturisme nomineres for den nytænkende udviklingsplan for vestkysten – en fælles ambition for turismen frem mod 2025. Planen blev vedtaget af partnerskab for vestkystturisme i maj 2018. For første gang nogensinde arbejder alle Vestkystens 11 Kommuner og tre regioner sammen om at styrke og udvikle turismen.

Koncentrer og beskyt

Der er velfungerende feriesteder langs den jyske vestkyst. Men mange steder trænger til et kvalitetsløft, ligesom de fleste større feriesteder langs kysten er præget af kapacitetsudfordringer i højsæsonen. Partnerskabet er derfor enige om, at der skal arbejdes målrettet på at styrke, udvikle og udvide de eksisterende feriesteder samt de lokale særkender og kvaliteter. Planen lægger op til nybyggeri og byfortætning. Den gør op med det ad-hoc-princip, der i mange årtier har præget kystplanlægningen, og udfordrer samtidig planloven og staten. Det kan være risikabelt at lukke op for mere byggeri langs kysterne, men det er modigt at tage den tiltrængte diskussion. Det er vigtigt at fremhæve, at en af planens hovedhjørneste er at friholde og styrke naturen mellem feriestederne, så naturen også fremadrettet vil være Vestkystens kendetegn.

18 stærke feriedestinationer

Planen arbejder med seks centrale udviklingsprincipper, nemlig 1) Koncentrer udviklingen 2) Beskyt og benyt, 3) Øg kvaliteten 4) Styrk de lokale særkender og kvaliteter 5) Tænk i flere sæsoner og 6) Samtænk investeringerne. Det har gjort det muligt for kommunerne at prioritere 18 stærke feriedestinationer, og der er afsat midler til udarbejdelse af strategisk-fysiske udviklingsplaner for alle 18. Turister, besøgende og investorer kender ikke til kommunegrænser. Derfor giver det rigtig god mening at samarbejde i et partnerskab. Planen er et rigtig godt bud på en arbejdsdeling, der kan forhindre ensartethed og kopiering. Juryen fremhæver det gedigne forarbejde og de klare udviklingsprincipper, der kan sikre bæredygtig turismeudvikling i fremtiden. Det er et vigtigt stykke planarbejde, der er under udvikling og som skal stå sin prøve i årene fremover.

Himmerland Boligforening og Aalborg Kommune

NOMINERET



Overbevisende løft af udsat boligområde

– gentænkning af bystrukturen

Investeringer for milliarder

Himmerland Boligforening og Aalborg Kommune nomineres for en gennemgribende omdannelse af Tornhøj/Kildeparken i Aalborg Øst. På forholdsvis kort tid er det lykkedes at skabe en positiv udvikling i et af Nordjyllands mest udsatte boligområder.

Nyt bydelscenter – kickstart forstaden

I et tæt samspil mellem kommune, boligorganisation, investorer og fonde er der etableret et nyt bydelscenter på tværs af en overordnet vejforbindelse ved Tornhøj. I bydelscentret indgår det eksisterende bibliotek og kulturhus Trekanten, ny offentlig park og en ny lys stiforbindelse, der er udvidet og omdannet til bydelens nye sammenbindende hovedgade. Her gennemføres aktuelt test med førerløse lokalbusser, der kan forbinde bydelens mange boligområder og institutioner.

Blandede boligtyper og funktioner

Boligbebyggelsen Kildeparken fik vedtaget en helhedsplan i 2012 og er et eksempel på en bebyggelse, der har brudt isolationen. Første skridt i renoveringen blev taget med opførelsen af et sundheds- og kvartershuse. Samtidig blev de mere end 1.000 boliger fra 70'erne gennemgribende renoveret, så der blev skabt stor variation. Området fik et generelt arkitektonisk løft ved udvikling af nye rækkehuse, tagboliger og 6 private punkthuse som fortætning midt i de almene bebyggelser.

Variation og flow

Helhedsplanen og kickstart-projektet gentænker fuldstændig 70-er planen. De blinde vejsystemer er omlagt, og trafikken bliver ført igennem kvarteret i stedet for udenom. Der er skabt nye klassiske boligveje med mulighed for fortovsparkeering ved egen bolig i stedet for store øde parkeringspladser. Samtidig er de store græsplæner omdannet til et varieret landskab med søer og vådområder. Juryen fremhæver den klare fortælling, vision, innovationskraften, samarbejdet mellem aktørerne og den konsekvente kobling mellem investeringerne på tværs af parter og kommunale sektorer. Modellen kan tjene som inspiration for andre kommuner og boligorganisationer, der skal i gang med den svære opgave, det er, at vende en negativ spiral i udsatte boligområder.

Aabenraa Kommune

NOMINERET



Fremtidens Købstad

– ambitiøs udviklingsplan med mange aktører

Byens masterplan

Aabenraa kommune nomineres for den langsigtede og tværfaglige plan for byen Aabenraa. Byen står overfor mange af de udfordringer, som andre provinsbyer også kender og giver en række gode og realistiske svar i "Udviklingsplan for Fremtidens Aabenraa". Planen blev vedtaget i 2014 og løber frem til 2035.

Gågade med 3 identiteter

I rigtig mange provinsbyer lider gågaden. I Aabenraa har man valgt at dele den op i 3 forskellige zoner med hver deres identitet. I syd har man gennem områdefornyelse styrket cafeer og restauranter, i centrum er der satset på butikker og høj puls. I den nordlige del er der udpeget bydelsambassadører, og man er i gang med at forvandle gaden fra en handelsgade til en oplevelses- og opholdsgade. Nogle af butikkerne omdannes til boliger, andre kommer til at huse kunsthåndværkere, små cafeer og mindre butiksfællesskaber. Facaderne istandsættes og der etableres sidde møbler mv. i gadenummet. Et nyttigt redskab har været en gademanual.

Campus med forbindelse til byen

For at tiltrække unge mennesker er der skabt et aktivt Campusområde med nye uddannelsesinstitutioner. En vigtig investering har været Arena Aabenraa, der forbindes til Campus med et nyt stiforløb. Der er også etableret en park, og campus er blevet forbundet med bymidten via en attraktiv grøn forbindelse, som de unge bruger dagligt.

Ny strandpromenade

Der er allerede nu anlagt en ny strandpromenade med fokus på oplevelser og aktiviteter. Det næste skridt er at føre Strandpromenaden helt ind til bymidten, så der opstår en naturlig forbindelse mellem bymidten, lystbådehavnen og stranden. Juryen fremhæver planens faglige vinge-fang og fleksibilitet i kombination med det lange tidsperspektiv. Planen er vedtaget af et enigt byråd, der kan stå på mål for beslutningerne. Planen er nedbrudt i overskuelige etaper, og allerede nu kan man se flere bydele blomstre. Kommunen har sammen med erhvervs- og turismeaktører dannet en "Byledelse", som følger op på planen. At have udviklingsplanen har skabt stor troværdighed og giver løbende de involverede beboere og erhvervsdrivende et klart billede af, hvor Aabenraa er på vej hen.

Danskerne i det byggede miljø:

At bygge relationer

Realdanias årlige undersøgelse af forholdet mellem livskvalitet og det byggede miljø, "Danskerne i det byggede miljø", viser, at tilfredshed med boliglivet hænger tæt sammen. Og så er naboskabet også helt afgørende for livskvaliteten.

