

Fællesarealer i ungdomsboliger

Tomme bygninger får nyt liv, når de omdannes til ungdomsboliger med attraktive fællesarealer

Af: Anna Brandt Østerby, konsulent i Kuben Management

Der er et stigende behov for gode, sunde og billige ungdoms- og studieboliger i de større danske byer, hvor der er rift om ledige grunde til nybyggeri. Her står den eksisterende bygningsmasse som en mulighed, ikke mindst fordi der i mange byer er flere bygninger, der funktionstømmes og med fordel kan bevares og genbruges til nye formål.

Omdannelsen af den eksisterende bygningsmasse kan dog være et omfangsrigt og udfordrende arbejde, som kræver nytænkning og omfortolkning af bygningernes form og tidligere funktion. Ikke mindst fordi de unge i dag stiller krav om eget bad og køkken på værelset samtidig med, at de i høj grad efterspørger fællesskabet og muligheder for at være sammen med andre unge beboere på måder, der ligger ud over det traditionelle fælleskøkken.

I en ny rapport undersøges mulighederne og udfordringerne ved at omdanne eksisterende bygninger til ungdomsboliger med moderne og inviterende fællesarealer. Undersøgelsen tager afsæt i to igangværende omdannelsesprojekter, henholdsvis Fællesorganisationens Boligforenings omdannelse af Sygeplejeskolen i Slagelse og Boligforeningen VIBOs omdannelse af Samuels Kirke på Nørrebro i København. Dertil er der indsamlet viden gennem 12 casestudier. Den endelige rapport, der netop er offentliggjort på AlmenNet, præsenterer den indsamlede viden og erfaringer med opførelse og indretning af fællesarealer i forbindelse med omdannelsen til ungdomsboliger.

Fra kirke til ungdomsbolig?

Samuels Kirke er, som én af de første af sin art i Danmark, ved at blive omdannet til 32 unikke ungdomsboliger. I omdannelsen af kirken har det særligt været krav til flugtveje og brandteknik samt dagslys, akustik, ventilation og varme, sammen med kirkens høje bevaringsværdi, udfordret ombygningsarbejdet. Men projektet er lykkedes med et gennemtænkt arkitektonisk greb om at opføre boligerne som 'bygninger i bygningen' med en tydelig fremhævelse af den originale facade og kirkehvelving, der skal markere forskellen mellem gammelt og nyt. Gennem et højt kirkevindue bag det daværende alter, indskydes 3 nye etager, mens kryptens gulv hæves til terrænniveau.

Øverst oppe placeres et fælleslokale med kig til de oprindelige kirkehvelvinger og en indbygget hems. På 1. og 2. sal etableres der to terrasser, hvor der blandt andet gøres plads et udekøkken. Men hvordan skal fælleslokalerne indrettes for at indfri fremtidige beboers ønsker og behov – og et positivt fællesskab? Dette spørgsmål har været centralt for rapporten, der kommer med forskellige vigtige pointer i forhold hertil.

Faktaboks: Samuels Kirke på Nørrebro, København

I 2014 blev Samuels Kirke på Nørrebro i København afvietet efter at have fungeret under færøsk menighed i knap 80 år. Siden er Samuels Kirke blevet opkøbt af Boligselskabet VIBO for 9,5 millioner kroner med henblik på at omdanne den til almene ungdomsboliger. Omdannelsen forventes at beløbe sig på 48 millioner kroner og blev igangsat i sommeren 2016, så det er klart til indflytning ved studiestart i 2017. I alt opføres 32 ungdomsboliger og to familieboliger.

Fleksible og mangfoldige fællesarealer

I gennem en række workshops har unge bidraget med ideer og ønsker til, hvad fællesarealerne i de to omdannelsesprojekter i Slagelse og på Nørrebro skal rumme af aktiviteter. De unge nævner alt fra gruppearbejde, studier, sofahygge, hobbyer, loppemarkeder, bytte og genbrug til nyttehaver, sportsaktiviteter, cykelværksted m.m. Aktiviteterne er meget forskellige og afspejler mængden og variationen i de behov, som fællesarealer i dag skal tilgodese. Ikke mindst fordi der både skal være plads til de individuelle behov og fællesskabet. Flexibilitet og multifunktionalitet er derfor to vigtige designparametre i opførelsen og indretningen af fællesarealer.

Det digitale lag er også vigtigt at huske i indretningen af fællesarealerne, for mange aktiviteter er i dag direkte afhængige af god digital 'infrastruktur'. Kan de unge ikke trække strøm til deres computere eller få adgang til internettet, begrænses de væsentligt, både i forhold til underholdende og studierelaterede aktiviteter.

