



Mennesket, boligen og lokalområdet

- vejen til social bæredygtighed
gennem renovering og nybyggeri





- Titel: Mennesket og boligen: Vejen til social bæredygtighed gennem renovering og nybyggeri
- Udgave og år: 2. udgave – 2015
- Udarbejdet af: Teknologisk Institut for KAB
- Støtte: Realdania
- Projektteam, TI: John René Keller Lauritzen, Annemarie Holsbo, Karsten Frøhlich Hougaard, Sisse Resen, Nanna Søvsø Mikkelsen
- Projektteam, KAB: Kim Geertsen, Hanne Müller
- Følgforsker: Luise Li Langergaard, RUC
- Styregruppe: Henning Daugaard, Marianne Kofoed, Astrid Bruus Thomsen, Steen Endersen, Rolf Andersson
- Billeder: Flickr (fotografer: 'Björn Rixman', 'd-olwen-dee', 'me, charlotte', 'Melissa Wall', 'Pedro Ribeiro Simões', 'Poul-Werner Dam', 'Ryan', 'Sarflondondunc', 'Stephane Mignon', 'Stinne Vallø Ertmann')
- Grafisk design: Mikael Hostrup Thomsen - thekid.dk

Værktøjet, der beskrives i denne folder, er udarbejdet som et led i projektet "Social innovation ved nybyggeri og omdannelser".

Almene boliger er langt mere end blot steder at bo!

De er rammen om hverdagen og det daglige liv for rigtig mange mennesker. De er på den måde en vigtig brik i at skabe godt naboskab, trivsel og tryghed.

Erfaringer viser, at det gode naboskab, trivslen og trygheden ikke altid kommer af sig selv. Vi præsenterer derfor i denne pjeces metode, der kan anvendes i forbindelse med nybyggeri og renoveringer, som sikrer, at den sociale dimension tænkes ind, allerede inden de første mursten lægges. Der skal allerede på dette tidspunkt skabes rammer for det gode hverdagsliv og naboskab – både imellem bebyggelsens beboere og i forhold til lokalområdet.

Alle byggesager og større renoveringer åbner nemlig muligheder for at tænke nyt. Ikke bare i forhold til det bygningsmæssige, men også i forhold til beboerne, bebyggelsen og lokalområdet. Det handler om at have bebyggelsens og områdets sociale bæredygtighed for øje fra første færd. En øget bevidsthed om den sammenhæng, byggeriet skal indgå i, og om de beboere, som bor eller skal bo der, giver et solidt fundament for at kvalificere de beslutninger, der skal tages i løbet af en bygge- eller renoveringssag.

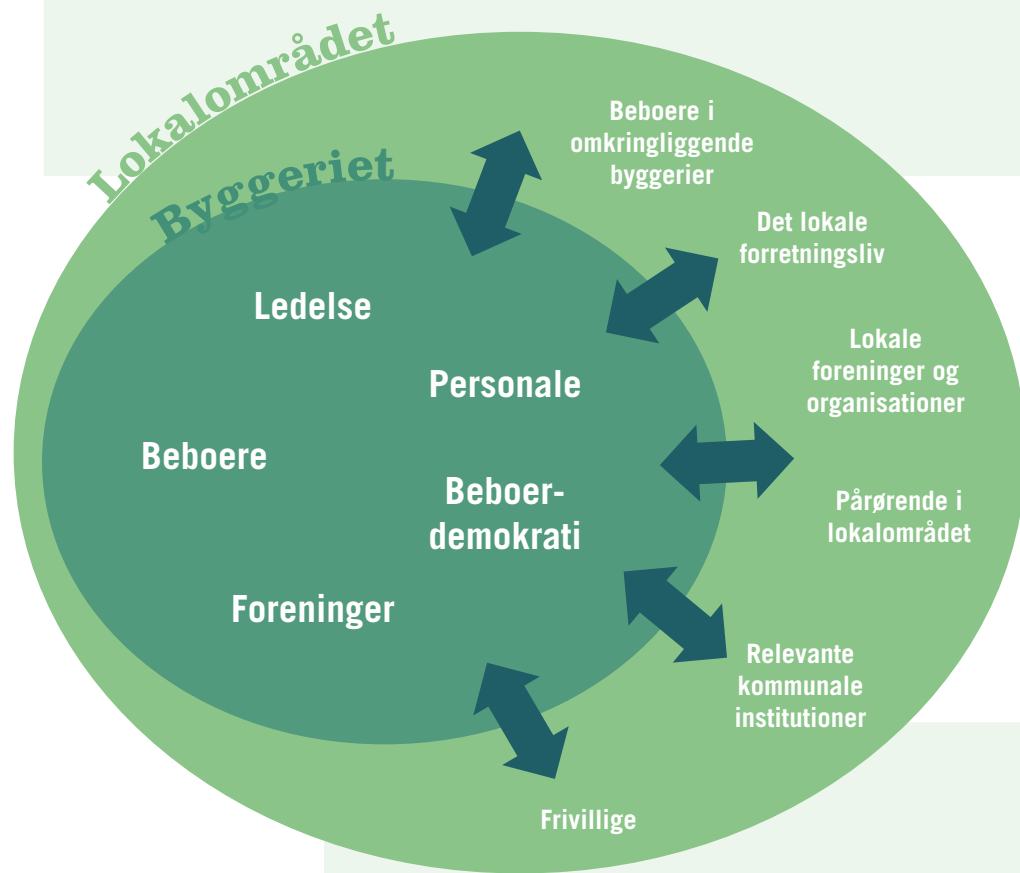
Konceptet guider bygherren gennem fem konkrete trin og sikrer, at den sociale dimension inddrages fra starten. Gennem trinnene kommer man igennem, hvordan man afdækker levede liv, fællesskaber og samspilsmuligheder, og hvordan man kan indrette de fysiske rammer, så de bedst muligt understøtter dette. Endelig guider konceptet bygherren igennem, hvordan den sociale bæredygtighed kan understøttes og vedligeholdes, efter byggeriet står færdigt.