Af analysechef Henrik Mahncke, Realdania

Siden Finanskrisen har der været et betydeligt byggeboom i Danmark omkring de større danske byer, hvor nye boligkvarterer er skudt op med stor hastighed. I Danmark er vi gode til at bygge familieboliger til far, mor og to børn, men mange mennesker lever på en anden måde, end den vi bygger mest til. I de senere år er paletten af familietyper udvidet betragteligt: Flere enlige, flere sammenbragte familier, og flere bor sammen uden at være i familie. Samtidig viser undersøgelser, at ensomhed og social isolation er en stigende udfordring. Der er derfor god grund til at overveje, hvordan byggeriet i højere grad kan imødekomme nutidens og fremtidens mere mangfoldige livsformer og familietyper, stimulere fællesskabet og reducere ensomhed.

Livskvalitet og boligforhold

Den seneste udgave af undersøgelsen "Danskerne i det byggede miljø", som er Realdanias årlige undersøgelse af forholdet mellem livskvalitet og det byggede miljø, viser at tilfredshed med boligen og tilfredshed med livet i almindelighed hænger tæt sammen. De danskere, der er mest tilfredse med

deres bolig, har en mere end dobbelt så høj tilfredshed med livet sammenlignet med dem, der er mest utilfredse med deres bolig. Det er altså vigtigt at bo godt.

Men "at bo godt" er ikke nødvendigvis dyre adresser, mange kvadratmeter eller designermøbler. Der handler i høj grad om boligmiljøet, fællesskab og sociale relationer.

Vi finder i undersøgelsen en meget stærk sammenhæng mellem livskvalitet og naborelationer. Som det fremgår af figur 1, stiger den oplevede livskvalitet kraftigt jo bedre naboskabet er. Dette stemmer overens med forskning inden for livskvalitet, hvor gode sociale relationer fremhæves som en af de væsentligste indikatorer for den samlede livskvalitet.

Med andre ord spiller vores boligforhold og naboskab kraftigt ind på vores samlede livskvalitet.

Hverdagsfællesskaber

Mange eksisterende bofællesskaber er bygget som en klynge af huse, der omkranser et fællesareal med et fælleshus. I lejlighedsformatet er fællesarealer typisk i form af et festlokale i kælderens. Kendetegnende ved disse

arealer er, at de bedst understøtter "det arrangerede fællesskab". Det er fælleshuset i seniorbofællesskabet, der anvendes til søndagskaffe og tirsdagsfællesspisning. Og det er festlokalet i ejerforeningen, der anvendes til fastelavnsvest og generalforsamlingen. I modsætning til dette finder vi "hverdagsfællesskabet", der i ordets bogstavelige form optræder i hverdagen og har mere uformel karakter end det arrangerede fællesskab.

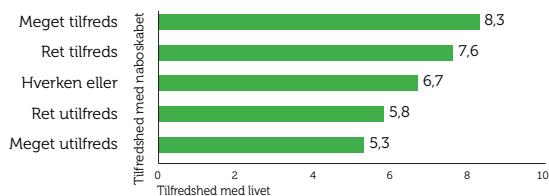
Det kan være et loungeområde, som man ankommer til, når man låser sig ind ad ejendommens hoveddør. Det kan være et fælles bibliotek med dagens aviser, der indbyder til, at man tager et pusterum i hverdagen. Eller et fælles værksted, hvor beboerne kan dele værktøj og maskiner.

Eksemplerne er mange, men det, som binder det sammen, er, at disse semiprivate fællesarealer er rammer for det "ikkearrangerede" møde. Med semiprivate fællesarealer forstås, at de er for ejendommens beboere og ikke frit kan benyttes fra gaden. De seneste årtiers omdannelse af baggårde til grønne områder for beboerne er et eksempel på, hvordan arkitektur kan fremme hverdagsfællesskaber.

Figur 1

Tilfredshed med livet krydset med tilfredshed med naboskab i området.

(tal som gennemsnit på en skala fra 0-10)



Figur 2

Har du gårdmiljø?

	Vi har et rigtig godt gårdmiljø/uden-dørs fællesareal	Vi har ikke et gårdmiljø/uden-dørs fællesareal
Holder øje med hinandens boliger	45,3	21,3
Låner ting ud til hinanden (f.eks. mad eller værktøj)	32,0	17,1
Vi laver intet sammen	26,5	60,6
Har kommunikation via mailgruppe eller Facebook o.l.	21,2	6,3
Holder vej- eller gårdfester sammen	19,8	5,1
Hjælper hinanden med boligprojekter og/eller havearbejde	16,8	8,5
Hjælper hinanden med at passe husdyr	12,6	6,1
Inviterer hinanden til middag	11,7	6,1
Holder private fester sammen	8,2	4,9
Hjælper med at hente og bringe børn	3,0	2,3
Tager på ferie sammen	2,2	0,5



”De danskere, der er mest tilfredse med deres bolig, har en mere end dobbelt så høj tilfredshed med livet sammenlignet med dem, der er mest utilfredse med deres bolig.“

Realdanias undersøgelse viser, at i lejlighedsbyggeri, hvor der er adgang til et fælles gårdmiljø, har beboerne også langt flere aktiviteter til fælles med naboerne (figur 2). Mens tre ud af fire beboere i etageejendomme med et godt gårdmiljø angiver, at de har aktiviteter sammen med naboerne, så angiver 60,6 pct. af beboerne uden et gårdmiljø, at naboerne ”intet laver sammen”. Det kunne tyde på, at arkitekturen og designet af boligmiljøet har betydning for omfanget af det naboskab, der opstår.

Efterspørgslen på fællesarealer i lejlighedsbyggeri

Der er et stigende antal eksempler fra hele verden på boligbyggeri med vægt på hverdagsfællesskaber.

Realdania har i samarbejde med konsulenthuset BARK foretaget analyser af efterspørgslen i 10 udvalgte europæiske cases.

Et eksempel er The Apartments i Helsinki, der gennem delvis selvbyg har skabt et unikt fællesskab. Her brød hjemmesiden sammen pga. en kæmpe interesse, da lejlighederne blev sat til salg, og siden er gensalgsværdien steget kraftigt.

En anden effekt er, at folk bliver boende i lejlighederne. Det gælder fx eksperimentbyggeriet SOMCO i Mulhouse i Alsace, Kalkbreite i Zürich og WagnisArt i München, hvor der stort set ingen fraflytning er. Alle tre er eksempler på boligbyggeri med fokus på hverdagsfællesskaber.

Samlet set viser kortlægningen af, hvordan markedet har taget imod disse eksperimentbyggerier, at der er en betydelig efterspørgsel og lyst til at bo mere fælles. Samtidig er ”first moverne” blevet boende og ledige lejligheder omsættes hurtigt.

Realdania har også gennemført en undersøgelse blandt danske børnefamilier om boligønsker og fællesarealer. I undersøgelsen spørges til interessen i at få flere fællesarealer sammen med naboerne (fig. 3).

Det er selvfølgelig vanskeligt at spørge til et boligfænomen, der endnu er ret ukendt i Danmark, men undersøgelsen viser dog, at hver tredje ønsker flere fællesarealer.

Hvis man zoomer ind på de store byer øges interessen for flere fællesarealer. Det er således i høj grad ”storbysegmentet”, som ønsker sig flere fællesskaber.

Figur 4 viser forskellen mellem København By og hele landet. Her ses det tydeligt, at i København By er der et betydeligt ønske om flere fællesarealer, hvilket er mindre udtalt i hele landet.

Ser vi rundt i verden, tyder meget på at boliger, der blander det individuelle og det fælles, er i høj kurs. Det er vores forventning, at danskerne vil være parate til boligbyggeri med øget fokus på hverdagsfællesskaber. Det er vores håb, at flere bygherrer og arkitekter vil eksperimentere i den retning, så vi kan bygge til flere familietyper og få arkitekturen til at understøtte flere hverdagsfællesskaber.

