



BEBOERINDSIGTER

- Udfordringer, behov og ønsker

Afdeling 31 Rydevænget, Boligkontoret Århus



Boligkontoret Århus

18-09-2019

Indhold

1. Baggrund og opsummering
2. Vision og mål
3. Beboerinvolvering
4. Indsigter
 - 4.1. Fokusområde: Udearealer
 - 4.2. Fokusområde: Facader og altaner
 - 4.3. Fokusområde: Boliger
 - 4.4. Fokusområde: Fællesrum
 - 4.5. Fokusområde: Omdømme og naboskab



1. Baggrund og opsummering

I april 2016 landede første udkast til en fysisk helhedsplan for afdeling 31 Rydevænget, som er udarbejdet i et samarbejde mellem Boligkontoret Århus og Norconsult-KAAI (Tidligere: KAAI A/S).

Helhedsplanen afstedkommer af en række problemer, som boligbebyggelsen står overfor – både hvad angår tilgængelighed, boligsociale forhold og arkitektonisk udtryk. Desuden er fundet mindre byggetekniske problemer, bl.a. forårsaget af en fejlagtig udført renovering fra 1989-90. Bebyggelsen indeholder imidlertid også mange kvaliteter i form af veldisponerede boliger og udearealer med gode potentialer.

Siden 2011 har den boligsociale helhedsplan¹ for området bidraget til klare forbedringer i nærområdet, særligt hvad angår dårligt omdømme og utryghed. Udfordringen er dog fortsat at fastholde den positive udvikling, uden at den bygningsmæssige

tilstand bidrager negativt. I den foreløbige helhedsplan har vi, med afsæt i bebyggelsens standard, givet løsningsforslag til forbedring af bebyggelsens fysiske og boligsociale rammer samt fremtidssikring af afdeling 31 Rydevænget.

I august 2017 ansøgte Boligkontoret Århus Landsbyggefonden (LBF) om støtte til at gennemføre helhedsplanen i afdelingen. Efter en besigtigelse i maj 2018 har Landbyggefonden i januar 2019 tilkendegivet, at et foreløbigt beløb er afsat til renoveringen.

Der udvikles nu videre på en endelig helhedsplan frem mod et endeligt tilsagn fra LBF samt en afstemning blandt Rydevængets beboere ultimo 2019. I denne videreudvikling og kvalificering af helhedsplanen lægges stor vægt på involveringen af afdelingens beboerne. Indsigterne, som er opnået gennem beboerinvolvering fra maj til september 2019, er sammenfattet og beskrevet i denne rapport.

¹ Boligsocial helhedsplan 2018-22: www.fs-aarhus.dk/boligsociale-indsatser/boligsociale-helhedsplaner/herredsvang/

2. Vision og mål

I udviklingen af helhedsplanen har vi arbejdet ud fra en vision om, at *afdeling 31 Rydevænget skal være en velfungerende og attraktiv boligbebyggelse med gode boligsociale og fysiske rammer, hvor en bred sammensætning af mennesker ønsker at blive og forblive beboere.*

Med udgangspunkt i bebyggelsens udfordringer og potentialer og med visionen for øje er opsummeret en række mål for helhedsplanen.



MÅL

Målene for afdeling 31 Rydevænget er at:

- Forbedre tilgængelighed og adgangsforhold i afdelingen og skabe grundlag for boliger for alle
- Forbedre dårligt belyste og utrygge boliger i stueetagen
- Bearbejde og opdatere det arkitektoniske udtryk til et nutidigt udtryk, så der tilvejebringes et mere positivt omdømme for bebyggelsen
- Skabe grobund for en bredere beboersammensætning gennem en arkitektonisk udvikling og et bredere boligudbud
- Fremtidssikre bebyggelsens tekniske standard, så den bliver bæredygtig og som minimum bringes i overensstemmelse med dagens standard
- Videreudvikle udearealerne, så de tillægges øget aktivitet og kvalitet for beboerne.

3. Beboerinvolvering

Siden maj 2019 har vi arbejdet målrettet at involvere afdelingens beboere med henblik på at udvikle og kvalificere helhedsplanen. Formålet med involveringen har været bedst muligt at forstå beboernes behov og ønsker, at gøre dem til medudviklere af helhedsplanen og dermed sikre deres ejerskab til processen og resultatet.

Således har beboerne bidraget med input og ideer til fremtidens Rydevænget. På de efterfølgende sider beskriver vi de indsigter, som er fremkommet gennem research og involverende aktiviteter, herunder bl.a. observationer, interviews, åbent idéværksted, events og workshops.



