



## STEDSIDENTITET OG SOCIALT MIX 3

Rammer for hverdagslivet på sigt i  
boligområder med et socialt mix

### **STEDSIDENTITET OG SOCIALT MIX 3**

Rammer for hverdagslivet på sigt i boligområder med et socialt mix

Anne Clementsen

Natasja Lund

ISBN-978-87-92798-79-4

**APRIL 2022**

© 2022 Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling

Sadelmagerporten 4

2650 Hvidovre

Tlf. 28 35 58 85

E-mail: [info@cfbu.dk](mailto:info@cfbu.dk)

[www.cfbu.dk](http://www.cfbu.dk)

Fotos:

Kristian Brasen: Side 9, 15, 17, 21, 25, 28, 37, 39, 48, 49, 55, 58, 59, 60, 61, 62

Trine Sand Skjøldberg: Side 1, 6, 7, 36, 52

Anders Find, Projektland: Side 20

Layout: Philip Zacho Kuipers & Eike Romann Gilling

Udgivelsen kan frit hentes på [www.cfbu.dk](http://www.cfbu.dk)

CFBUs udgivelser kan frit citeres med tydelig kildegengivelse



**CENTER FOR  
BOLIGSOCIAL  
UDVIKLING**

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

# INDHOLD

---

INTRODUKTION .....	4
SAMMENFATNING .....	8
SÅDAN HAR VI GJORT .....	14
DEN KOMMENDE BEBOERSAMMENSÆTNING .....	16
ET VELFUNGERENDE SOCIALT MIX .....	22
AKTØRER OG DERES ROLLER .....	29
PLANLÆGNING AF NYE BOLIGER .....	46
PLANLÆGNING AF FÆLLES FACILITETER .....	50
SOCIALE OG ORGANISATORISKE TILTAG .....	56
FOTORETTIGHEDER .....	63
LITTERATUR .....	64

# INTRODUKTION

---

## AMBITIONEN OM ET SOCIALT MIX

---

I mange udsatte boligområder gennemføres der i øjeblikket store fysiske omdannelser med henblik på at skabe en mere blandet beboersammensætning. Det sker som følge af den tidligere og nuværende regerings strategi for at modvirke parallelsamfund. Kommuner og boligorganisationer arbejder på at udvikle en attraktiv stedsidentitet i boligområderne, som kan tiltrække nye beboergrupper og besøgende til områderne gennem nye boligtyper og attraktive faciliteter.

Ambitionen er, at et såkaldt socialt mix, hvor der både er nogle, der bor alment, og andre, der ejer eller lejer deres bolig privat, kan bidrage til en positiv udvikling i boligområderne. Strategien om socialt mix – og de potentielle positive effekter af socialt mix – er til stor debat blandt forskere såvel som praktikere, men i både udlandet og i Danmark arbejdes der for at fremme en blandet beboersammensætning i omdannelsen af udsatte boligområder.

Et formål med en blandet beboersammensætning er at fortynde de negative effekter, der forbindes med en høj koncentration af udsatte beboere, som blandt andet befinder sig uden for arbejdsmarkedet, har lavt uddannelsesniveau og har en anden etnisk baggrund end dansk. Problematikker, der særligt er koblet til boligområdernes nuværende beboersammensætning, og som i dag understøttes af de boligsociale indsatser.

Et andet formål er at tiltrække nye beboergrupper og besøgende, såsom studerende og folk, der arbejder i områderne, for at give dem et nyt og mere positivt syn på områderne. Ved at fremme en identitet som en attraktiv lokation i byen kan områdernes image potentielt vendes til det positive. Omdannelserne kan samtidig være med til at tiltrække privat og

offentlig investering til boligområderne, såsom bedre erhvervslokaler, nye offentlige transportforbindelser samt gode skoler og kulturfaciliteter.

## EN BLANDET BEBOERSAMMEN-SÆTNING ER IKKE NOK I SIG SELV

---

Der er ikke enighed blandt forskere og beslutningstagere om succeskriterierne for et socialt mix i omdannelsen af udsatte boligområder. Et perspektiv kan være, at det er et succeskriterium, hvis beboere med forskellige baggrunde er i stand til at bo i det samme boligområde uden konflikter – men også uden at interagere. Et andet perspektiv, der ofte fremhæves ved strategien om et socialt mix, er, at en blandet beboersammensætning ikke er nok i sig selv, fordi der er et potentiale i, at nye beboere, med økonomiske ressourcer til at købe eller leje privat, kan fungere som rollemodeller og bidrage med ny social kapital til mere udsatte beboere. Målsætningen er, at de nye beboere i private boliger fx kan dele deres viden om skolesystemet, hjælpe med at oversætte breve fra kommunen eller bidrage med netværk til at finde job. Denne form for udveksling af ressourcer forudsætter dog en vis grad af interaktion og relationsdannelse på tværs af boligtyper. Litteraturen om socialt mix pointerer, at de ønskede positive effekter ikke forudsætter, at beboerne danner nære relationer, hvilket der som regel heller ikke er en forventning om blandt beboerne selv. Alligevel er det nødvendigt med et vist niveau af interaktion.

Samtidig viser internationale erfaringer, at tilflytningen af højindkomstbeboere til et område med lavindkomstbeboere kan skabe udfordringer. Sociale kløfter og konflikter i området kan tage nye former, når der tilføres nye boligtyper og en større blanding af forskellige indkomstgrupper. Det kan udfordre

ambitionen om at skabe et velfungerende blandet boligområde. En vigtig opgave er derfor også at forebygge konflikter på tværs af beboergrupper og derigennem fremme en konstruktiv sameksistens, når beboersammensætningen i løbet af den næste årrække ændres markant i danske boligområder under omdannelse.

Både det at modvirke konflikter og fremme interaktion indebærer, at beslutningstagere arbejder strategisk med hverdagslivet i området – også før de nye beboere flytter ind. Hvordan de kan arbejde målrettet med at skabe anledninger til, at beboere med forskellige baggrunde kan mødes i boligområdet. Det gælder fx den lokale skole, institutioner og faciliteter, hvordan beboerne kan bevæge sig igennem området i deres daglige gøremål, og hvor tæt de forskellige boligtyper er placeret på hinanden.

## **DET ER NU, RAMMERNE FOR DET KOMMENDE HVERDAGSLIV BLIVER LAGT**

En indvending kan være, at beslutningstagere ikke skal forsøge at påvirke det sociale liv, men i stedet lade det tage form af sig selv. Faktum er dog, at mange af de beslutninger, der træffes nu, i den tidlige fase af de danske omdannelser, kommer til at danne ramme for og påvirke det kommende hverdagsliv. Boligorganisationer og kommuner er i fuld sving med at udvikle lokalplaner, frasælge grunde til private investorer og tilføre nye faciliteter. Selvom det fysiske layout og de funktioner og tiltag, der iværksættes, ikke kommer til at bestemme beboernes adfærd og oplevelser, kan de alligevel påvirke beboernes adfærd ved at skabe muligheder for at mødes, føle sig trygge, falde i snak og lave aktiviteter sammen – herunder også muligheden for at finde løsninger sammen på fælles spørgsmål om hverdagslivet i boligområdet.

Der er derfor et potentiale i, at beslutningstagerne, i denne planlægningsfase, tager ved lære af deres internationale fagfæller, som allerede har gjort sig mange års erfaring med de særlige udfordringer og muligheder, der kan opstå ved en blandet beboersammensætning.