¹ Undersøgelsen gennemføres hvert år og 7.000 respondenter over 25 år. I 2019 er undersøgelsen gennemført af TNS Gallup på bestilling fra Bolius og Realdania. Bolius er et helejlet datterselskab under Realdania, som formidler viden om det byggede miljø til danskerne.

² Fx Powdthavee (2008): ”Putting a Price Tag on Friends, Relatives, and Neighbours: Using Surveys of Life Satisfaction to Value Social Relationships”, Journal of SocioEconomics, 2008, Vol. 39, 1459-1480. Eller: Wakefield et al (2016): ”The Relationship Between Group Identification and Satisfaction with Life in a CrossCultural Community Sample”, Journal of Happiness Studies.

³ Kilde: ”Danskerne i det byggede miljø 2019”, udgivet af Realdania og Bolius.

⁴ Kilde: ”Alternative boligtypologier, 10 cases”, BARK, juli 2019

⁵ Undersøgelsen bærer arbejdstitlen ”Fremtidens boligformer” og er bestilt af Realdania og indsamlet af TNS Gallup i april 2019.

Figur 3

Kunne du tænke dig at have flere fællesarealer og fællesfaciliteter, som du deler med naboerne?

Ja, gerne børneindrettede fællesfaciliteter (fx fælles legerum, legeplads i gården)	20,7
Ja, gerne voksenrettede fællesfaciliteter (fx fælles bibliotek, værksted, festlokale)	13,4
Nej, jeg foretrækker at have mit eget	64,3
Ved ikke	1,7

N=1.011, kilde: TNS Gallup

Figur 4

Kunne du tænke dig at have flere fællesarealer og fællesfaciliteter, som du deler med naboerne?

	København	Hele landet
Ja, gerne børneindrettede fællesfaciliteter (fx fælles legerum, legeplads i gården)	34,7	20,8
Ja, gerne voksenrettede fællesfaciliteter (fx fælles bibliotek, værksted, festlokale)	25,7	14,9
Nej, jeg foretrækker at have mit eget	35,6	61,4
Ved ikke	15,8	8,9

N=202, kilde: TNS Gallup

DEBAT

København er en historisk succes – men en lige så stor fiasko

Billeder af havnebadet på Islands Brygge har prydet magasiner verden over, dét er liveability, når det er bedst. Men samme liveability har været med til at ødelægge byens sjæl. Velfærdsbyens lighedsideal er vejet for en markedsdrevet velstandsby – for dem der kan betale.

København hyltes blandt andet af Monocle og The Economist som et pragteksemplar på en by med høj livskvalitet. Vi er verdensmestre i at skabe rent havnevand, futuristisk metro direkte fra lufthavnen, cykelkultur, gourmetmad, mikrobryggerier og tryghed.

København er blevet en glat, manicureret by. Byen uden sjæl, hylser slumromantikerne, når de drømmer sig tilbage til det gamle, autentiske København, hvor der var plads til alle og priserne rimelige.

Men det var en by på randen af kollaps. Sådan er det som bekendt ikke længere. Liveability kalder man den komfort, magelighed og eksklusivitet, byen tilbyder sine beboere. København ligger hvert år i toppen på de feterede lister, der sammenligner levestandarden i verdens storbyer.

Fra succes til fiasko

Men medaljen har en bagside. Det er i stigende grad en lukket fest, og tendensen fortsætter så langt ind i fremtiden, vi kan se. Det er et paradoks, at den danske velfærdsby både har vist sig at være en historisk succes og – måske – en endnu større fiasko. De alvorlige økonomiske ubalancer kombineret med strukturelle og langsigtede udfordringer med byens

bæredygtige udvikling – socialt og miljømæssigt – er nu ved at slå igennem for fuld kraft. Det skyldes nye former for bosætning, nye familiemønstre, demografiske skift og sidst, men absolut ikke mindst klimakrisen. Den påvirker byens funktioner på alle niveauer og forstærker den globale ulighedskrise, der har forandret byer verden over og truer med at erodere grundlaget for, at fremtidige generationer kan opleve samme fremgang, som de foregående årtier har præsteret. Politikerne er magtesløse i kampen om at dæmme effektivt op for den skævvridning, der truer med at rive byen midt over.

På rekordtid har det økonomiske opsving forvandlet den traditionelle velfærdsby til velstandsby i tiende potens. Velfærdsbyen var selve billedet på det danske samfunds bredtfavnende lighedsideal.

Myten om byen var skabt på skuldrene af et rodfæstet retfærdighedsprincip om lige adgang til de fælles ressourcer og de muligheder, byen kan tilbyde med sine vidtforegnede netværk og nærhed til centrale, magtfulde statslige institutioner, arbejdspladser og kultur. Det var og er en af de mest konkrete udmøntninger af den konsekvente, rumlige nivelering af hierarkier og økonomiske



Af direktør
Kristoffer Lindhardt Weiss,
Arkitektens Forlag

forskelle, som indgik i velfærdssamfundets kontrakt med indbyggerne. Tilgængelighed, transparens og åbenhed var de planlægningsmæssige idealer, der dikterede forvaltningen af det offentlige rum. Datidens arkitekter og planlæggere identificerede sig med idealerne formuleret i de sociale programmer, velfærdsstaten hvilede på.

Den øvre middelklassens by

Velstandsbyen, derimod, er markedsdrevet og drives af en ufravigelig logik, der har ligget latent i grundlaget for velfærdsbyens indretning, lovgivning og målsætning. For det var den brede fremgang i velstand, der var velfærdssamfundets mål. Med ankomsten af velstandsbyen har velfærdsbyen sejret sig selv ihjel. Spørgsmålet om, hvem der har retten til at benytte og tilgå det rum, byen er, er mere aktuelt end nogensinde.

Debatindlægget har tidligere været bragt på netmediet Politiken Byrum i sammenhæng med debatbogen "Kritisk By" .

Kristoffer Lindhardt Weiss er direktør på Arkitektens Forlag og vil agere moderator på Byplanmødet i Køge den 3.-4. oktober 2019.

DEBAT

Nødvendigt med et lokalt perspektiv i boligpolitikken

Aldringen i befolkningen og flere singler er blot nogle af de faktorer, der har betydning for efterspørgslen på boliger. Der vil være behov for færre enfamiliehuse i flere landkommuner, men i de fire store byer vil efterspørgslen stige.

Engang handlede boligpolitik om at skaffe flere og bedre boliger. Den handlede også om ideologi: Ejere versus lejere. Disse emner optager stadig nogen i den boligpolitiske debat, men de er trådt i baggrunden. I stedet for de store landsdækkende temaer, er der dukket lokale dagsordener op. De er vel mærke meget forskelligartede alt efter hvor i landet, vi befinder os. Samfundet er i forandring, hvad angår befolkningens udvikling på antal individer, aldersfordeling, familiestørrelse og bosættelsesmønster. Det er ikke en revolution fra år-til-år, for den slags forandringer kommer langsomt, men set over 10, 20 og 30 år er det blevet til en markant omvæltning. Den indebærer, at:

- vi er blevet flere end tidligere prognosticeret
- levetiden er steget, hvilket igen øger befolkningens størrelse, øger antal singler og ændrer alderssammensætningen
- vi er generelt blevet flere singler
- der er sket en urbanisering

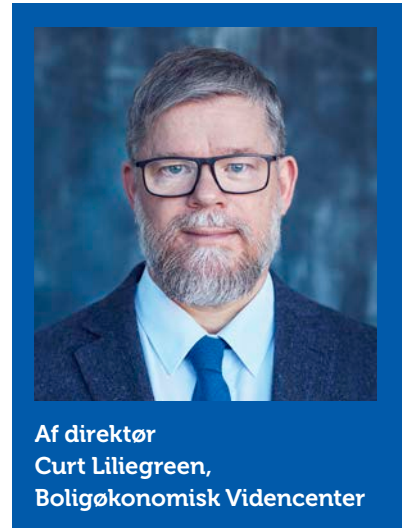
Disse forhold påvirker Danmark uens geografisk set. Vi har den største befolkningstilvækst i byerne, mens der udenfor er lavere vækst og mange steder stagnation eller ligefrem tilbagegang. Samtidig sker der en foryngelse

af befolkning i Hovedstaden og en relativt kraftig aldring i landdistrikterne. Der ses overalt undtagen i København og Aarhus en bevægelse mod flere singler.