Beboere på besøg i idéværkstedet.



Invitation til event for børn opsat på legeplads.

I alt har ca. 40 beboere bidraget direkte til udarbejdelsen af denne rapport.

På det årlige afdelingsmøde ultimo august 2019 er afdelingens beboere orienteret om de store linjer i den kvalificerede helhedsplan. I den efterfølgende periode vil beboerne sammen med fagpersoner have mulighed for at videreudvikle og konkretisere relevante områder i helhedsplanen, hvilket bl.a. sker på række workshops. Dette udviklingsarbejde vil foregå frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde ultimo 2019 (forventet), hvor en afstemning om helhedsplanens realisering finder sted.

4. Indsigter

Med udgangspunkt i visionen og de opstillede mål kommer rapporten omkring en række overordnede fokusområder i boligafdelingen, hvor beboerne opholder sig og lever deres liv.

Indsigter om både udfordringer samt behov og ønsker er beskrevet for hvert fokusområde og opsummeret i et fokusspørgsmål.

Fokusområder:

- Udearealer
- Facader og altaner
- Boliger
- Fællesrum
- Omdømme og naboskab



4.1. Fokusområde: Udearealer

Udfordringer

Bevoksning tager udsyn og skaber utryghed

Bevoksningen i gården og omkring bebyggelsen er for voldsom. Høje træer tager udsynet fra vinduer i lejligheder og gør det svært for forældre at have et øje på deres børn, når de leger i gården. Træerne skærmer i nogle tilfælde for lyset fra lygtepæle rundt om i gården, ligesom at den voldsomme bevoksning skaber mørke, tætte områder, der særligt i aftentimerne kan fremme utryghed. De store træer er desuden medvirkede til at afskærme og isolere bebyggelsen udadtil og til at forringe fremkommeligheden, bl.a. for brandmænd. Særligt for pollenallergikere er det et problem med det store antal birketræer i området.



Nedslidte legepladser og uanvendelig boldbane

Legeredskaberne er slidte, hvilket går ud over både æstetikken, sikkerheden og funktionaliteten.

Legepladserne henvender sig mest til de mindre børn, som ledsages af en forælder.

Boldbanen er uhensigtsmæssig stor til boldspil blandt få spillere. Desuden er der kun opsat hegn bag det ene mål, hvilket betyder, at bolden gang på gang ryger i buskadset bag målet. Det medfører også, at børn i stedet spiller bold op ad murene – til irritation for andre beboere, der generes af dunkelyde fra boldspillet.



Gårdarealer indbyder ikke til ophold blandt voksne

Voksne beboere opholder sig kun sjældent i de fælles udearealer. De voksne, som opholder sig i uderummet, er overvejende med for at holde opsyn med deres børn.

Beboerne angiver forskellige årsager til, at udeområderne kun i ringe omfang benyttes. Mens nogle peger på besværet med at have helt små børn med op og ned i opgangen som en grund, nævner andre, at det hænger sammen med manglende faciliteter i gårdmiljøet. Endeligt forklares det af nogle med utryghed:

Gårdhaverne virker fine nok. Men jeg har svært ved at forestille mig, at jeg skulle bruge dem. Måske for at sole mig, men det er det for utrygt til.

(Beboerinterview 3)

"Jeg har prøvet, at de kastede sten efter mig, en sommer dag jeg lå i kortbukser og tanktop og soledede mig. En meget ubehagelig oplevelse"

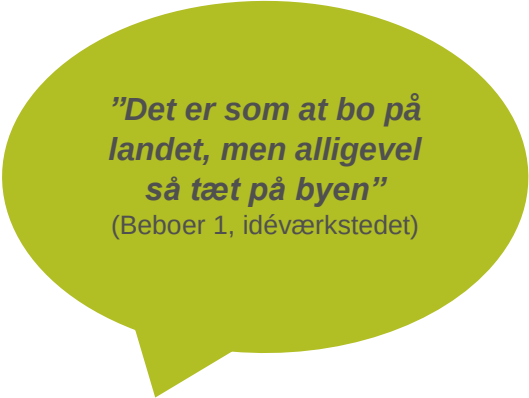
(Fraflyttet beboer)



Behov og ønsker

Åbne og lyse grønne områder

Der stor enighed blandt beboerne om, at de grønne områder har en positiv virkning på trivslen og fortsat bør være kendetegnende for afdelingen. Nogle beboere har valgt at bo i netop Rydevænget for at være tæt på natur, idet afdelingen befinder sig geografisk tæt på både marker og skov:



"Det er som at bo på landet, men alligevel så tæt på byen"
(Beboer 1, idéværkstedet)

For at åbne op og skabe mere lys og tryghed, bør bevoksningen i gårdmiljøet og omkring bebyggelsen beskæres og nogle steder helt fjernes. Der bør dog være mulighed for at kunne opholde sig i skyggen, f.eks. ved borde/bænke under en pergola.