Faktaboks: Sygeplejeskolen i Slagelse

Som led i Slagelse Kommunes planer om at samle byens uddannelsessteder på et centralt placeret campus udbød University College Sjælland i 2014 Sygeplejeskolen på Ingemannsvej til salg. Fællesorganisationens Boligforening (FOB) så gode muligheder i at købe den nedlagte Sygeplejeskole og med relativt få ændringer ombygge skolen og udvide de eksisterende 40 ungdomsboliger til et ungdomsbolighus med 144 ungdomsboliger. Bygningens eksisterende indretning med mindre undervisnings- og administrationslokaler, stort kantineområde og andre fælles funktionsrum har givet gode muligheder for at bygge forskellige størrelser boliger med tilhørende gode fælles- og friarealer.

Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed

Udover indretningen spiller placeringen af fællesarealerne også en vigtig rolle i forhold til at skabe et godt miljø. Som flere undersøgelser påpeger, er det helt afgørende at skabe nogle fysiske sammenhænge mellem boligerne og fællesarealerne, for at undgå at fysiske afstande bliver til mentale barrierer. Der skal være synlighed ind til fællesarealerne, enten med store glaspartier eller ved at give dem en central placering, hvor beboerne naturligt kommer forbi og som ligger i direkte forbindelse til deres lejligheder.

Men fællesskab er ikke kun noget, der opstår til fester i det dertil indrettede fællesrum. Lysten til at være en del af fællesskabet opstår i høj grad via daglige møder på gangen, i vaskeriet eller i cykelkælderen. De små daglige møder er vigtige for at gøde fællesskabsfølelsen. Derfor er disse steder ikke blot noget, beboerne skal ledes igennem, men oplagte rum for uformelle og spontane møder. Ankomstzoner har samme funktion eksempelvis på Universitetskollegiet i Aalborg, hvor et stort, fælles ankomstareal, udformet som et langt atrium, både fungerer som indgangszone til beboernes lejligheder, indgangszone til et stort fælleskøkken og opholdsrum med sofaer, storskærme og bordtennisborde. Tilsammen skaber funktionerne et sted med naturligt flow og mange uformelle møder beboerne i mellem.

Køkkenet er (stadig) det vigtigste mødested

Køkkenet er – ikke overraskende – stadig et af de mest centrale fællesarealer for de unge. Det er et multifunktionelt sted, hvor de unge, udover at lave mad og spise sammen eller alene, også sætter sig for at studere, læse bøger og snakke. Kun fantasien sætter grænser for, hvad køkkenet skal kunne bruges til. Derfor er det også et centralt sted at tænke med i udformningen af fællesarealerne, og det skal overvejes, i hvilken grad de enkelte boliger skal udstyres med eget køkken. I nogle af casene, der er præsenteret i rapporten, er der eksempler på, at køkkenet i de enkelte lejligheder bevidst er gjort mindre, for i højere grad at lokke beboerne til at bruge de fælles faciliteter og på den måde skabe flere naturlige møder og interaktion imellem dem.

Hjælp det sociale fællesskab på vej

Gode fælleslokaler er ikke nok til at få et godt og positivt fællesskab til at spire. Det kræver en indsats og organisering. Spørger man de unge om, hvordan lysten til at engagere sig i fællesskabet næres, svarer de, at de skal tages i hånden fra den dag, de flytter ind, og at de skal tilbydes mange forskellige muligheder for at indgå i fællesskabet. De unge foreslår blandt andet, at der er faste procedurer for at byde nye beboere velkommen, med en velkomstmiddag, eller med en introfolder og en 'nabo-ven', som guider en ind i fællesskabet og stedets aktiviteter og traditioner fra den dag, man flytter ind.

Facebook også en god platform til at nå ud til beboerne og give dem et sted at kommunikere indbyrdes. I Sygeplejeskolen i Slagelse bor der allerede unge i den eksisterende bygning, og blandt dem er der oprettet en Facebook-gruppe, som bruges flittigt, og som også har vist sig anvendelig i forhold til at inddrage de unge i omdannelsesprocessen. De nuværende beboere er meget glade for Facebook-gruppen og anbefaler, at den bruges fremadrettet både til at rekruttere nye beboere og til at styrke kommunikationen mellem beboerne.

Tomme bygninger tilbyder unikke rammer for nye ungdomsboliger og fællesarealer. Men fællesskabet opstår ikke af sig selv – som boligorganisation eller privat udlejer skal man hjælpe det på vej.

Faktaboks: Bag rapporten

Med støtte fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har Kuben Management i samarbejde med analyseinstituttet Kora skrevet rapporten om Fællesarealer i ungdomsboliger. Rapporten er skrevet på baggrund af både desk research på tidligere undersøgelser og analyser og viden og erfaringer med omdannelse af byggeri til ungdomsboliger indhentet fra 12 inspirationscases. Som en del af rapporten er der desuden lavet inddragelsesforløb med nuværende og potentielle beboere i to igangværende ungdomsbolig-omdannelsesprojekter: Sygeplejeskolen i Slagelse og Samuels Kirke på Nørrebro i København.