Behov for færre enfamiliehuse

Dette sætter forskellige boligpolitiske dagsordener alt efter, om man er en del af Hovedstadens eller Midtjyllands vækstzoner, er en mellemstor til større provinsby, er et landdistrikt i en kommune med en større hovedby eller er en decideret landkommune.

Generelt er der det absolut såvel som relativt størst behov for nye boliger i de allerstørste byer, hvor befolkningsvæksten finder sted. Modelberegningerne viser, at der i de store byer er behov for både flere enfamiliehuse, rækkehuse og lejligheder, og at der er behov for både flere udlejningsboliger såvel som ejerboliger. I landkommunerne er behovet for flere boliger mindre, ikke bare absolut men også relativt, og i flere landkommuner er der behov for færre enfamilie- og stuehuse. Efterspørgslen drejer over mod rækkehuse og lejligheder. Dette skyldes aldringen, der slår hårdere igennem, jo længere væk fra de store byer, at vi er.



Af direktør
Curt Liliiegren,
Boligøkonomisk Videncenter

Større prispres i visse områder

Bevægelsen fra enfamiliehuse over mod lejligheder og rækkehuse har undtagelser. De befinder sig i kommunerne vest for København. Årsagen til, at parcelhuset ikke er dømt helt ude, er den stigende velstand. Velstanden øger efterspørgslen efter huse og de steder i landet, hvor velfærden stiger mest, trumfer velfærdseffekten de negative demografiske påvirkninger. Faktisk viser modelberegningerne, at efterspørgslen efter parcelhuse i de største bykommuner som København, Aarhus, Odense og Aalborg er stigende – men her vil mangel på grunde og disses høje pris gøre det umuligt at imødekomme den. Det er et signal om, at det prispres på huse, vi oplever i vore store byer, vil forstærkes i de kommende år.

Direktør Curt Liliiegren,

Boligøkonomisk Videncenter, er oplægsholder på Byplanmødet i Køge den 3.-4. oktober 2019.

Boligpolitik på landet

Andelsbevægelsen 2.0 – en nøgle til fremtidens landdistriktsudvikling?

Andelstanken og koblingen mellem fællesskab, lokalt engagement og demokratiske erhvervsprincipper kan skabe nyt liv på landet. Udviklingen har potentialet til at skabe en bæredygtig forandring fra afvikling til udvikling. Erfaringer fra Odsherred.

Af Paya Hauch Fenger, Odsherred Kommune og Marie Louise Hartvig Widding, Se Til Siden

”Man har det svært i de små lokalsamfund, så hvad var mere nærliggende end at genoplive den gamle andelstanke?” spørger Helge Fredslund, lokal ildsjæl, erhvervsmand og byrådsmedlem i Odsherred Kommune. Bagved ham ligger det tidligere kommunekontor i Hørve. Det ligner stadig sig selv lidt endnu, men den kommuneblå stander er ikke længere blå. Den har fået en makeover, så den med hvid baggrund fortæller, at her arbejder Levende Landsbyer 4534 ApS på at bygge 3 lejeboliger. Det er heller ikke længere kommunens Vej & Park, der slår græsset i Nørregade 19, men anpartshavere der holder græsset nede og beskærer roserne. Nørregade 19 er en del af projektet Levedygtige Landsbyer – hele livet støttet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Som mange andre landdistrik-

ter er virkelysten stor og fællesskabet stærkt i Odsherred. Men samtidigt er det svært at tiltrække midler til udvikling og særligt finansiering til boliger.

Andelsprincipperne fra dengang oldefar var lille

Odsherred Kommune valgte at kigge tilbage i tiden for at undersøge, om der var principper fra dengang landsbyen var det centrale omdrejningspunkt i menneskets liv, man kunne anvende som en nøgle til fremtidens landdistriktsudvikling. Man skulle ikke lede længe før andelsvirksomheder, kooperativer eller demokratiske erhvervsvirksomheder dukkede op af glemslens dis. Selv om vi jo alle godt ved, at COOP, Nykredit, Arla, vandværker m.fl. er virksomheder, der er fællesskabsejede, var det alligevel lidt af en overraskelse at opdage, hvor

mange virksomheder, der stadig er baseret på de kooperative principper. Så selvom andelstanken er gammel, har den måske stadig potentialet i sig til at puste liv i de nedslidte landsbyer.

Andelsbevægelsen og liv på landet

Tesen var også, at der i en kommune som Odsherred, hvor fællesskabet er stærkt og de lokale allerede selv tager hånd om udviklingen af deres byer, måtte der være en mulighed for at anvende andelstanken som basis for at skabe ny udvikling. Andelstanken kan måske godt lyde som fortidig bondeidyl, men som henvisningen til de store virksomheder som Arla og Nykredit også antyder, så baserer andelstankegangen sig på at skabe kommerciel vækst, der også er bæredygtig. For den enkelte og for lokal-



I 2017 blev Vallekilde Årets Landsby – udråbt af Landdistrikternes Fællesråd og Foreningen Landsbyerne i Danmark. Det gjorde de pga. af lokalsamfundets fællesskab – men den type af fællesskab, der også er kendetegnet af stor kreativitet og innovationslyst. Vallekilde-Hørve var også aktive, da Odsherred Kommune søgte fællesjede projektideer. Foto: Ricki Sucik

I skrivende stund har i alt 47 personer købt anparter i selskabet Levende Landsbyer 4534 ApS for i alt 200.000 kroner. Her bestyrelsen.



samfundet. En forståelse af vækstbegrebet, som mange landdistrikter har brug for, hvis de ikke skal affolkes og tømmes for liv. Derfor ønskede Odsherred Kommune at eksperimentere og udvikle en model for, hvordan en 'andelsbevægelse 2.0' kunne være nøglen til at skabe liv på landet.

Behovet for lejeboliger – også i små lokalsamfund

I et mindre lokalsamfund i Odsherred har der altid været en stærk tradition for fællesskaber. Vallekilde-Hørve er rundet af højskolebevægelsen, og huser Vallekilde Højskole, som er én af Danmarks ældste. Sportshallen i byen blev bygget af frivillige hænder, og i 2010 begyndte man en revitalisering af fællesskabet gennem et større byfornyelsesprojekt. I 2017 hev Vallekilde stikket hjem som Årets Landsby – udråbt af Landdistrikternes Fællesråd og Foreningen Landsbyerne i Danmark. Det gjorde de pga. af lokalsamfundets fællesskab – men den type af fællesskab, der også er kendetegnet af stor kreativitet og innovationslyst. Derfor var det heller ikke så underligt, at det netop var Vallekilde-Hørve, der bød op til dans, da Odsherred Kommune søgte efter fællesejede projektideer.

Vallekilde-Hørveområdet har samme udfordringer som mange andre landdistrikter med bygninger, der ikke vedligeholdes, ligesom der er mangel på billige og mindre lejeboliger. Det betyder, at mange studerende, enlige og ældre, bliver tvunget til at flytte fra lokalområdet til en større by.