Hjælp til selvhjælp

For at holde områderne rene og pæne, foreslås det at opstille flere skraldespande. Der er i dag langt imellem dem, hvilket kan betyde, at især børn i stedet smider skraldet på jorden. En beboer foreslår at have fælles, tilgængelige redskaber/værktøjer, så man eksempelvis selv kan feje glasskår op og på den måde bidrage til at vedligeholde området og gøre det rart og sikkert at opholde sig i.

Aktivitet og leg for alle

Legepladsområdet skal henvende sig til alle aldre af børn samt til børn med handicaps. Der kunne i højere grad også tænkes på de helt små børn, f.eks. med etablering af babygynger og små, lukkede sandkasser. Legepladsen kan med fordel udvikles, så den understøtter børns motoriske evner. Samtidig vil det være en fordel med et gummiunderlag frem for sand, som slider på redskaberne, når det uundgåeligt slæbes med op i dem.

Beboerne udtrykker ønske om at kunne dyrke flere forskellige sportsaktiviteter, f.eks. basketball, styrketræning, cykling, atletik og trampolinspring, hvor der i dag kun findes en fodboldbane på græs. Boldbanen bør opdateres og nytænkes – både hvad angår størrelse og funktionalitet, således at den fungerer som multifunktionel aktivitetsplads.

Børnenes drømme-legeplads

Også afdelingens børn har givet deres bud på en drømme-legeplads tilkende på bl.a. vandringer rundt om i udearelaerne og med tegninger.

Ideerne er mange, og på listen over nye redskaber og tiltag er bl.a.: *klatrestativ, indkredset indianerpark eller jungle i buskadset med indgangsskilt: "Velkommen i junglen", bålplads, hoppeborg, bærbuske, legeårne forbundet med broer og rutjebaner.*

Billeder: Børn fra afdelingen tegner og fortæller om deres drømme-legeplads.





*Inspiration: Fleksibel aktivitetsplads med to boldbaner, en løbebane og flytbare træmøbler i havnebyrummet ved DOKK1.
(Kilde: Realdania: www.realdania.dk/projekter/urban-mediaspace-aarhus)*

Hvordan skaber vi et uderum, der er rig på natur og fremmer ophold og aktivitet hos både individer og grupper i alle aldre?

4.2. Fokusområde: Facader og altaner

Udfordringer

Grå beton og utidssvarende facader

Ifølge nogle beboere fremstår bebyggelsen umoderne og kedelig og som et levn fra tidligere tiders byggestil. Særligt de grå facader og megen beton, som er anvendt til op- og nedgange mellem plateauer, er medvirkende til at give dette indtryk.

"Det er meget 70'er-agtigt! Ulempen ved at bo i de blå, er at man kigger over på de gule bygninger – de er ikke så kønne."

(Beboerinterview 2)

Utætheder i og til altaner

Flere beboere oplever, at døren mellem stue og altan er utæt. Det kan særligt mærkes om vinteren, hvor kulden trænger ind i lejligheden.

Nogle beboere påpeger, at også selve altanen på flere måder ikke er tæt. De oplever træk, selvom altanens vinduer er lukkede. Andre oplever lugt- og lydgener fra nedløbsrøret, der sidder indvendigt på altanen.

"Det er ikke særligt pænt. Men det er sgu også svært at gøre beton pænt (...) Farverne virker som en lappeløsning"

(Beboerinterview 3)

Behov og ønsker

Moderne og imødekommende facader

Når det kommer til bebyggelsens facader, handler det for beboerne i høj grad om at skabe et godt førstehåndsindtryk. Flere beboere foreslår, at andre farver og materialer kunne være med til at gøre bebyggelsen og området mere levende og imødekommende. Her nævnes eksempelvis brugen af røde mursten i den nærliggende bebyggelse på Sandkåsvej, som får bebyggelsen til at minde mere om et hus. Også Nydamsparken i Aarhus N og Rosenhøj i Viby J fremhæves af beboere som gode eksempler på og inspiration til, hvordan facaderne kunne se ud.