Det er derfor for sent, hvis beslutningstagerne i de danske omdannelser først forholder sig til beboernes daglige rutiner og sociale liv, når de har gennemført den fysiske udvikling af områderne, og den ønskede beboersammensætning engang er opnået. Det er væsentligt at tænke rammerne for hverdagslivet ind i de tidlige beslutninger om udviklingen af stedsidentiteten og de valg, der træffes i den fysiske, sociale og organisatoriske udvikling af områderne.

## **HVAD UNDERSØGER VI?**

I denne rapport undersøger vi, hvordan beslutningstagere kan arbejde strategisk med rammerne for det fremtidige hverdagsliv i omdannelsesområderne, så der på sigt kan fremmes nogle velfungerende boligområder med en blandet beboersammensætning. Vi tager en status på overvejelserne og strategierne i tre omdannelsesområder og samler erfaringer fra den internationale forskning.

På baggrund af undersøgelsens data og international forskning sammenfatter vi en tjekliste med relevante tematikker, som beslutningstagere kan have for øje for at fremme et velfungerende hverdagsliv gennem omdannelserne. Rapporten har form som et opslagsværk, der er tematisk opdelt.

## DEL AF EN UNDERSØGELSES RÆKKE

---

Denne rapport er den sidste i en række af rapporter i CFBU's projekt om arbejdet med stedsidentitet og socialt mix i udsatte boligområder under omdannelse. Vi tager i alle tre rapporter afsæt i tre boligområder: Tingbjerg, Gadehavegård & Ringparken. De tidligere rapporter i projektet er:

### **#1 RAPPORT: STRATEGISKE GREB I UDSATTE BOLIGOMRÅDER UNDER OMDANNELSE (UDGIVET PRIMO 2021)**

Denne rapport undersøger strategiske greb i forbindelse med udviklingen af udsatte boligområder med et fokus på at fremme et socialt mix. Første del af rapporten afdækker international viden om socialt mix. Anden del af rapporten præsenterer strategiske greb i danske omdannelser.

### **#2 RAPPORT: NUVÆRENDE BEBOERES OPLEVELSE AF DERES BOLIGOMRÅDE OG PLANERNE FOR OMDANNELSE (UDGIVET MEDIO 2021)**

I denne rapport belyser vi de nuværende beboeres oplevelse af den lokale stedsidentitet i deres boligområde, og hvordan de forholder sig til planerne for omdannelsen af området. Vi peger på, hvordan beslutningstagere i deres prioritering af udviklingen i boligområdet kan inddrage de nuværende beboeres perspektiver, og hvordan det kan være med til at kvalificere udviklingen af boligområdet på sigt.





## ORDFORKLARING

**Socialt mix** refererer til en blandet beboersammensætning ud fra parametre som socioøkonomiske og demografiske forhold samt kulturelle baggrunde i et boligområde. En introduktion til socialt mix kan findes i rapporten 'Stedsidentitet & socialt mix: Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse', der kan findes på [cfbu.dk](http://cfbu.dk)

**Nuværende beboere** dækker i denne rapport over beboere, der allerede bor i områderne før omdannelsen igangsættes. Det dækker derfor både over beboere som kan blive boende på sigt og beboere som skal fraflytte området.

**Nye beboere** dækker i denne rapport både over kommende beboere der skal bo i ejerbolig og kommende beboere der skal bo i privat lejebolig, ungdomsbolig eller ældrebolig.

**Hverdagsliv** refererer i denne rapport til beboernes dagligdag i deres boligområde. Det indebærer både deres anvendelse af faciliteter og fælles arealer samt deres bevægelsesmønstre i området. I rapporten belyser vi hvordan beslutningstagere kan arbejde strategisk med rammerne for hverdagslivet for at fremme interaktion mellem beboere fra forskellige boligtyper.

**Stedsidentitet** refererer til hvordan et boligområde opleves og hvilke kvaliteter og udfordringer der forbindes med området. I denne rapport dækker det særligt over, hvordan beslutningstagere arbejder strategisk med udviklingen af boligområdernes stedsidentitet i forhold til hverdagslivet. En introduktion til arbejdet med stedsidentitet i udsatte boligområder kan findes i rapporten: 'Stedsidentitet & socialt mix: Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse', der kan findes på [cfbu.dk](http://cfbu.dk)

**Beslutningstagere** dækker over aktører der træffer beslutninger om boligområdernes udvikling, herunder særligt kommuner og boligorganisationer.

# SAMMENFATNING

---

## SÆT FOKUS PÅ HVERDAGSLIVET FRA START AF

---

Hvis ambitionen om et velfungerende socialt mix skal lykkes, er der behov for, at beslutningstagere allerede i den tidlige planlægningsfase prioriterer et særskilt fokus på, hvordan hverdagsrutiner og socialt liv vil udspille sig i de fremtidige blandede boligområder. Det er nemlig i denne fase, at mange af de konkrete rammer bliver lagt for beboernes hverdag i boligområdet på sigt. Det gælder fx lokalplanerne og herunder placering af boliger og prioritering af faciliteter.

I vores case-undersøgelse ser vi en tendens til, at beslutningstagerne på nuværende tidspunkt kun i begrænset omfang har gjort sig overvejelser om, hvilket hverdagsliv de ønsker at fremme i boligområderne på sigt. Deres primære fokus er på at leve op til kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger. De har travlt med at skabe dialog med private investorer om at etablere nye boligtyper og at skaffe finansiering til fysisk ombygning af eksisterende boliger og infrastruktur.

Det er presserende opgaver, særligt for boligorganisationerne, i den indledende fase af omdannelserne. Det betyder dog også, at der ikke har været et stort fokus på at fastsætte klare fælles mål for, hvad beslutningstagerne ønsker at opnå med det kommende sociale mix. Det gælder blandt andet, hvilken grad af social interaktion på tværs af beboergrupper der sigtes efter, og hvilke udfordringer der skal arbejdes med på tværs af de involverede aktører.

Internationale studier understreger netop det sociale liv i boligområderne som den store udfordring og peger på risikoen for, at nuværende og nye beboere kan komme til at leve et parallelt liv i boligområder uden videre interaktion, eller at der opstår

konflikter på tværs (Casey et al. 2007; Mugnano & Palvarini 2013; Chaskin & Joseph 2015b). Hvis målsætningen med et socialt mix i boligområder er, at beboere fra forskellige baggrunde skal udveksle ressourcer på tværs af socioøkonomiske skel, er det derfor væsentligt at arbejde målrettet for at fremme positiv interaktion fra starten af. Hvis målet blot er at sikre fredelig sameksistens, er der stadig behov for at modvirke konfliktdannelse.

## TÆNK DET SOCIALE LIV IND I DEN FYSISKE UDVIKLING

---

Gennem strategisk design af fysiske rammer kan man forbedre mulighederne for, at social diversitet kan trives ved, at forskellige beboergrupper kan mødes og interagere positivt. Det gælder aspekter såsom placeringen af de nye boliger, etablering af faciliteter, adgang til fællesarealer og bevægelsesmønstre i boligområdet (Jacobs 1992; Bailey et al. 2006; Talen 2006; Kearns et al. 2013). Arbejdet med de fysiske rammer kan både bidrage til et velfungerende hverdagsliv i boligområder med et socialt mix ved at skabe ejerskab til fællesarealer, fremme tryghed ved at bo tæt på andre beboergrupper og modvirke konflikter (Talen & Lee 2018).