Da fællesskabet i Vallekilde-Hørve bød ind på projektet, var det da også ud fra ønsket om at skabe en bæredygtig by, hvor alle har muligheden for at leve et helt liv, hele livet, ved at gøre boligmassen mere fleksibel. Som Jacob Antvorskov, formand for Levende Landsbyer 4534 ApS, fortæller, var ideen med projektet "... ikke at genskabe dét byliv, der var engang. Med at nyskabe dét, der er der nu."

Samtidig sætter han streg under, at virksomhedsformen både er demokratisk og fællesskabsejet og kommerciel: "I Levende Landsbyer 4534 ApS skaber vi i fællesskab liv i lokalområdets tomme bygninger til boliger, erhverv og kultur ved at opkøbe, istandsætte, udleje eller sælge. En del af overskuddet i Levende Landsbyer kan uddeles til nye initiativer i 4534-området (Vallekilde Hørve og opland), der forskønner vores område, udvikler vores mødesteder og skaber nye fællesskaber." Selskabsformen giver lokalområdet en strategisk handlekapacitet ved, at fællesskabet går sammen om en fælles økonomisk og juridisk ramme omkring opkøb, udleje, salg af bygninger, der samtidig – på sigt, giver mulighed for at skabe andre udviklingsprojekter i lokalområdet. Projektet står således også på skuldrene af erfaringer fra Vestervig ApS, Sennels Invest ApS og NØF Invest ApS m.fl.

Lokalsamfundet køber ind på ideen

Dags dato har i alt 47 personer købt anparter i selskabet Levende Landsbyer 4534 ApS for i alt 200.000 kroner. Fællesskabet har også et geografisk fokus i Levende Landsbyer 4534 ApS, hvor brugen af postnummeret 4534 afspejler, at selskabets formål favner alle lokalsamfund indenfor postnummeret. På den måde er selskabet et eksempel på landsbyklynge-tilgangen med blikket for, at positive tiltag i ét lokalsamfund øger muligheden for at sætte den positive spiral i gang i hele lokalområdet.

Selskabet giver fællesskabet mulighed for at handle på lokalsamfundets helt konkrete udfordringer og derfra

skabe muligheder. Her er Nørregade 19 det første konkrete eksempel. Når det tidligere kommunkontor i Hørve er færdigombygget, vil der være 3 lejeboliger i bygningen. Der vil være den ældrevenlig bolig i stueplanet, hvor naboledigheden vil være en studieledighed. På førstesalen ligger husets store ledighed til børnefamilien, der har brug for en overgangsbolig pga. eksempelvis huskøb eller skilsmisse.

Slutspurt eller nye løsninger?

Fællesskabet og det fælles ejerskab har i Danmark været bærende for en virksomhedsform, der har haft stor betydning for opbygningen af velfærdssamfundet. I dette projekt har vi eksperimenteret med at undersøge, hvorvidt arvesølvet er en ny løsning på landdistrikternes udfordringer.

Det, vi kan se, er, at netop koblingen mellem fællesskab, lokalt engagement og demokratiske erhvervsprincipper har fundamentet i sig til at skabe nyt liv på landet. Et liv, hvor folk ikke kun investerer deres kræfter i gratis frivilligt arbejde, men hvor den ekstra indsats, som mange rigtig gerne vil levere til deres lokalsamfund, kan omsættes til en anden form for kapital, den økonomiske, der har potentialet til at skabe en bæredygtig forandring fra afvikling til udvikling.

Vi vil pege på, at vi på mange måder står over for et mulighedsland med den over 100årige andelstanketradition. Men hvor vi i dag står i en anden verden, med en anden økonomi, demografi og politisk virkelighed, skal vi genbesøge, hvordan vi redesigner arvesølvet, så det passer til nutidens landdistrikter.

Erhvervs-Ph.d. om bofællesskaber

Balancen imellem det private og det fælles

I bofællesskaberne opnås en fin balance imellem fællesskab og privathed, men hvordan etableres og organiseres bofællesskaberne? En erhvervs-Ph.d., der er blev til i samarbejde imellem Kuben Management, Statens Byggeforskningsinstitut og Dansk Byplanlaboratorium, har forsket i bofællesskaber

Af Anna Falkenstjerne Beck, Erhvervs-Ph.d. og konsulent Kuben Management

Selvom man i Danmark har været på forkant med at etablere bofællesskaber siden de tidlige 1970'ere, har interessen for etablering af forskellige typer af bofællesskaber, og ikke mindst forskning i bofællesskaber, taget form langt fra Danmark. Nok har vi i lighed med Holland og Sverige etableret mange bofællesskaber, men vi hang lidt bagefter med forskningen. Særligt manglede der opdateret viden om de aldersblandede bofællesskaber.

International fokus på danske bofællesskaber

Til gengæld har der været international bevågenhed om danske bofællesskaber. En række forskere, herunder

et amerikansk arkitekt-par var i løbet af 1980'erne og 1990'erne flere gange i Danmark for at studere bofællesskaber. De bragte den danske bofællesskabsmodel med sig til USA, hvor de implementerede deres version og byggede bofællesskaber, og de skrev om både de danske og amerikanske bofællesskaber. Derfor blev danske bofællesskaber kendt i hele verden.

Men der blev stadig efterspurgt opdateret litteratur på engelsk om danske bofællesskaber, for i Danmark har selvorganiserede fællesskabsgrupper været gode til at eksperimentere med nye måder at designe og etablere fællesskaber på. Derfor var det også naturligt,

at afhandlingen blev artikelbaseret og skrevet på engelsk.

Privat – i fællesskab

I et bofællesskab har man hver sin private bolig, samtidigt med at man er en del af et fællesskab. Der er typisk et fælleshus, hvor man spiser sammen nogle gange om ugen og laver forskellige sociale aktiviteter. Der er ofte fælles grønne arealer, legepladser og fælles parkeringsplads, så området er bilfri zone, og børnene kan løbe frit omkring. Der kan også være deleværksteder, vaskerum, legerum, køkkenhaver, alternative energi- og forsyningssystemer, som fx fælles solcelleanlæg, pilerensningsanlæg m.m.



Græsmarken fra 2007 består af 25 privatejede boliger og fælleshus. Bofællesskabet er opført med svenske typehuse og fulgte den traditionelle selvorganiserede model i etableringen. Gruppen kaldte i starten bofællesskabet for Kyoto, da visionen var bæredygtighed.

Karise Permatopia stod færdigt 2018 og består af 90 boliger hvoraf 44 er almene, 23 er privatejede og 23 er andelsboliger. Bofællesskabet blev etableret i en top-down facilitering, hvor kommende beboere blev inddraget i processen og gruppedannelsen. Boligområdet ligger i byzone og er organiseret som en forening, der indeholder boligforeninger og almen boligafdeling, mens en gammel gård og ombygget lo fungerer som fælleshuse. De ligger i landzone sammen med landbrugsarealer og skov, og er organiseret som en anden forening, der bl.a. indeholder forsyningsforeninger og vindmølle laug.



I alle størrelser

Der findes forskellige typer og størrelser. En del bofællesskaber består af 20-40 husstande med familier, unge, ældre, par, singler med eller uden børn. Men der findes også helt små bofællesskaber, eksempelvis generationsbofællesskaber, med blot to husstande fra samme familie på tværs af generationer. I seniorbofællesskaber skal beboerne være over 50 eller 60 år og uden hjemmeboende børn. Der er også de helt store bofællesskaber, hvor der kan være 100 eller flere husstande med stor spredning i alle aldre. Sidstnævnte er typisk bygget op om og organiseret i klynger.