Uanset at konceptet udspringer af den almene sektor, rummer det så megen almengyldig viden, at det med fordel også kan bruges af fx kommuner og tegnestuer, der prioriterer en bevidst og systematisk tilgang til social bæredygtighed.

God fornøjelse!

Byggeriet som ramme om et velfungerende fællesskab

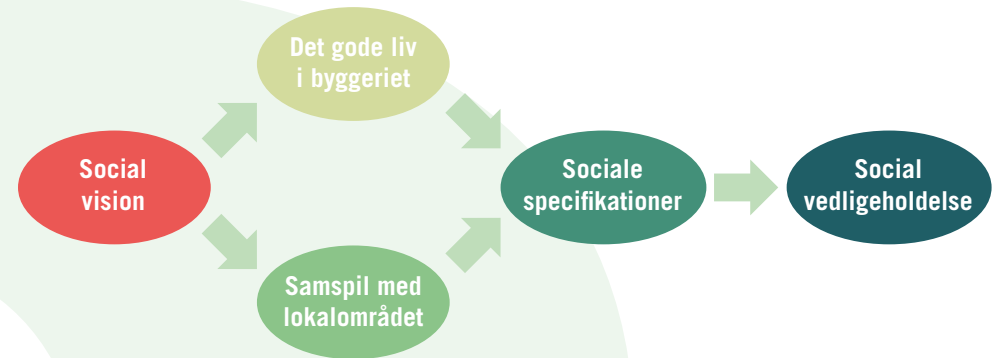
En bebyggelse danner rammen om beboernes nære hverdagsliv og de hjemlige aktiviteter. Samtidig er bebyggelsen og dens beboere en del af et lokalmiljø med en række forskellige beboere og interessenter, der dagligt interageres med.



Skal det gode naboskab, trivslen og trygheden understøttes, er det med andre ord vigtigt, at man både har blik for relationer og dynamikker i byggeriet og mellem byggeriet og lokalområdet.

Værktøjets fem trin

Værktøjet består af fem trin. Tilsammen udgør de et bud på en proces frem mod at etablere et socialt bæredygtigt byggeri, der danner rammen om det gode liv i bebyggelsen og om en sund og bæredygtig integration med lokalområdet.



Værktøjet anvendes optimalt i den helt indledende fase af enten et nybyggeri, eller når en omfattende renovering besluttet. Dog kan der også implementeres enkelte elementer af værktøjet i et allerede eksisterende byggeri – fx i forhold til at afdække samspil med lokalområdet.

Et byggeprojekt består typisk af fire faser: Idéfasen, projektering, udførelse samt drift og vedligehold. Anvendelsen af dette værktøj ligger optimalt forud for den første fase i byggeprojektet – idéfasen. Det vil sige, før byggeriet eller renoveringen igangsættes. Det er derfor vigtigt, at værktøjets fem trin alle tænkes igennem og planlægges, inden byggeriet eller renoveringen igangsættes.