Vi ser i udviklingsplanerne for omdannelsesområderne et stort fokus på den fysiske udvikling af områderne. De fysiske rammer i boligområder har stor betydning for beboernes bevægelsesmønstre og mulighed for at mødes på tværs af boligtyper. Hvordan beslutningstagerne prioriterer og designer de konkrete fysiske rammer, kan derfor have en stor indvirkning på det sociale liv i boligområderne på sigt.

En helt central beslutning for hverdagslivet i boligområderne på sigt er placeringen af de nye private ejer- og lejeboliger i forhold til eksisterende



boligbebyggelse og fællesarealer, da det har en stor indvirkning på beboernes mulighed for interaktion i hverdagen. Internationale erfaringer peger på, at det er vigtigt at være bevidst om udfordringerne ved forskellige strategier for placeringen af nye boliger. De fremhæver et behov for at facilitere sociale møder og etablere fora, hvor beboere og aktører kan blive enige om fælles normer og regler for anvendelse af fællesarealer for at begrænse potentielle konflikter (Clements & Lund 2021a). I rapporten belyser vi dels placeringen af de nye boliger, forbindelser og barrierer mellem de forskellige boligtyper og dels adgangen fra boligerne til de fælles arealer.

En anden central opgave går på at etablere de rette fysiske fællesfaciliteter, som kan fungere som mødesteder på tværs af forskellige beboergrupper.

Det gælder fritidsfaciliteter såsom legepladser, et nyt kvartershus eller nye attraktive grønne arealer. Empiriske studier peger netop på potentialet for at fremme sociale møder mellem beboere med forskellige baggrunde gennem fritidsaktiviteter, da beboerne dermed kan mødes om deres fælles interesser (Casey et al. 2007; Clementsen et al. 2020). Ved at placere nye faciliteter for lokalsamfundet på kanten mellem boligtyper kan man bygge bro på tværs af beboerne gennem mulighed for aktivitet, møder og udveksling (Sendra & Sennett 2020; Talen & Lee 2018). I rapporten belyser vi, hvordan beslutningstagere kan arbejde med etablering af både fritidsfaciliteter og praktiske faciliteter for at skabe naturlige mødesteder for beboere med forskellige baggrunde i deres hverdagsliv.

## STYRK FORENINGSLIVET OG SOCIALE INSTITUTIONER TIDLIGT I PROCESSEN

---

Sociale og organisatoriske indsatser kan både være med til at nedbryde fordomme og danne grundlag for udviklingen af tværgående relationer, men også styrke beboernes stedstilknytning og lokal sammenhængskraft (Bailey et al. 2012; Bucerius et al. 2017; Mugnano & Palvarini 2013; Chaskin & Joseph 2015a; Shaw & Hagemans 2015).

Selvom der kan gå år, før de nye boliger står færdige, skal der tidligt i omdannelsesprocessen også træffes mange beslutninger, som påvirker de sociale arenaer og organisationer, som skal samle beboere på sigt. Det gælder fx etablering af erhvervslokaler til caféer, opgradering af lokale institutioner og udformning af nye typer grundforeninger. I Tingbjerg etablerer man eksempelvis en grundejerforening på tværs af beboere i almene og private boliger, som skal sikre et samarbejde om anvendelsen og driften af de fælles arealer. Udvikling af den sociale og organisatoriske infrastruktur bør derfor ikke blot være en eftertanke.

I rapporten belyser vi fem centrale greb i arbejdet med at fremme de sociale og organisatoriske rammer; henholdsvis bedre skoler og institutioner, et levende foreningsliv, sociale aktiviteter, fælles organisationer & beslutningsprocesser samt et inkluderende erhvervsliv.

## SAMARBEJD PÅ TVÆRS AF AKTØRER OM UDVIKLINGEN

---

I vores cases fremhæver beslutningstagerne, at det er de lokale aktører – som boligorganisationen, lokale foreninger og beboerne selv – der bærer ansvaret for at skabe positiv interaktion på tværs af beboergrupper. Mange elementer i planerne for omdannelse er dog afhængige af prioritering og investering fra både private developere og

kommuner. Derfor er det helt afgørende, at arbejdet med at skabe optimale rammer for det kommende hverdagsliv koordineres på tværs af aktører. Det gælder også internt i kommunen, hvor vi i case-undersøgelsen ser meget stor forskel på, hvorvidt der samarbejdes på tværs af relevante forvaltninger om udviklingen i boligområderne.

En udfordring ved socialt mix-omdannelser kan være, at fysisk omdannelse og social interaktion på tværs af boligtyper ses som løsningen på de udsatte boligområders komplekse problemer, der ofte vedrører større strukturelle forhold som arbejdsmarkedet og ulighed i sundhed. En konsekvens kan være, at aktører som boligorganisationer, private investorer og også de nye beboere bliver tillagt et meget stort ansvar i forhold til at sikre, at boligområderne bliver velfungerende på sigt (Woodcraft 2016). Det er vigtigt, at beboerne i boligområdet stadig betragtes om borgere i kommunen, og at der derfor fortsat er fokus på at løfte ressourcetsvage beboere gennem andre tiltag end fysisk omdannelse, såsom eksisterende kommunale beskæftigelsesindsatser og boligsociale indsatser.

De store omdannelser for at skabe et socialt mix kan også være en anledning til at styrke et fælles fokus og koordineret arbejde om det udsatte boligområde på tværs af aktører, herunder boligorganisation og kommune.

## TJEKLISTE

---

I vores undersøgelse har vi identificeret en række opmærksomhedspunkter, som beslutningstagerne bør tage højde for i arbejdet med at skabe rammer for et velfungerende hverdagsliv i boligområder med et socialt mix. De kan ses som en tjekliste, beslutningstagerne bør sikre sig, at de har overvejet. De baserer sig både på vores cases og den internationale litteratur på området. Opmærksomhedspunkterne fremgår nedenfor og bliver uddybet i de respektive afsnit i rapporten, hvor vi belyser deres betydning.

TEMA	TJEKLISTE
<p><b>#1</b></p> <p><b>DEN KOMMENDE BEBOERSAMMEN- SÆTNING</b></p> 	<p>✓ <b>I den konkrete strategi for den kommende beboersammensætning er det overvejet, hvem der vil være tilbøjelige til at interagere med andre beboere og kunne lide at bo i et boligområde med stor diversitet:</b></p> <p>Karaktertræk ved kommende beboere og besøgende (fx interesser og værdier) har betydning for hvor sandsynligt det er, at de vil interagere på tværs og føle sig hjemme i området på sigt.</p> <p>✓ <b>Der er iværksat tiltag, som sikrer, at økonomiske hensyn i tiltrækningen af nye beboere ikke sker på bekostning af hensyn til et velfungerende hverdagsliv:</b></p> <p>Der er et økonomisk incitament for private investorer i at etablere private lejeboliger frem for ejerboliger. Det kan påvirke, hvorvidt beboerne engagerer sig og ser sig selv i boligområdet på længere sigt. Et tæt samarbejde mellem investorer og kommuner om udvikling af lokalplaner og nyt byggeri kan være en måde at samarbejde om udviklingen.</p>
<p><b>#2</b></p> <p><b>ET VELFUNGERENDE SOCIALT MIX</b></p> 	<p>✓ <b>Der er afstemt fælles mål for, hvor meget tværgående social interaktion, vi ønsker at skabe og der er planlagt tiltag, som kan understøtte dette mål:</b></p> <p>Internationale studier understreger, at et socialt mix ikke automatisk skaber social interaktion på tværs af de forskellige beboergrupper. Hvis man ønsker de potentielle afsmittende effekter på tværs af forskellige boligtyper, som indgår i teorien om socialt mix, kan der derfor være behov for at facilitere en vis grad af social interaktion. Her er det en fordel, hvis de respektive aktører har afstemt fælles mål for hverdagslivet.</p> <p>✓ <b>Der er en opmærksomhed på at modvirke nye sociale skel og konflikter:</b></p> <p>Empiriske studier af socialt mix områder tegner et entydigt billede af, at der kan opstå nye fordomme og sociale skel i omdannede socialt mix-områder, som potentielt kan udvikle sig til konflikter. Når man i den tidlige fase af udviklingen sætter rammerne for det kommende hverdagsliv, er det vigtigt at have fokus på at nedbryde fordomme og spændinger.</p>