Man kan mere sammen end alene

Mange bofællesskaber er tegnet af arkitekter, enten som tæt-lav bebyggelser eller som integrerede strukturer med glasoverdækkede gange og fællesarealer, der forbinder boligene.

I urbane miljøer bygger man typisk i højden og har fællesfaciliteter i bunden eller toppen af huset. I økosamfund har beboerne ofte selv bygget deres boliger og fælleshuse, og her ligger boligene ofte mere spredt i landskabet. De fleste økosamfund ejer jord, som de dyrker og bruger til rekreative områder samt til pilerensningsanlæg.

Andre bofællesskaber er etableret i funktionstømte eller ombyggede huse, som fx en gammel herregård, en nedlagt skole eller fabriksdal. Drivkraften for at etablere bofællesskaber er centreret om det sociale liv i fællesskabet, ønsket om at leve økologisk bæredygtigt og tanken om, at man kan mere sammen end alene.

Man ønsker altså at etablere muligheder for at gøre noget andet og mere end i andre boligformer.

Beboerne deler

I bofællesskaberne deler man. Madordningen er fast bestanddel i de fleste bofællesskaber. Men i nogle bofællesskaber har man også delebilsordninger, som kan deles med andre beboere fra det lokale område. Somme tider er der børnehave, lille-skole eller forsamlingshus, som deles med den lokale landsby. Men man kan også lave events, hvor lokalområdet inviteres indenfor, fx et årligt loppe-marked eller en musikfestival. Bofællesskaber kan derfor være mere eller mindre åbne for det lokale område, de er del af, selvom bofællesskabet først og fremmest er for de beboere, der har valgt denne form for bolig.

Værdifællesskab

Den traditionelle måde at etablere et bofællesskab på er at danne en selvorganiseret gruppe, som diskuterer visioner, værdigrundlag samt hvor og hvordan man vil bo. Da der ikke findes en bestemt bygge- eller finansieringsmodel til bofællesskaber, heller ikke i juridisk form, kan etableringen af et nyt bofællesskab være en lang proces, der kræver tid, ressourcer og social kapital. At blive en beboergruppe, der finder fælles værdigrundlag, kommune, egnet grundstykke, arkitekter, finansiering af byggeprojekt og annoncerer efter flere deltagere, er en arbejdskrævende proces. I det praktiserede fællesskab fordeler man ansvar ved, at alle er aktive i forskel-

lige arbejdsgrupper, der tager sig af bestemte dele i såvel etableringen som driften af bofællesskabet. På fællesmøder diskuterer man, hvordan man skal løse forskellige udfordringer, og man hjælper hinanden i hverdagen igennem fællesskabets ordninger.

Erhvervs-PhD

En erhvervs-PhD er et 3-årigt forskningsmæssigt samarbejde imellem et universitet og en virksomhed, der får gavn af en uddybet viden om et bestemt emne eller felt. Hertil kan der være knyttet tredjeparter, der har en særlig interesse for forskningen. Nærværende erhvervs Ph.d. er støttet af Innovationsfonden, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Kuben Management. Ved Byplanmødet 2019 udkommer en dansk publikation med en række af hovedpointerne fra afhandlingen

Anna Falkenstjerne Beck
Erhvervs-Ph.d. og konsulent
Kuben Management





Bæredygtighed i lokalplanlægningen

Alle taler om det – få kan gøre noget ved det

Lokalplankataloget mangler grundlæggende en revision, således at der kan stilles krav til bæredygtige bygningsmaterialer. Samtidig tilsidesætter mindre kommuner ofte at stille de få krav i lokalplaner, de kan stille, da kampen om investeringer vægtere højere. Derfor er der brug for nationale standardkrav. Sådan lyder nogle af anbefalingerne fra et temamøde med fynske lokalplanlæggere.

Af fagleder for lokalplanlægning Paw Gadgaard, Odense Kommune

I maj 2019 satte de fynske kommunale lokalplanlæggere og Dansk Byplanlaboratorium hinanden i stævne til en temasnak om bæredygtighed i lokalplanlægningen og det byggede miljø. Baggrunden var et ønske om at lære af hinandens erfaringer. Forventningerne til dagen var store, for det er svært at spore én kommune, der ikke bruger ordet bæredygtighed i hver anden sætning. Det er lige så svært at spore en lokalplanlægger, der ikke ønsker at arbejde med en bæredygtig byplanlægning. Men det skulle vise sig, som dagen skred frem, at de fleste gik skuffede hjem. For der var ikke meget inspiration at hente hos hinanden.

Mellem snak og handling

Med flere års snak om bæredygtighed, klima, FN's verdensmål, DGNB-certificeringer og så videre er det store spørgsmål – hvorfor er bæredygtighed stadig noget, vi kun snakker om og ikke gør noget ved? Det er der sikkert mange svar på, men sikkert er det, at erfaringerne fra de kommunale planlæggere klart peger på få men markante udfordringer. Bremseklokkerne og ønskelige redskaber er ikke svære at identificere.

Lokalplanlæggerne mangler redskaber og metoder til at vurdere, indarbejde og sikre implementerin-

gen af ægte, reel bæredygtighed i de lokalplaner, de hvert år laver. I følge KL blev der i 2016 vedtaget 6-700 lokalplaner.

Viden og opbakning

Der gør sig forskellige vilkår gældende i de forskellige faser af en lokalplanproces. Grundlæggende handler det om, at man på baggrund af konkret viden om, hvilke bæredygtighedstiltag der vil virke, og ikke mindst på baggrund af en politisk opbakning, kan stille krav til bygherren.

Lokalplanlæggerne vil gerne have ressourcer til at kunne udarbejde en grundig analyse af lokalplanområdet, dets kvaliteter og ikke mindst vil de gerne kunne præsentere et velovervejet 'katalog' eller en 'liste' eller et andet 'værktøj' over, hvilke tiltag man kan forvente vil virke på et givent sted. Med sådan et værktøj vil det forventeligt være nemmere at få politikerne til at stå fast, hvilket de gør meget sjældent i dag, hvis der ikke kan sandsynliggøres økonomiske gevinster for enten bygherre eller kommune eller som minimum en nul-sum for bygherren. Bæredygtighedsviden, politisk opbakning og økonomisk indsigt er derfor de vigtigste redskaber lokalplanlæggerne ser for sig, i arbejdet med at indarbejde mere reel bæredygtighed

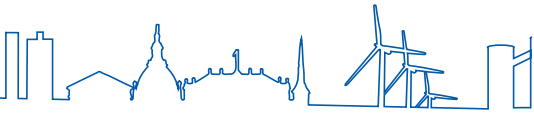
i lokalplaner. Så længe man altså ikke kan finde hjemmel i planloven ... For det er klart, at hvis man 'bare' kunne finde lovhjemmel i planlovens § 15 til at indarbejde bæredygtighed alene på baggrund af et hensyn til natur, miljø osv. Så ville det hele være meget nemmere.

Bæredygtighedsviden

Bæredygtighedsviden er enormt svært at definere, forstå eller sætte rammer og skalaer op for. Det er et komplekst felt. Bæredygtighed kan være af social, økonomisk eller miljømæssig art. Og det er slet ikke givet, at det der bonner positivt ud på det ene parameter, vil gøre det samme på de andre. En anden faktor er, at vores viden om bæredygtighed hele tiden ændrer sig. Det, vi mener, er bæredygtigt i dag, er det måske ikke om 10 år. Hertil kommer de teknologiske muligheder, der er i konstant forandring. Desuden er det meget at forlange, at tre planlæggere i en lille kommune kan have mere end en mavefornemmelse af, hvad der reelt er bæredygtigt – og nogle få grønne tage og krav til cykelstativer rykker altså ikke ret meget.