Selvom der er tale om en proces, der gennemløbes inden idéfasen, er det centralt, at den foregår i tæt samspil med bl.a. rådgiver, arkitekt og programudvalg. Dette både for at sikre ejerskab hos dem, der skal bære projektet videre, og for at sikre deres løbende faglige indspil. Dette kan bl.a. sikres ved, at lade nøglepersoner gå igen i både det forberedende arbejde (som dette værktøj lægger op til), programudvalget og i arbejdet med at udforme byggeriet.

Trin 1: Social vision

I trin 1 skal der udarbejdes en social vision for byggeriet, der bl.a. skal svare på, hvilke sociale formål det skal tjene, og hvilke karakteristika der skal kendetegne det, når det står færdigt.

Kortlægning af byggeriet og lokalområdet

Inden det egentlige visionsarbejde går i gang, er det vigtigt at skabe et overordnet overblik. Hvad var de oprindelige tanker bag byggeriet? Hvem har interesse i byggeriet? Hvilke beboere er byggeriet rettet mod? Og hvad karakteriserer det lokalområde, der omgiver det?

Metodeeksempel

- Få overblik over den eksisterende viden i boligorganisationen – fx gennem administrationen og afdelingsbestyrelsen.
- Indhent Danmarks Statistiks Nøgletal på Boligområder.
- Gennemfør nysgerrige, undersøgende interview med beboere, lokalkendte personer og relevante beslutningstagere.

Byggeriets sociale formål

Når beboersammensætningen er kortlagt, er næste skridt at afklare, hvilke sociale formål byggeriet skal fremme. Skal det eksempelvis bidrage til at bekæmpe social isolation hos ældre beboere? Eller skal det fremme fysisk aktivitet blandt beboerne?

Ligeværd:

Et nøgleord i forhold til at skabe bæredygtige sociale fællesskaber er ligeværd. Ligeværd betyder, at alle mennesker skal behandles værdigt og lige, selvom de ikke besidder samme evner, viden, indflydelse, økonomiske ressourcer, fysisk eller formel magt. Alle parter skal indgå i fællesskabet på lige fod – både fysisk og socialt.

Byggeriets sociale karakteristika

Sidste skridt i visionsfasen er at beskrive de karakteristika, der skal kendetegne det færdige byggeri på den sociale dimension, og som

man ønsker, at byggeriet skal repræsentere i lokalområdet. Disse karakteristika understøtter byggeriets sociale formål og skal være en rød tråd gennem hele byggeriet – både i dets fysiske udformning og i forhold til, hvordan byggeriet drives i det daglige.

Eksempler på karakteristika kunne være:

- Kreativitet
- Fællesskab
- Grønt
- Mangfoldighed
- Tværgenerationelt
- Multikulturelt
- Fysisk aktivitet.

Metodeeksempel

Byggeriets sociale formål og sociale karakteristika kan med fordel afdækkes og formidles via:

- En visionsworkshop med beboere (nuværende eller potentielt kommende), interessenter i lokalområdet, boligorganisationen, eksperter, arkitekter og kommunen.
- Udarbejdelse af et visionspapir (1-2 sider), der sammenfatter byggeriets sociale vision, og som skal guide den videre proces.



Trin 2: Det gode liv i byggeriet

I trin 2 skal det kortlægges, hvilke liv der leves i byggeriet eller boligområdet. Herunder hvilke forhold, der influerer positivt og negativt på beboernes daglige liv i forhold til den sociale vision, som blev identificeret i forrige trin.

Kend dine beboere!

Beboerne er nøglen til et socialt velfungerende byggeri. Derfor skal der foretages en grundig afdækning af, hvem de er, hvilke liv de lever, og hvilken hverdag byggeriet skal danne rammen omkring.

Forstå beboernes liv og hverdag

Besøg nuværende eller kommende beboere for at opnå forståelse for deres liv og for måden, de fysiske rammer aktuelt understøtter det. Hvordan vil en helt almindelig hverdag se ud i bebyggelsen? Hvordan bruger beboerne deres bolig, fællesfaciliteterne og udearealerne i løbet af en helt almindelig uge? Og hvilke faktorer hhv. fremmer og hæmmer deres oplevelse af høj livskvalitet? Er der tale om et eksisterende byggeri, der skal renoveres, kan vigtigheden af det eksisterende samspil mellem beboerne desuden afdækkes.