TEMA	TJEKLISTE
<p data-bbox="177 376 261 427">#3</p> <p data-bbox="177 479 416 546">AKTØRER OG DERES ROLLER</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="518 383 1358 461"> <p><b>✓ Fokus på at styrke samarbejdet om omdannelsen på tværs af aktører –også internt i kommunen:</b></p> <p data-bbox="580 510 1394 741">Mange aktører er tilknyttet udviklingen af omdannelsesområderne, og tværgående vidensdeling kan kvalificere de enkelte aktørers del af arbejdet med den komplekse omdannelse. En mulig tilgang kan være at ansætte medarbejdere til at koordinere udviklingsarbejdet på tværs af aktører men også internt for eksempel mellem forvaltninger i kommunen.</p> </li> <li data-bbox="518 786 1331 898"> <p><b>✓ Den fysiske omdannelse ses som en anledning til at styrke det generelle samarbejde om at løfte boligområdet og dets beboere:</b></p> <p data-bbox="580 949 1394 1137">De komplekse udfordringer i udsatte boligområder kan ikke alene løses gennem fysisk omdannelse og ændret beboersammensætning. Der er stadig behov for samarbejde på tværs af kommune, boligorganisationer, boligsociale indsatser og mange andre aktører om at løfte udsatte beboere og skabe et attraktivt boligområde.</p> </li> </ul>
<p data-bbox="177 1207 261 1258">#4</p> <p data-bbox="177 1310 464 1377">PLANLÆGNING AF NYE BOLIGER</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="518 1216 1358 1294"> <p><b>✓ Fokus på hvilken betydning placeringen af nye boliger har for interaktionen mellem nuværende og nye beboere:</b></p> <p data-bbox="580 1344 1394 1532">Det har stor betydning for nuværende og nye beboeres grad af interaktion, om nye boliger er placeret udover hele boligområdet, eller om de samles i dele af boligområdet. Internationale studier påpeger både potentialer og udfordringer ved begge tilgange, men det er vigtigt at arbejde bevidst med det ud fra det hverdagsliv man vil fremme.</p> </li> <li data-bbox="518 1576 1321 1655"> <p><b>✓ Fokus på at nuværende beboere stadig skal kunne føle sig hjemme i hele området efter etablering af private boliger:</b></p> <p data-bbox="580 1704 1369 1892">Planlægningen af arealer omkring nye private boliger har betydning for, om nuværende beboere stadig kan føle sig hjemme i hele boligområdet. Ved at sikre fælles adgang til arealer og fremme ejerskab uanset boligtype, kan man modvirke, at boligområdet opfattes som rumligt opdelt mellem private og almene beboere.</p> </li> </ul>

TEMA	TJEKLISTE
<p><b>#5</b></p> <p><b>PLANLÆGNING AF FÆLLES FACILITETER</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>✓ Der er planlagt fritidsfaciliteter i boligområdet, der kan fungere som sociale mødesteder:</b></p> <p>Faciliteter som beboerhuse, sportsfaciliteter og funktioner på fælles arealer kan bidrage til at sikre social interaktion mellem nuværende og nye beboere i boligområdet. Ved at tilbyde attraktive faciliteter kan man fremme sociale møder på baggrund af fælles interesser og dermed sætte fokus på, hvad beboere med forskellige baggrunde har tilfælles.</p> </li> <li> <p><b>✓ Fokus på hvordan praktiske faciliteter i boligområdet kan fremme uformelle møder i hverdagen:</b></p> <p>Ved at arbejde strategisk med bevægelsesmønstre og placeringen af praktiske faciliteter såsom parkering og affaldssortering kan man fremme sociale møder mellem nuværende og nye beboere i hverdagen.</p> </li> </ul>
<p><b>#6</b></p> <p><b>SOCIALE OG ORGANISATORISKE TILTAG</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>✓ Der igangsættes og understøttes sociale og organisatoriske tiltag, som kan give anledninger til social interaktion:</b></p> <p>Sociale og organisatoriske rammer er vigtige, fordi social interaktion ofte sker i bestemte kontekster, hvor man har noget mere til fælles end blot at bo i det samme boligområde. Det kan fx være at have børn, der leger sammen, eller at gå til sport sammen. Sociale og organisatoriske tiltag er også vigtige, fordi de kan fremme beboernes tilknytning til boligområdet.</p> </li> <li> <p><b>✓ Fokus på at ramme bredt og understøtte udsatte beboeres deltagelse i fælles aktiviteter:</b></p> <p>Ud over at de sociale og organisatoriske tiltag skal henvende sig bredt for at skabe tværgående møder, skal de også tilrettelægges med fokus på at fremme udsatte beboeres forudsætninger for at deltage på lige fod med andre. Ellers er der risiko for, at ressourcestærke beboere formår at fremhæve deres interesser og ønsker på bekostning af andres, når der eksempelvis skal holdes fælles møder eller planlægges aktiviteter.</p> </li> </ul>

# SÅDAN HAR VI GJORT

---

Undersøgelsen er gennemført i perioden fra september 2021 til januar 2022. Den er baseret på et desk study af relevant dansk og international viden på området, tre casestudier med kvalitative interviews med strategiske aktører samt kvalificering af analysens resultater ved udvalgte aktører på feltet.

## DESK STUDY

---

Vi har gennemført et desk study af dansk og international litteratur på området. Det indebærer både teori og empiriske studier for at afdække erfaringer med at fremme et velfungerende socialt mix i praksis mellem nuværende og nye beboere i boligområder med et socialt mix. I udlandet, herunder i USA, England, Frankrig og Holland, har man mere erfaring med socialt mix-omdannelser og dermed også mere viden om både potentialer og udfordringer ved arbejdet med at fremme nogle attraktive rammer for hverdagslivet i boligområder med et socialt mix.

## ANVENDELSE AF INTERNATIONAL FORSKNING

---

De store omdannelser af udsatte boligområder er stadig nyt i en dansk sammenhæng, og det er derfor relevant at tage ved lære af internationale erfaringer, som kan pege på konkrete problemstillinger og potentialer. Der er vigtigt at understrege, at udsatte boligområder i udlandet (social housing) ofte er forbeholdt de mest udsatte borgere og også ofte er organiseret anderledes, end vi kender det fra en dansk kontekst. Alligevel er det realistisk at forvente, at nogle af de dynamikker, vi ser gældende i udlandet i forbindelse med socialt mix-omdannelser, også kan komme til at opstå i en dansk sammenhæng i større eller mindre omfang. Vi inddrager derfor indsigter fra internationale studier i vores rapport.