Nydamsparken (Kilde: Norconsult-KAAI).

Altaner med mange muligheder

Flere beboere fremhæver de fordele, de oplever ved de eksisterende lukkede/private altaner. De anser den lukkede altan for at have flere anvendelsesmuligheder end en åben, bl.a. ved at den i højere grad kan anvendes i forskelligt vejr og hele året med forskellige formål:

"Om vinteren bruger vi den som udvidet køleskab og om sommeren som et lille drivhus" (Beboerinterview 2).

"Det dur ikke med åbne altaner, dem kan vi kun bruge få gange om året" (Beboer 2, idéværkstedet).

Desuden fremhæves altanernes store størrelse som positiv, idet det giver god plads til bord og stole til flere personer.

En beboer påpeger, hvad en åben altan derimod kunne give af muligheder for at opholde sig udenfor:

"På en solrig dag, ved jeg ikke, hvor jeg skal være henne udenfor. Hvis jeg boede højere oppe og havde en åben altan, ville jeg nok være mere ude." (Beboerinterview 3)

For beboere i kælderlejligheder kunne private haver give samme mulighed for at opholde sig ugeneret udenfor.

***Hvordan viser vi åbenhed udadtil,
men sikrer den fornødne
afskærmning indadtil?***

4.3. Fokusområde: Boliger

Udfordringer

Umoderne og dårligt indrettede badeværelser

Flere beboere fremhæver badeværelset som det rum, hvor en renovering af flere årsager er særlig tiltrængt. Især indretningen af rummet og pladsudnyttelsen er ikke optimal. Det skyldes blandt andet, at badekar optager megen plads, som bedre kunne være udnyttet på anden vis, eftersom badekarret i mange tilfælde kun sjældent bruges.

Gamle køkkener

Over en længere periode er en række køkkener blevet udskiftet i forbindelse med lejerskifte. Denne fremgangsmåde er ikke længere mulig, hvor det i dag stedet sker efter ønske fra en kommende tilflytter og afbetales over huslejen. Det betyder, at køkkenerne i flere lejligheder ikke er skiftet og derfor er nedslidte og ikke altid fuldt ud funktionelle.

Dårlig ventilation

Flere beboere har oplevet eller oplever stadig problemer med ventilationen. For nogle medfører det undertryk i lejligheden, hos andre lydgener og andre igen er generet af tobaksrøg, der siver mellem lejlighederne.

Grimme og slidte gerikter og fodlister

Der er en generel mening om, at de eksisterende gerikter og fodlister i grå plastik er medtagede og bør skiftes.

Behov og ønsker

Større opbevaringsplads på badeværelse

Flere beboere efterspørger mere plads til opbevaring på badeværelset. Et forslag fra en beboer går på at inddrage det mindre opbevaringsrum, som i nogle lejligheder findes ved siden af badeværelset. En anden mulighed er at sløjfe badekarret. Der er desuden ønske om mulighed for individuelle tilpasninger, fx tilkobling af "bidet shower".

"Vi har brugt badekarret ca. to gange siden vi flyttede ind for 2,5 år siden" (Beboerinterview 2).



***Hvordan indretter og moderniserer
vi bedst muligt afdelingens boliger
inden for de givne økonomiske,
tekniske og juridiske rammer?***



Input og ideer fra afdelingens beboere sorteres og ophænges på væg i ideværkstedet.

4.4. Fokusområde: Fællesrum

Udfordringer

Vaskerum besøges forgæves

Mange beboere oplever, at maskinerne i vaskerum ofte ikke virker eller er optaget, når beboerne ønsker at vaske. Det betyder, at mange går forgæves og ikke kan vaske som planlagt.

"Det største problem er helt klart, at der ikke er bookingsystem i vaskerummet. Der er sjældent ledigt, og det er bøvlet at gå forgæves med et lille barn på armen".
(Beboerinterview 2)

Faciliteter i fællesrum i misligholdes

Selskabslokalet (nr. 73) og gæstelejligheden er ifølge flere beboere nedslidte og bliver ofte ikke vedligeholdt eller efterladt i pæn stand af de beboere, som lejer lokalerne. Samtidig er flere depotrum og cykelrum i stueplan uudnyttede eller anvendes til andre formål end tilsigtet.