Antropologisk metode

Overvej at anvende antropologiske metoder i afdækningen af de levede liv. Disse kan bibringe en dybdegående forståelse for de hverdage og livssituationer, som det kommende byggeri skal rumme.



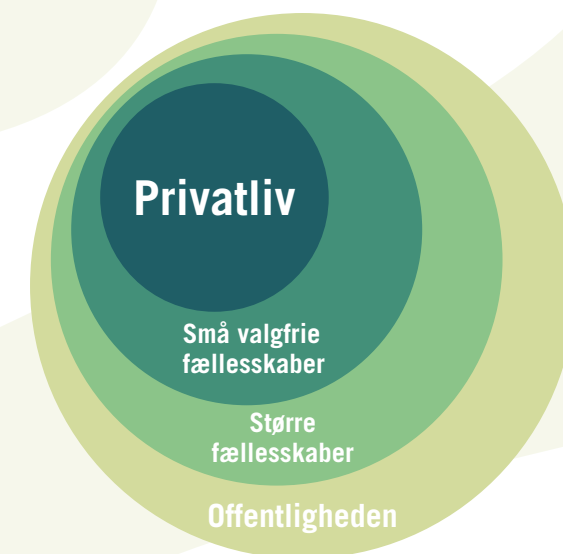
Besøgene hos beboerne bør afdække elementer ved deres nuværende liv i bebyggelsen, som fungerer godt, og som de gerne vil fastholde i de nye rammer. Samtidig bør der også afdækkes negative ting ved de nuværende forhold, som med fordel kan ændres i forhold til det kommende byggeri. Vilde drømme om det fremtidige byggeri kan ligeledes være gode pejlemærker i forhold til, hvad der giver beboerne værdi, der hvor de bor.

Metodeeksempel – fotografisk selvdokumentation

Bed beboerne om at tage billeder af, hvad der gør dem glade i deres nuværende rammer, hvad de er trætte af, og hvad de drømmer om i deres kommende boligbyggeri. Brug herefter billederne som udgangspunkt for mere dybdegående samtaler.

Afdæk betydningen af fællesskaber

I jagten på at skabe socialt velfungerende byggerier kan tanker om mere fællesskab ofte blive dominerende. Det er dog langt fra alle beboere, der ønsker mere fællesskab i deres daglige liv. Og der er forskel på, hvilke typer af fællesskaber der efterspørges. Konceptet lægger derfor op til at afdække betydningen af fællesskaber i beboernes liv. Her kan der skelnes mellem fire grader af fællesskab, som vist nedenfor:



Inddrag eksperter

Er der målgrupper blandt beboerne, der kræver særligt fokus i forhold til det kommende byggeri – som fx personer med et fysisk handicap eller udsatte unge – kan det være fordelagtigt at tale med eksperter i disse målgrupper. Det kan være alt fra forskningsinstitutioner til gadeplansmedarbejdere. Eksperterne kan bidrage med forståelse for de særlige målgruppers liv og eventuelle særlige behov samt med viden om, hvordan disse bedst imødekommes i udformningen af det fysiske rum.

Trin 3: Samspil med lokalområdet

I trin 3 rettes fokus mod det lokalområde, der omgiver det kommende byggeri. Det afdækkes her, hvordan lokalområdet kan være med til at løfte det levede liv i byggeriet, men samtidig også, hvordan byggeriet kan være med til at løfte lokalområdet.

Identifikation af lokale aktører

Første skridt i dette arbejde er at identificere lokale aktører, der potentielt kunne indgå i samspil med det nye byggeri og dets beboere. Det kunne eksempelvis være:

- Naboer til byggeriet
- Foreninger
- Offentlige institutioner (skoler, plejehjem, botilbud, mv.)
- Virksomheder
- Lokale ildsjæle.

“[Man kan] ikke skabe et struktureret færdigt sted og derefter bare forvente, at folk passer ind”.

- Marcus Menzl, sociolog i bogen, *“Creating Strong Communities”*

Boligorganisationens medarbejdere, kommunen og en internetsøgning er gode kilder til en første interessentliste. Dog er det vigtigt, at der efterlades plads til flere navne på listen, som de øvrige respondenter måtte gøre opmærksom på i interviewene.

Metodeeksempel

Brug et luftfoto af lokalområdet (evt. fra Google Maps) og forstør det op. Brug det herefter til at tegne lokale nøgleaktører ind. Der kan også tegnes pile til og fra de identificerede aktører, som kan illustrere de identificerede samspilsmuligheder.