## CASESTUDIER

---

Vi har gennemført casestudier af arbejdet med at fremme hverdagslivet på sigt i tre udvalgte boligområder under omdannelse; henholdsvis Tingbjerg (København), Gadehavegård (Høje-Taastrup) og Ringparken (Slagelse). De tre cases har forskellige strategiske tilgange i deres udvikling af boligområderne, og de er derfor udvalgt for at tydeliggøre variationen inden for arbejdet med at fremme et socialt mix og nogle attraktive rammer for hverdagslivet i boligområder med en blandet beboersammensætning. I de tre boligområder har vi gennemført 9 interviews med strategiske aktører i alt. Vi har interviewet en repræsentant fra henholdsvis kommune, boligorganisation og den boligsociale indsats i hver case.

## KVALIFICERING VED UDVALGTE AKTØRER

---

Analysens resultater er blevet kvalificeret af Sven Buch, udviklingschef i Himmerland Boligforening, Jesper Kurdahl Larsen, boligsocial chef i Brabrand Boligforening, samt Aviaja Sigsgaard, funktionsleder for den boligsociale funktion i Landsbyggefonden.



Beboere af alle aldre, besøgende og lokalt politi samles om Ramadansang i Lundtoftegade på Nørrebro i København.



Fysiske faciliteter i udearealer skaber mulighed for sociale møder og aktiviteter blandt beboere i Boulevardkvarteret i Varde.

# DEN KOMMENDE BEBOERSAMMENSÆTNING

Den fremtidige beboersammensætning i omdannelsesområderne kommer til at afhænge af, hvilke boligtyper beslutningstagerne etablerer, og hvem det lykkes for dem at tiltrække –men også hvem der flytter ud af området i løbet af den næste årrække. I dette afsnit ser vi nærmere på, hvilken beboersammensætning beslutningstagerne ønsker at opnå i de udvalgte boligområder, og hvilke karaktertræk ved de nye beboere som beslutningstagere med fordel kan have for øje ved tiltrækning af nye beboere.

## TJEKLISTE

- ✓ **I den konkrete strategi for den kommende beboersammensætning er det overvejet, hvem der ønsker at bo i et boligområde med stor diversitet, og som vil være tilbøjelige til at interagere med andre beboere:**

Karaktertræk ved kommende beboere og besøgende (fx interesser og værdier) har betydning for, hvor sandsynligt det er, at de vil interagere på tværs og føle sig hjemme i området på sigt.

- ✓ **Der er iværksat tiltag, som sikrer, at økonomiske hensyn i tiltrækningen af nye beboere ikke sker på bekostning af hensyn til et velfungerende hverdagsliv:**

Der er et økonomisk incitament for private investorer i at etablere private lejeboliger frem for ejerboliger. Det kan påvirke, hvorvidt beboerne engagerer sig og ser sig selv i boligområdet på længere sigt. Et tæt samarbejde mellem investorer og kommuner om udvikling af lokalplaner og nyt byggeri kan være en måde at samarbejde om udviklingen

## MÅLET OM ET SOCIOØKONOMISK MIX

Med de lovpligtige omdannelser stilles der krav om at etablere en mere blandet sammensætning af boligtyper som et redskab til at opnå et større socialt mix. Spørgsmålet er bare, hvem det helt præcist er, beslutningstagerne vil forsøge at blande.

Strategier om socialt mix er typisk knyttet til antagelsen om, at koncentreret udsathed er skadeligt for lokalområder og deres beboere (Lucio et al. 2010; Chaskin & Joseph 2015a). Hensigten er derfor at opnå en socioøkonomisk diversitet i udsatte boligområder ud fra den overbevisning, at det kan have positive effekter på områdeniveau i form af bedre omdømme, infrastruktur og services. Samtidig er strategien om socialt mix baseret på en overbevisning om, at et socialt mix kan føre til social interaktion

mellem beboere med forskellige baggrunde, hvilket kan være fordelagtigt for boligområdernes mere ressourcetsvage beboere på en række parametre – herunder at nye beboere kan udgøre positive rollemodeller, og at de kan være med til at fremme nye sociale normer i boligområdet (Chaskin & Joseph 2015; Lelévrier 2013) (læs mere i rapporten 'Stedsidentitet & socialt mix: Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse', der kan findes på cfbu.dk).

Målet om et socioøkonomisk mix går igen i de tre case-områder. De ønsker ikke blot at frasælge boliger privat og afvikle det almene boligområde. De vil gerne løfte området gennem en ændret beboersammensætning. Beslutningstagerne fortæller, at de primært har fokus på parametre som beskæftigelse, indkomst og uddannelse i deres arbejde med at skabe et nyt socialt mix. De mener generelt ikke, at



etnicitet har betydning for, om området bliver velfungerende, på trods af at omverdenen ofte ser etnicitet som en udfordring.

I vores cases vurderes etnicitet således ikke at have en stor betydning for at fremme et velfungerende socialt mix, og der er derfor ikke et stort fokus på det. Her er det vigtigt at påpege, at vi taler ud fra den data, som vi har indsamlet i de tre udvalgte boligområder. Etnicitet kan godt tillægges en større betydning i andre studier eller boligområder. Boligsocial chef i Brabrand Boligforening Jesper Kurdahl Larsen fremhæver fx, at de har et særligt fokus på at skabe et socialt mix mellem danskere og beboere med anden etnisk baggrund end dansk i Gellerup, og at etnicitet således fylder mere end indkomst i deres udvikling af en blandet beboersammensætning i Gellerup.

## HVEM KOMMER TIL AT INTERAGERE PÅ TVÆRS?

Ifølge empiriske studier af socialt mix-omdannelser kan tilflytternes karaktertræk også have betydning for graden af social interaktion på tværs af forskellige boligtyper. Det kan derfor være fordelagtigt for beslutningstagere i danske omdannelser at forholde sig til disse karakteristika i arbejdet med at fremme en ny beboersammensætning i 2030.

- **Forskel i indkomst:** Mindre forskel på indkomst hos beboere i forskellige boligtyper øger sandsynligheden for social interaktion. Internationale studier viser en tendens til, at jo større forskellen er på beboernes indkomst, jo mindre interaktion er der (Arthurson 2010; Lelévrier 2013).
- **Overlap i livssituation og livsstil:** At beboere på tværs af boligtyper er det samme sted i deres liv, kan betyde, at de har flere anledninger til at mødes og interagere. Fx kan børnefamilier interagere på tværs, hvis deres børn går i fælles institutioner eller skole. Derimod er det mindre sandsynligt, at unge uden børn danner relationer lokalt, fordi de ofte bruger en stor del af deres tid

uden for boligområdet. Generelt kan det være en forhindring for tværgående møder, hvis beboere på tværs af boligtyper tilhører forskellige aldersgrupper, da det øger sandsynligheden for, at de også har forskellige livsstile (Arthurson 2010; Bucierius et al. 2017).