"Opvaskemaskinen [i selskabslokalet] virkede ikke, så det gav noget unødigt bøv! selv at skulle vaske op."
(Beboerinterview 2)

Behov og ønsker

Bookingsystem til vaskemaskiner

Der er fra flere beboere et ønske om at indføre et bookingsystem til vaskemaskinerne, så det bliver nemmere at planlægge sin tøjvask. Fra andre boligafdelinger er nogle beboere bekendte med velfungerende systemer, som gør det muligt både at booke digitalt samt på maskinen. Den foretrukne løsning på problemer med vaskerum er ifølge flere beboere at få egen vaskemaskine og tørretumbler i lejligheden.

Istandsættelse og bedre udnyttelse af fællesrum

Flere beboere har udtrykt ønske om, at særligt gæsteværelse samt selskabslokale sættes i stand og suppleres med diverse nyt udstyr, bl.a. basis køkkenudstyr, dyner og puder m.m. Det foreslås desuden, at retningslinjerne for leje og brug af fællesrum og -faciliteter bør være tydeligere, så alle i højere grad er klar over deres ansvar for vedligehold.

Desuden kan nogle ubenyttede rum udnyttes til andre formål, fx opbevaring af redskaber – jf. "hjælp til selvhjælp".

***Hvordan sikrer vi, at alle beboere
tager ejerskab over fælles
faciliteter, så de kan (for)blive
vedligeholdte og attraktive?***

4.5. Fokusområde: Omdømme og naboskab

Udfordringer

Omdømmet skaber fordomme og unødigt utryghed

Hele Herredsvang er præget af et dårligt ry, særligt grundet uro og kriminalitet omkring Herredsvej og Kappelvænget.

Beboerne i Rydevænget kender til områdets ry, men de fleste har ikke personligt oplevet utrygge episoder eller problemer i afdelingen. Afdelingen ligger imidlertid under for områdets ry, som er med til at skabe en ofte ubegrundet utryghed både blandt eksisterende beboere og potentielt nye beboere:

"Jeg går ikke alene hjem om aftenen. Men det er en ubegrundet frygt, for jeg har ikke oplevet noget."
(Beboerinterview 3)

Det kan også betyde, at potentielle beboere finder den ellers relativt lave husleje for høj i forhold til områdets omdømme.

Manglende fællesskab beboerne imellem

Det er en bred opfattelse blandt afdelingens beboere, at de ikke har meget med hinanden at gøre og derfor kun har et ringe kendskab til deres naboer. Det afspejler sig også i opbakningen til både afdelingsmøder og fælles arrangementer, som ofte må aflyses grundet for få tilmeldinger – til stor ærgrelse for de få, som ønsker at deltage.

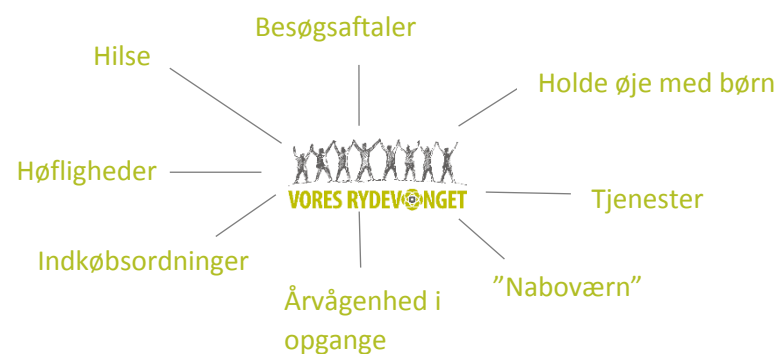
Behov og ønsker

Kameraovervågning

Det foreslås af nogle beboere, at der opsættes kamera for at øge trygheden og sikkerheden. Det påpeges dog, at det bør være i moderat omfang, så man som beboer ikke føler sig for overvåget og derved utryg, da det vil have den modsatte effekt end tiltænkt.

Bedre naboskab

Beboere i afdelingen har ytret, at det ville medvirke til at øge trygheden i afdelingen, hvis man kendte hinanden bedre. Foruden at bakke op om fælles aktiviteter og det årlige afdelingsmøde findes flere måder, hvorpå naboskabet kan styrkes og trygheden højnes:



Kilde: Kast lys over det tryghedsskabende, NIRÁS

***Hvordan kan vi nedbryde
fordomme og styrke naboskabet
og trygheden?***

Pensionister
Larm
Isoleret
Gammelt
Børnefamilier
Børn
Mangfoldigt
Billigt
Natur
Busforbindelser
Indkøbsmuligheder
Kamphunde
Halvfjerdseragtigt
Beton
Lukket
Dejligt
Grønt
Skrald
Neutralt
Slidt