Politisk opbakning

Politisk opbakning er svær at opnå i mange kommuner. Derfor er der



behov for enten lovmæssig hjemmel eller som minimum fælles og åbne politiske beslutninger, som man ikke 'bare' kan fravige – hvert fald ikke på et etisk planniveau. Kan man stå fast på baggrund af større politiske retninger eller politikker om bæredygtighed, vil det være meget nemmere at bede en bygherre om 'at købe sig ind' på et områdes idéer eller principper. Men der, hvor det virkelig kan batte at rykke på bæredygtighed i det private byggeri, er på det landspolitiske og ikke på det kommunalpolitiske.

Økonomisk indsigt

Økonomisk indsigt vurderes, så længe der ikke kan findes lovmæssig hjemmel til at stille krav om bæredygtighed, at være et meget vigtigt greb. Hvis man kan fremlægge for en bygherre, at der findes bæredygtighedstiltag, som er økonomisk favorable eller som minimum ikke påvirker projektøkonomien negativt, vil det være langt nemmere at få en bygherre med på idéen om bæredygtighed. Men redskaberne mangler. Den økonomiske indsigt fra en planlæggeres side er trods alt relativt mere begrænset, end den økonomiske indsigt en bygherre sidder med.

Bæredygtighed i lokalplanlægningen – forslag

Her er nogle af de forslag, der blev lagt for dagen tilbage i maj:

- Lokalplankataloget mangler grundlæggende en revision, således at der kan stilles krav til bæredygtige bygningsmaterialer – her menes certificerede materialer, genbrugsmaterialer og ikke mindst genbrugeligheden af de brugte materialer.
- Mindre kommuner tilsidesætter ofte at stille de få krav i lokalplaner, de kan stille, da kampen om investeringer vægter højere. Her kan nogle nye nationale standardkrav i Planloven og nok mere vigtigt i Byggeloven sikre, at denne problematik sættes ud af kraft.
- Bygherrer tænker som oftest ikke på at redde verden – de tænker på afkast. Det kan man ikke fortænke dem i og skal heller ikke fordømme. Der bør med det in mente udarbejdes vejledninger fra den statslige planmyndighed eller fra anden side, der sagligt og ikke mindst med en grundig økonomisk vinkel kan give bygherrer et grundlag for at vælge bæredygtige løsninger.
- Da afkast og økonomi er bygherrers hovedfokus, kan en ordning med for eksempel sænket ejendomsskat ved bæredygtigt byggeri eller anden økonomisk gulerod være motiverende for at vælge at bygge bæredygtigt. Samtidig kan konventionelt byggeri beskattes lidt hårdere. Indbetaling til fælles bæredygtighedspulje eller afgiftsnedsettelse ved "grønne (certificerede?) lokalplaner" er andre forslag.
- Måske kan man forestille sig, at der kunne indskrives bestemmelser, der ikke er hjemlet i § 15-kataloget, på baggrund af frivillige aftaler mellem kommune og bygherre?

En reel bæredygtig byudvikling er ikke lige om hjørnet, så længe Planloven og Byggeloven grundlæggende ikke beskæftiger sig med bæredygtighed som mere end løse hensigter udmøntet i tandløse redskaber.



Det åbne Land:

Vi kan ikke undgå konflikter!

Kommunale planlæggere og politikere slipper ikke udenom: Konflikterne skal frem i lyset, så vi kan få en bredere debat om jordfordeling, fremtidens landbrug og placering af vindmøller, solceller og biogasanlæg. Det handler om lokal udvikling, grøn omstilling og lokalt medejerskab.

Af Michael Nørgaard

Ønskerne til aktiviteter og installationer i det åbne land stiger og stiger, og det giver planlæggere og rådgivere næsten uløselige opgaver; for med mange interesser i spil er der næsten garanti for konflikter og utilfredse borgere. Væsentligt er, at det bl.a. handler om placering af vindmøller, solcelleanlæg og biogasanlæg, der alle er helt afgørende for den grønne omstilling.

Situationen er også vanskelig for lokalpolitikere, der skal balancere mellem vrede borgere og deres egne grønne ambitioner. Dilemmaet er næsten uoverstigeligt og betyder ofte modstand mod nye projekter. Derfor skal projekterne og planlægningen

ifølge Christian Achermann, Urland, gribes an på en ny måde.

- De klassiske planlægningsmodeller med et borgermøde og en høringsfrist har spillet fallit, for borgerne oplever alligevel ofte, at de får påduttet et større teknisk anlæg, der måske tager udsigten, støjer og koster på ejendomsværdien. Argumenter om klimaet og CO₂-målene er ikke tilstrækkelige længere, siger Christian Achermann.

- Det er dog ikke anlæggene, der er problemet, men vilkårene for at bo på landet. Livsvilkårene er for ringe, og der er ubalance i mange forhold, også boligpriserne. Derfor handler

det fremover om at skabe udvikling i lokalområderne, fremfor bare at placere et teknisk anlæg. Installationer og nye anvendelser skal simpelthen give værdi til lokalområder. Uden en ny tilgang, så bliver den grønne omstilling uhyre vanskelig, siger Christian Achermann.

- Det stiller krav til bygherrerne, der skal finde en ny mental indstilling og forsones sig med beboerne i lokalområdet. Involvering og lokalt ejerskab er helt afgørende. Men der er ingen quick-fixes, det er en proces som tager tid, lyder budskabet fra Christian Achermann.



Åben Land Dagene, oplægsholdere



**Christian
Achermann,
Urland**



**Søren Gram,
Teknologi-
rådet**

Christian Achermann og **Søren Gram** er begge oplægsholdere på Åben Land Dagene 2019, hvor temaet er "Konflikter i det åbne land". Programmet byder bl.a. også på workshops og oplæg om kyster, kulturhistorie og verdensmål, og hvordan disse kan håndteres i en bred lokal planlægningsproces.

Åben Land Dagene afholdes i dagen 24. til 25. oktober i Middelfart og arrangeres af Københavns Universitet, Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning i samarbejde med Dansk Byplanlaboratorium.

Læs mere om konferencen på www.byplanlab.dk/AabenLandDagene2019.

Borgerne vil gerne

Søren Gram, Teknologirådet, perspektiverer også.

- Det er afgørende, at vi flytter fokus fra enkelt-sager som et solcelleanlæg eller en vindmøllepark, og til sammenhængende planlægning, hvor alle interessenter tages med. Det er vigtigt, at afsættet ikke er en færdig plan, men en åben og bred proces, der starter tidligt. Borgerne kan og vil godt være med til at skabe samlede løsninger, siger Søren Gram.

Ifølge Søren Gram stiller tilgangen også krav til de professionelle aktører og interesseorganisationer. Det kan ikke nytte, at DN og landbrugets orga-

nisationer laver bilaterale specifikke aftaler om forskellige forhold. Der skal en bredere tilgang til.

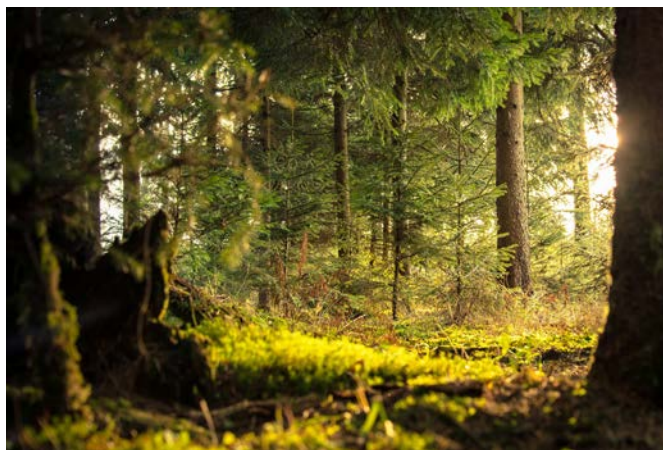
Bryd siloerne ned

Målsætningerne stiller også krav til kommunerne og de kommunale planlæggere, for selvfølgelig kræver inddragelse og udvikling kompetencer og tid.