- **Fælles etnisk baggrund:** Ressourcestærke personer af anden etnisk baggrund end dansk kan, ifølge internationale studier, fungere som kulturelle og sproglige brobyggere for beboere med lavere socialklasse med samme etniske baggrund (Barwick 2018).
- **Tidligere tilknytning til udsatte boligområder:** Personer, der tidligere har boet i boligområdet og nu flytter tilbage, eller som tidligere har boet i et andet udsat boligområde, anvender i højere grad de fælles arealer og faciliteter i boligområdet. De mener også, at de kan mægle, hvis de oplever en konflikt mellem andre beboere i boligområdet (Bosch & Ouwehand 2019; Lelévrier 2013).
- **Ønske om at bidrage til boligområdet:** Personer, der bevidst vælger at investere i og bidrage til boligområdet – og samtidig er åbne over for forskellighed – bruger typisk lokale butikker og faciliteter oftere og udveksler i nogle tilfælde tjenester såsom børnepasning med nuværende beboere (Lelévrier 2013).

## ØNSKET BOERSAMMENSÆTNING I DE TRE CASES

Strategierne for den fremtidige beboersammensætning i de tre case-områder er primært udarbejdet ud fra overvejelser om, hvem der realistisk set kan tiltrækkes baseret på analyser af det lokale boligmarked og områdets kvaliteter og muligheder. Beslutningstagernes strategier har dog også fokus på at skabe et godt hverdagsliv i boligområdet på sigt, ved at de fx vil tiltrække udvalgte beboergrupper.

**TINGBJERG**

**RINGPARKEN**

**GADEHAVEGÅRD**

**VIL PRIMÆRT TILTRÆKKE**

**BØRNEFAMILIER**

til de nye rækkehuse, som skal anvende de lokale institutioner og skolen

**BØRNEFAMILIER**

som finder de grønne, fælles arealer attraktive

**LOKALE SMÅBØRNSFAMILIER**

som vil have en større bolig eller en lille have

**FOLK FRA UDLANDET ELLER ANDRE LANDSDELE**

som flytter til København pga. job til private lejeboliger

**NYUDDANNEDE OG SINGLER**

som ønsker en mindre bolig

**UNGE OG SMÅBØRNSFAMILIER**

der arbejder i København og ikke ønsker at pendle langt

**UNGE**

til studieboliger, som kan bruge fællesarealer og understøtte det lokale erhvervsliv

**UNGE**

som mangler en studiebolig og som potentielt kan blive i boligområdet på sigt

**UNGE**

som mangler en studiebolig

**ÆLDRE**

til det nye plejecenter

**ÆLDRE**

til nye tilgængelighedsboliger, som ønsker at bo i et boligområde med forskellige aldersgrupper

**VIL PRIMÆRT FASTHOLDE**

**NUVÆRENDE BEBOERE SOM ØNSKER EN STØRRE BOLIG**

og derfor er interesseret i et rækkehus. Fx beboere med anden etnisk baggrund end dansk, som ønsker at bo flere generationer sammen

**RESSOURCESTÆRKE BEBOERE**

som ønsker at investere i en ejerbolig.

**ÆLDRE**

som har behov for en tilgængelighedsbolig

## LIVSSTIL, VÆRDIER OG INDSTILLING TIL BOLIGOMRÅDET ER CENTRALT

Generelt fremhæver beslutningstagerne de nye beboeres livsstil og værdier som særligt vigtige for at skabe et velfungerende boligområde på sigt. De ønsker ikke at tiltrække folk, der udelukkende flytter til området for at få en billig bolig. De går aktivt efter dem, der rent faktisk vælger boligområdet til for dets kvaliteter.

Internationalt er det en udbredt strategi i socialt mix-omdannelse at designe nye boliger og faciliteter med henblik på at tiltrække et segment af middelklassen, der værdsætter kulturel og socioøkonomisk diversitet. Erfaringerne viser, at det i højere grad er disse personer, der ender med at føle sig hjemme og være stolte over at bo i boligområdet. De ser også ofte sig selv blive boende i længere tid (Bosch & Ouwehand 2019).

I Tingbjerg lægges der vægt på, at folk ikke skal føle sig skræmt over at flytte ind i et udsat boligområde, og at de har et ønske om at engagere sig i lokalområdet, sætte deres børn i den lokale skole og bruge de lokale faciliteter. Den private investor forsøger at tiltrække et segment af "fællesskabsorienterede firstmovers" gennem en screeningproces. Alle interesserede købere til de nye rækkehuse skal skrive en skriftlig ansøgning, hvori de motiverer, hvad de ønsker at bidrage med fra hækkeklub til havedyrkning og håndbold. Derefter afholdes samtaler som base for endelig udvælgelse.

I Gadehavegård og Ringparken er tilgangen at gå efter den gennemsnitlige middelklasse frem for overklassen eller folk, som hellere vil bo et trendy sted. Flere beslutningstagere er overbeviste om, at sidstnævnte grupper ikke vil have en reel interesse i boligområderne. Derfor designer de boliger specifikt med henblik på at skabe et "normalt" velfungerende boligområde, der hverken forsøger at være prangende eller trendsættende.



Beboere mødes på tværs af etnisk baggrund om at dyrke en fælles byhave i Vapnagaards fællesarealer i Helsingør.

## AFHÆNGIGHED AF MARKEDET

En af de store udfordringer for at realisere visionerne om den fremtidige beboersammensætning er, at tilflytningen hviler på markedskræfter og personligt valg. Det kan gøre det svært at etablere det ønskede antal ejerboliger, fordi mange investorer ganske enkelt ser en bedre forretning i at bygge private udlejningsboliger. Flere beslutningstagere forudser, at beboersammensætningen og de sociale dynamikker i sidste ende ikke vil ændre sig synderligt, hvis de ikke får skabt rammerne for, at folk kan købe deres bolig og slå sig mere permanent ned i området. Udfordringen med private udlejningsboliger kan være, at beboerne ikke engagerer sig i boligområdet, fordi de ser deres boligsituation som mere midlertidig. I Ringparken går de derfor med tanker om at etablere andelsforeninger som en måde at gøre det mere overkommeligt for flere mennesker at købe deres bolig.

En anden problemstilling ved private udlejningsboliger er aktuel i blandt andet Gellerup, hvor den boligsociale chef for Brabrand Boligforening

fremhæver, at man gennem de fleksible udlejningsredskaber regulerer, hvilke beboere der kan tilflytte Gellerup, men at der ingen regulering pågår ved den private udlejning af nye lejeboliger. De private udlejningsboliger har derfor en stor betydning for, hvor blandet beboersammensætningen reelt bliver i boligområdet.

I Ringparken fortæller direktøren for boligorganisationen også, at det er svært for dem at stille krav til, hvilke typer boliger der bygges på de frasolgte arealer til private investorer. Et muligt redskab er at bruge lokalplanen til at sætte nogle rammer for bebyggelsen. Alligevel kan det være begrænset, hvor mange krav en boligorganisation kan stille, hvis det skal være attraktivt for en investor at gå ind i. Der har de andre muligheder i Tingbjerg, både i forhold til at stille krav til investorer og til at screene de kommende købere, fordi området har en meget attraktiv placering inden for Københavns kommunegrænse.



Beboere fra almene og private boliger benytter fælles indkøbsmuligheder i det lokale indkøbscenter ved grænsen til det almene boligområde Søndermarkskvarteret på Frederiksberg.