Afdækning af potentielle samspilsmuligheder

Efter identifikationen af lokale nøgleaktører skal der iværksættes en dialog med dem for at afdække, hvilke potentielle samspilsmuligheder der eksisterer. Kategorier af samspilsmuligheder, der bl.a. kan afdækkes, er:

- **Interaktion i byggeriet:** Hvordan kan lokale beboere, foreninger eller andre aktører inviteres ind i byggeriet? Kunne seniorklubben i nabobebyggelsen fx komme til et ugentligt madlavningsarrangement? Kunne der etableres en café i stueetagen for lokalområdets beboere?
- **Interaktion i lokalområdet:** Hvilke muligheder er der for, at beboerne kan komme ud og interagere med lokalområdet – herunder deltage i aktiviteter og arrangementer? Hvilke muligheder er der for beboerne i forhold til at deltage i lokale foreninger, arrangementer og opbygning af lokale netværk?
- **Lokaledeling:** Ligger der i området andre byggerier, der kunne deles lokaler med? Kunne man eksempelvis dele festsal, motionsrum, cykelværksted eller mini-bio med en anden boligafdeling, så den ikke behøver opføres i det aktuelle byggeri? Kunne man benytte værksteder og hobbyrum på institutionen nede ad vejen?
- **Beskæftigelse:** Hvilke muligheder er der for, at beboerne kan opnå beskæftigelse i lokalområdet, eller for at beboere i lokalområdet kan beskæftiges i byggeriet? Her kan der tænkes i beskæftigelse af udsatte borgere i lokale virksomheder, socialøkonomiske virksomheder eller almindelige småerhverv.

Dokumentation og analyse af potentielle samspilsmuligheder

Samspilsmulighederne noteres, systematiseres og analyseres, så der skabes klarhed over deres forskellige og indbyrdes potentialer. For hver af de identificerede samspilsmuligheder anbefaler vi at lave en kort vurdering af dens styrker og svagheder samt en vurdering af, hvad det ville kræve at realisere den. Nedenstående skema kan med fordel anvendes i dette arbejde.

Samspil	Type	Styrker	Svagheder	Realisering
Fælles nyttehaver	Aktiviteter/ interaktion i byggeriet	Beboerforening vil gerne drive den.	Virker kun om sommeren.	Højbede skal anlægges på østsiden
Ugentlig fællesaften med madklubben i naboejendommen	Aktiviteter/ interaktion i lokalområdet	Klubben er allerede etableret. De vil gerne samarbejde.	Vi mangler at finde et ledigt lokale til om onsdagen	Møde med Peter fra madklubben
Praktikforløb for unge drenge i lokale virksomheder	Beskæftigelse	To konkrete virksomheder har meldt sig klar!	Vi skal afklare, hvem der vil, og om de kan magte det.	Kontakt jobcenteret vedr. retningslinjer

Trin 4: Sociale specifikationer

I dette trin undersøges de mange input til fremme af det gode liv og til samspil med lokalområdet, som fremkom i de to foregående faser. Der udledes en række konkrete sociale specifikationer – altså konkrete elementer, der underbygger den sociale værdiskabelse, og som der skal tages højde for i opførelsen og den efterfølgende drift af byggeriet. Sammen med de tekniske specifikationer udgør de grundlaget for det videre arbejde med det kommende byggeri.

Tværgående analyse

Først laves der en tværgående analyse af de mange behov, idéer, drømme og krav, der fremkom i trin 2 og i trin 3. De kategoriseres og sammenfattes i et kort notat eller i en præsentation.

Validering

Analysens fund præsenteres herefter for en gruppe af relevante interessenter og eksperter – fx på en workshop. Gruppen består typisk af byggeriets interessenter – herunder rådgivere og arkitekter, kommunen, boligsociale medarbejdere og fagpersoner, der arbejder med eventuelle særlige målgrupper i byggeriet. Gruppen skal kvalificere og luge ud i de mange input, så der herefter kun optræder løsninger, der:

1. teknisk, økonomisk og arkitektonisk kan gennemføres
2. formodes at kunne skabe den tiltænkte effekt i forhold til at fremme det gode liv i bebyggelsen
3. passer ind i beboernes daglige liv i bebyggelsen.

Byggeriet skal tilpasses beboerne – ikke omvendt

Mange byggerier rummer i dag fællesrum, legepladser og beboerlokaler, der sjældent bliver brugt.