- Budskabet lyder efterhånden fortærsket, men kommunerne skal nedbryde siloerne mellem forvaltningerne. Hvis forudsætningen er, at lokal udvikling kræver en bred og involverende proces, så skal kommunerne selvfølgelig også kunne håndtere dette, siger Søren Gram.

Kommentar

Vil klimamødets 210 borgmestre rette CO2-regnskaberne?



Lederen i juni nummeret af Byplan Nyt roste de europæiske storbyer i netværket C40 for deres klimapolitik, der er langt mere ambitiøs end EU's. Ifølge Rolf Czeskleba-Dupont er der dog et helt grundlæggende problem. EU's definition af, hvornår noget er CO₂-neutralt. Definitionen har ført til, at internationale NGO'er og forskere har stævnet EU-Kommissionen ved Europa-Domstolen.

Af Ph. D. i energiforsyning og samfundsudvikling Rolf Czeskleba-Dupont

Juni-lederen af Byplan Nyt hilser det World Mayor's Summit velkommen, som storbynetværket C40 afholder i København til oktober. Lederen fremhæver, at klimapolitisk aktive storbyer i Europa "savner opbakning fra EU og nationalstaterne." Og tilføjer: "210 borgmestre kan ikke tage fejl!"

Får nye erkendelser nogen betydning?

Men C40 og de storbyer, der kæmpes om først at blive CO₂-neutrale, betragter afbrænding af al biomasse som CO₂-neutral her og nu, hvilket er i overensstemmelse med retningslinjerne fra FN's Klimapanel (IPCC) i 2006. Men i sin nyeste rapport 'Climate change and land' fra august 2019 er IPCC nået frem til nye erkendelser. Spørgsmålet er om de 210 ufejlbarlige borgmestre vil justere deres klimamål i henhold til IPCCs nyeste erkendelser og rent faktisk nedbringe deres udledning? Eller deres klimamålsætning blot bliver en formulering på et stykke papir.

Skovens træer – den eneste kilde til CO₂-optag

EU og nationalstaterne har hidtil fastholdt byerne i opfattelsen af, at afbrænding af al slags biomasse er CO₂-neutral – også afbrænding af

planter med lang omdriftstid som skovens træer. EU's nye direktiv om vedvarende energi (RED 2) øger presset på at afbrænde mere biomasse i kraft- og varmeværker frem for at sætte turbo på brændselsfrie teknologier såsom solceller, vindmøller, varmepumper og geotermi. Internationale NGO'er og forskere har derfor stævnet EU-Kommissionen ved Europa-Domstolen. Skovene bør ikke behandles som brænde, da de i realiteten er vores eneste kilde til CO₂-optag, se www.eubiomasscase.org.

Klimaflagskibet er en synkende skude

EU gjorde i 2007 handelen med letkøbte CO₂-kvoter til sit klima-flagskib: Bare der fortrænges et ton CO₂ fra fossile brændsler, får man godskrevet en CO₂-kvote (p.t. ca. 29 kroner) – uanset hvad det fossile brændsel erstattes af. Da Danmark har konverteret de fleste kraft- og varmeværker til træpiller og -flis, drejer det sig årligt om flere millioner tons CO₂ og en tilsvarende indtægt. Problemet er, at der fra træfyring – både p.g.a. brændslet og mere ineffektive værker – udledes langt mere CO₂ end fra fossile værker. Men det regnes som NUL. Danmark slipper for at opgøre det, fordi IPCCs regel fra 2006 sagde, at udledning

i energisektoren var lig nul. En del af denne udledning skulle opgøres i skovsektoren af de lande, hvorfra biomassen stammer. Men skaderne, som biomasse-leverancerne anretter i skovene, bliver underreporteret. Således modregnes ikke den CO₂, der ellers fortsat ville optages af de fjernede træer. Og hvor pålideligt kan man mene, at skovvæsenet i lande som Rusland, Baltikum eller USA rapporterer hugsten?

Fra CO₂ neutral til fordoblet udledning i 2050.

På baggrund af advarsler fra videnskabskomiteen ved det Europæiske Miljøagentur forklarede tænketanken Concito i 2011, at fyring med skovbiomasse kan føre til en fordoblet udledning af drivhusgasser i 2050, når andre kraftværker i EU køber CO₂-kvoterne. Danmarks Statistik såvel som Klimarådet og økonomer fulgte op tænketanken Concitos udmelding: Det er forkert at se på træfyringens CO₂-neutralitet baglæns ('træerne frigiver kun den mængde CO₂, de har optaget'). Der må fremadrettet regnes med flere årtier, før nye træers vækst udligner CO₂-startgælden fra afbrændingen. Den er en del af klima-problemet – og ikke af løsningen.



Plankalender

10.-11. sep. **VVM screening og miljøvurdering**
www.fvc.dk
 Silkeborg

16. sep **Kortlægning og inspektion med droner**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

17. sep. **Myndighedsbehandling omkring LAR**
www.fvc-kursus.dk

18. sep. **Partnerskaber om bæredygtige byer og lokalsamfund**
www.byplanlab.dk
 København

3. okt. **Byplanmødet 2019**
www.byplanlab.dk
 Køge

3.-4. okt. **Lokalplaner**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

22.-24. okt. **Masterclass i udarbejdelse af potentialekort**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

23.-24. okt. **Klimatilpasning**
www.klikovand.dk
 Horsens

24.-25. okt. **Åben Land dagene 2019**
Tema: Konflikter i det åbne land
www.byplanlab.dk
 Middelfart

31. okt. **Forvaltningsret for landinspektører**
www.ida.dk
 Vejle

5.-6. nov. **Landskabsanalyse**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

7. nov. **Forvaltningsret**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

12.-13. nov. **Natursagsbehandleren**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

13. nov. **Sommerhuskonferencen 2019**
www.byplanlab.dk
 Nyborg

14. nov. **Lokalplankataloget**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

19.-20. nov. **Bygge- og anlægsprojekter**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

20.-21. nov. **Lokalplaner i praksis**
www.byplanlab.dk
 Haderslev

25. nov. **Byplanhistorisk Seminar 2019**
www.byplanlab.dk
 København

4.-5. dec. **Landzoneadministration for erfarne**
www.fvc-kursus.dk
 Silkeborg

2019



HVORDAN SKABER VI BOLIGOMRÅDER MED ET GODT BOLIGLIV?

God byudvikling og områdefornyelse starter i boligens skala og med forståelsen for boligens relation til de nærliggende omgivelser.

Byudvikling må anskues fra både et mikro og makro niveau. Udviklingen af boligen, hvor borgerne bor og skaber deres hjem, bør hænge sammen med udviklingen af byen, hvor man arbejder, læser, leger, lever, mødes, bliver inspireret og elskes.

I Rambøll Arkitektur & Byudvikling spiller boligudvikling en afgørende rolle i byen. Målsætning for succesfuld byudvikling er et godt hverdagsliv, og det starter i det enkelte hjem.

Vi mener at velfærd, trivsel, engagement og tilknytning til en bydel skabes igennem forholdet mellem "mit" hjem og "vores" kvarter. Når kvarteret ses som en forlængelse af det private hjem, vil mulighederne for lokale relationer, empati og fællesskab opstå naturligt.



Z Huset



Tingbjerg



Salling Rooftop



Gadekærvej



Lottrupgaarden