# ET VELFUNGERENDE SOCIALT MIX

---

Ud over at arbejde målrettet for at opnå en blandet beboersammensætning, så er det afgørende, at man i løbet af omdannelsen forholder sig aktivt til, hvilket hverdagsliv man ønsker i boligområdet på sigt mellem beboere med forskellige baggrunde. De presserende spørgsmål går på, hvor meget beboerne skal komme hinanden ved på tværs, hvordan man undgår konflikter, og hvor meget de forskellige aktører skal facilitere den sociale interaktion. I dette afsnit dykker vi ned i forskellige perspektiver på disse spørgsmål og trækker på internationale erfaringer med socialt mix i praksis.

## TJEKLISTE

- ✓ **Der er afstemt fælles mål for, hvor meget tværgående social interaktion vi ønsker at skabe, og der er planlagt tiltag, som kan understøtte dette mål:**

Internationale studier understreger, at et socialt mix ikke automatisk skaber social interaktion på tværs af de forskellige beboergrupper. Hvis man ønsker de potentielle afsmittende effekter på tværs af forskellige boligtyper, som indgår i teorien om socialt mix, kan der derfor være behov for at facilitere en vis grad af social interaktion. Her er det en fordel, hvis de respektive aktører har afstemt fælles mål for hverdagslivet.

- ✓ **Der er en opmærksomhed på at modvirke nye sociale skel og konflikter:**

Empiriske studier af socialt mix-områder tegner et entydigt billede af, at der kan opstå nye fordomme og sociale skel i omdannede socialt mix-områder, som potentielt kan udvikle sig til konflikter. Når man i den tidlige fase af udviklingen sætter rammerne for det kommende hverdagsliv, er det vigtigt at have fokus på at nedbryde fordomme og spændinger.

## HVOR MEGET SOCIAL INTERAKTION SKAL DER TIL?

En del af rationalet bag socialt mix-strategier er, at selve tilstedeværelsen af flere ressourcestærke beboere kan bidrage til at modvirke negative konsekvenser ved en koncentreret udsathed, fx i form af øget investering i lokale faciliteter og et forbedret image (Chaskin & Joseph 2011). Men en del af de forventede positive mekanismer ved socialt mix forudsætter også, at beboerne rent faktisk interagerer på tværs af socioøkonomiske skel. Ambitionen er, at de ressourcestærke beboere vil fungere som rollemodeller, dele deres sociale kapital og bidrage til at opretholde orden i området (Chaskin & Joseph 2011). Men hvor meget skal de forskellige beboergrupper interagere på tværs, før der er tale om et velfungerende socialt mix? Og hvor høj en grad af interaktion kan beslutningstagerne i omdannelsesområderne realistisk set stile efter?

### DEBAT OM VÆRDIEN AF FLYGTIG OG OVERFLADISK INTERAKTION

Ifølge den amerikanske sociolog Richard Sennett kan det styrke tolerancen i samfundet, når vi omgås mennesker med en anden baggrund end os selv – uden at vi nødvendigvis interagerer. Han argumenterer, at det er vigtigt, at vi bliver udsat for disse sociale møder, også hvis de i udgangspunktet opleves ubehagelige, fordi dette i sidste ende vil føre til en større forståelse og tolerance for den forskellighed, som samfundet består af (Sennett, 1996).

En undersøgelse af socialt mix-områder i Berlin viser også, at flygtige, tilfældige møder mellem folk, der måske aldrig ses igen, har stor betydning for deres oplevelse af at høre til og føle sig tryk. Det at observere og genkende andre beboere i det offentlige rum er en form for overfladisk bekendtskab med

dem, som skaber en såkaldt 'komfortzone'. En komfortzone er et sted, hvor man kan bevæge sig uden anstrengelse, fordi man kender de uformelle regler og føler, at man kan forudsige andre menneskers adfærd. Sådanne komfortzoner kan fremme oplevelsen af at høre til – selv blandt folk, der ikke har venner i området eller ikke taler med deres naboer (Nast & Blokland 2014a). Det er netop et velkendt argument fra den amerikanske byforsker Jane Jacobs, at man som beboer opnår en tryghed i sit lokalområde, når man kan genkende andre mennesker i området – uden at kende dem personligt (Jacobs 1992).

Andre argumenterer for, at det, at mennesker med forskellige baggrunde kan omgås hinanden uden konflikter, ikke nødvendigvis er udtryk for, at de er blevet mere tolerante, eller at de har fået ændret deres holdninger. Det kan bare være udtryk for, at de opfører sig civiliseret (Wessendorf 2014), og at disse flygtige møder ikke er nok til at nedbryde de skel og stereotyper, der kan eksistere mellem forskellige beboergrupper i socialt mix-områder (Koutrolidou 2012).

### FORVENTNINGER TIL DET SOCIALE LIV I DE TRE CASES

Forskningslitteraturen kommer ikke med noget klart svar på, hvilken grad af social interaktion der er passende. Vi ved dog fra internationale studier, at det netop er hverdagslivet og interaktionen mellem de forskellige beboergrupper, der kan være en udfordring.

Vi har derfor spurgt beslutningstagerne i de tre case-områder, hvilken grad af interaktion de sigter efter at skabe på en skala for at få konkretiseret, hvilket hverdagsliv de arbejder henimod i deres udvikling af områderne.

Parallel brug af faciliteter i boligområdet

Deltager i de samme organiserede sociale aktiviteter

Hilser på hinanden

Småsnakker sammen i boligområdet

Hjælper hinanden i hverdagen

Danner venskaber og kommer i hinandens hjem

## TINGBJERG

---

I Tingbjerg har de sat ambitionerne i vejret. Her stiler repræsentanterne fra boligorganisationen og kommunen efter, at beboerne skal danne venskaber på tværs af almene og private boliger. Den kommunale arkitekt tvivler dog på, om det mål også er realistisk, og tror sammen med den boligsociale medarbejder, at beboerne nærmere kommer til at småsnakke på tværs og måske hjælpe hinanden. De mener, at både skolen og den inddragende proces om udformning af fælles gårdrum bliver afgørende for, om målet realiseres.

### Vi håber, at børnene drøner ind og ud af hinandens boliger

“ Det er jo kun et håb, for det er jo ikke noget, vi som sådan kan styre. Vi kan jo forsøge i lokalplanen at sætte rammerne for det. Altså vi sigter da helt heroppe: at folk danner venskaber, nye fællesskaber og kommer hinanden rigtig meget ved, og at børnene drøner ind og ud af hinandens boliger.

**Line Pyrmont**  
Byplanlægger, Københavns Kommune

## RINGPARKEN

---

På tværs af de tre aktører i Ringparken forestiller de sig, at nogle af beboerne i fremtiden vil deltage i organiserede sociale aktiviteter på tværs af beboergrupper baseret på fælles interesser. De mener ikke, at man kan forvente højere grader af interaktion i boligområdet, end man kan i andre af byens boligområder. De pointerer, at det ikke er normalt at have mange venner i sit lokalområde, og at man også skal respektere, at mange bare gerne vil bo et sted uden at bruge en masse fritid på sociale tiltag.

Den boligsociale medarbejder stiller sig også kritisk over for, om man overhovedet bør sigte efter et bestemt niveau af interaktion, da det skal udspringe af beboerne selv. Direktøren i boligorganisationen tror, at man i forbindelse med fortætningen med

private boliger omkring fælles gårdrum vil kunne finde relationer i toppen af skalaen mellem nogle beboere.