Forklaringen er ofte, at de ikke spiller sammen med beboernes livssituation og hverdag. I stedet bør der i langt højere grad "bygges op omkring beboerne". Og bygningerne bør kunne tilpasses til beboernes ændrede behov over tid.

Udformning af sociale specifikationer

Nu kan de endelige sociale specifikationer formuleres. Disse kan typisk opdeles i følgende kategorier:

- *Overordnede opmærksomhedspunkter for den fysiske indretning*
Fx: Byggeriet skal primært have vægt på at understøtte privatliv og små valgfrie fællesskaber, byggeriet skal åbnes op mod Byskoven mod nord, og byggeriet må ikke fremstå som en 'institution'.
- *Specifikke krav til den fysiske indretning*
Fx: Der skal være indendørs fitnessfaciliteter i stueetagen, og der skal etableres en nyttehaver.
- *Krav til den daglige ledelse og drift*
Hvordan kan den daglige ledelse og drift understøtte de fysiske rammer i at skabe optimale rammer for det gode liv i bebyggelsen samt et sundt og bæredygtigt samspil med lokalområdet.

Hvor de to første typer af sociale specifikationer direkte kan anvendes af eksempelvis programgruppen eller arkitekter i det videre arbejde, giver den tredje type af specifikationer i denne sammenhæng primært baggrundsviden om, hvordan byggeriet skal anvendes, når det står færdigt. Den tredje type bliver til gengæld omdrejningspunktet for arbejdet med den sociale vedligeholdelse, som beskrives i næste fase.

Når arkitekten er valgt, er det vigtigt at der iværksættes et tæt samarbejde om, hvordan de fysiske rammer udformes, så de matcher de sociale specifikationer. Hvis blot de sociale specifikationer overleveres på skrift af dem, der har foretaget afdækningen, risikeres det, at vigtig, latent viden går tabt.

Metodeeksempel

De sociale specifikationer opsamles i et kort notat – evt. med tilhørende illustrationer og baggrundsmateriale fra dataindsamlingen (interviewnoter, beboernes billeder, post-its fra workshops, mv.). Det giver et konkret og solidt grundlag for det videre arbejde med den fysiske udformning af byggeriet.

Trin 5: Social vedligeholdelse

Arbejdet med at sikre et socialt bæredygtigt byggeri stopper ikke ved udformningen af de fysiske rammer. Det er vigtigt at sikre, at rammerne fyldes ud med de rette beslutninger, handlinger og interaktioner, så det også mange år efter byggeriets færdiggørelse tjener sit sociale formål.

Arbejdet med den sociale vedligeholdelse tager udgangspunkt i den tredje kategori af specifikationer, der blev identificeret i trin 4. Altså hvordan den daglige ledelse og drift kan understøtte det gode liv i bebyggelsen samt et sundt og bæredygtigt samspil med lokalområdet.

Det er vigtigt, at arbejdet med at sikre den sociale vedligeholdelse bliver bredt forankret. Både beboerne, afdelingsbestyrelsen, ledelsen og andre ansatte i boligorganisationen spiller en afgørende rolle i implementeringen af de tiltag og retningslinjer, der vedtages. Derfor skal de også deltage i udformningen.

Et andet vigtigt element er at sikre, at de tiltag, der vedtages allerede inden byggeriet står færdigt, også kommer i gang og fastholdes efter ibrugtagning.

Social vedligeholdelse skal betragtes på lige fod med den bygningsmæssige

Det er ikke kun de fysiske rammer, der skal holde længe. Det skal det sociale liv i byggeriet også. Derfor er det vigtigt, at den sociale drift og vedligeholdelse opnår lige så høj prioritet som den bygningsmæssige.

Metodeeksempel

- *Lav en plan for den sociale vedligeholdelse*
Interessenterne omkring byggeriet bør lave en plan for, hvad man konkret vil sætte i gang for at sikre, at byggeriets sociale formål opfyldes på lang sigt. Herunder hvilke aktiviteter og samspil, der skal sættes i gang og understøttes, og hvornår.
- *Forankr ejerskabet for den sociale vedligeholdelse*
Der skal træffes beslutning om, hvem der skal have ansvaret for den sociale vedligeholdelse. Er det bestyrelsen, en forening, ejendomsfunktionærerne, ledelsen eller en helt femte aktør? De ansvarlige skal sikre, at implementeringen af den sociale vedligeholdelse sker, fungerer og optimeres – også flere år efter at byggeriet står færdigt.



Udarbejdet af



for



Udarbejdet med støtte fra
Realdania