### Det er naivt at gå efter ét stort fællesskab

“ Vi er nede på karréniveau eller to skråtstillede blokke over for hinanden. Det er i det niveau, at fællesskabet skal leve. Så er det klart, at man også kan hilse på folk, man har mødt i kiosken før. Men det der med at forestille sig, at man kan lave et stort fællesskab for 2.000 mennesker – i bedste fald er det naivt.

**Flemming Stenhøj Andersen**  
Direktør, FOB

## GADEHAVEGÅRD

---

Samme holdning til, at vi ikke skal forvente mere af beboerne i disse boligområder end i andre, går igen hos beslutningstagerne i Gadehavegård. Her sigter de efter et niveau af social interaktion, hvor beboerne hilser på hinanden og måske deltager i fælles organiserede sociale aktiviteter. Chefen for by- og boligudvikling i boligorganisationen håber dog alligevel, at nogle beboere vil hjælpe hinanden med ting som at gå tur med hinandens hunde eller klare indkøb for hinanden. Hun pointerer dog, at beboerne ikke behøver at danne nære venskaber. Det vigtigste er, at de ikke vender ryggen til hinanden, men er trykke i området og føler sig hjemme.

### De skal i det mindste ikke undgå hinanden

“ Altså jeg tænker ikke, at vi skal stille os som mål, at alle, der flytter ind, enormt gerne vil bidrage og enormt gerne vil til fester sammen og alt muligt. Men jeg vil blive ked af det, hvis resultatet blev, at alle nye beboere holder sig så langt ude i periferien som muligt.

**Mette Mogensen**  
Chef for by- og boligudvikling, domea.dk



## BEHOV FOR AT MODVIRKE KONFLIKTER OG SOCIALE SKEL

Der eksisterer allerede sociale skel i de udsatte boligområder, men med fysiske socialt mix-omdannelser skabes nye skel mellem forskellige boligformer og indkomstgrupper. De kan være forbundet med gensidige fordomme og potentielt føre til social adskillelse eller direkte konflikter.

Fra internationale empiriske studier af socialt mix-områder kan vi se udbredte sociale dynamikker og udfordringer mellem de nuværende og nye beboere. De danske omdannelsesområder adskiller sig dog fra mange af de internationale cases. Socialt boligbyggeri i udlandet (social housing) er ofte forbeholdt de mest udsatte borgere og er ofte organiseret anderledes, end vi kender det fra en dansk kontekst (Bech-Danielsen & Stender 2017). Med forbehold for disse forskelle skitserer de internationale studier nogle sociale dynamikker, som potentielt også kan opstå i danske blandede boligområder i større eller mindre omfang. Derfor kan beslutningstagere med fordel forholde sig til disse udfordringer og overveje, om – og hvordan – de kan forebygge dem. Det er også vigtigt at tage hensyn til, at tilflytterne fra middelklassen og de nuværende beboere i almene boliger kan have meget forskellige perspektiver på boligområdet og varierende oplevelser af det sociale mix.

## INTERNATIONALE ERFARINGER ADVARER OM ADSKILLELSE OG KONFLIKT

Empiriske studier fra udlandet beskriver, hvilke typer af adfærd der typisk udspiller sig efter socialt mix-omdannelser. I nogle tilfælde forsøger beboere at bryde barrierer gennem venlig interaktion (McCormick et al. 2012). En mere udbredt tendens er dog, at de forskellige beboergrupper bevidst begynder at undgå hinanden og trækker sig tilbage fra fællesarealer (Bucerius et al. 2017; Chaskin & Joseph 2015a; McCormick et al. 2012). På trods af at man ofte hører tilflyttere tale positivt om at flytte til et område med høj diversitet, dokumenterer forskere det, de kalder "social og rumlig afstandtagen" hos tilflyttere, hvor nye beboere således ikke opsøger kontakt (Bosch & Ouwehand 2019).

I mange områder opstår der også konflikter mellem nye og nuværende beboere (Bucerius et al. 2017; Chaskin & Joseph 2011). Det gælder blandt andet uenigheder om, hvordan boligområdet skal præsenteres over for omverdenen, brugen af fællesarealer og overvågning af fællesarealer (August 2014). Et internationalt studie viser et tilfælde, hvor konflikt-niveauet er nået et punkt, hvor beboerne i et socialt boligbyggeri bevidst forsøger at irritere nye beboere for at drive dem ud af området igen (Bucerius et al. 2017).

Generelt har forskere dokumenteret nye former for stigmatisering og eksklusion af beboere i socialt boligbyggeri i boligområderne (McCormick et al. 2012; Chaskin & Joseph 2015a). Det kan blandt andet betyde, at disse beboere oplever, at de er nødt til at kontrollere deres fremtoning og moderere deres adfærd (McCormick et al. 2012).

### HØJINDKOMSTBEBOERES PERSPEKTIV

I studier af udenlandske socialt mix-omdannelser omtales nye beboere i private eje- og lejeboliger ofte som højindkomstbeboere. Disse tilflyttere, som overvejende udgøres af middelklassen, udtrykker ofte et aktivt ønske om at bo et sted med høj etnisk, kulturel og socioøkonomisk diversitet og tilvælger aktivt at bo i et område med socialt mix. Ofte medfører ønsket om diversitet dog ikke, at de nye beboere danner nære relationer i lokalområdet eller sætter deres børn i den lokale skole (Bucerius et al. 2017; Bacqué et al. 2014). I mange tilfælde dyrker de deres eksisterende vennecirkler og har deres dagligdag uden for boligområdet (Bucerius et al. 2017). For andre højindkomstbeboere kom det som en stor overraskelse, at de var flyttet ind i et socialt mix-område. Blandt dem var der en oplevelse af at være blevet ført bag lyset, som skabte en negativ tilgang til områdets beboere i socialt boligbyggeri (Chaskin & Joseph 2015b).

Forskere har dokumenteret, hvordan højindkomstbeboerne i disse socialt mix-områder anser beboerne i det sociale boligbyggeri som 'de andre', og at det er med til at forme deres fortælling om dem selv. De konstruerer således en særlig middelklasseidentitet, hvor de både distancerer sig fra mainstreammiddelklassen, der bor i mere homogene kvarterer, og samtidig adskiller sig selv fra beboerne i det sociale boligbyggeri. Højindkomstbeboernes relation til de andre beboere er derfor ofte både kompleks og ambivalent (Jackson & Butler 2015).

Selv når de nye beboere bruger lokale fællesarealer og -faciliteter, føler de sig generelt mindre hjemme end beboerne i det sociale boligbyggeri (Bosch &

Ouwehand 2019; Bailey et al. 2012). De nye beboere kan have en følelse af, at de gennem omdannelsen og de store forandringer kommer og invaderer boligområdet på bekostning af de nuværende beboere (Bucerius et al. 2017). Deres opfattelse af området kan dog ændre sig over tid, og flere bliver mere glade for deres boligområde med tiden (Jackson & Butler 2015).

De internationale erfaringer peger på, at der også i en dansk kontekst kan ligge en opgave i at få de nye beboere i private boliger til at bruge lokale institutioner og faciliteter og at få en følelse af at høre hjemme. Et første skridt i denne retning kan være en transparens i kommunikationen til nye tilflyttere om, at området huser et socialt mix, så man i højere grad tiltrækker folk, der ønsker diversitet og har købt ind på præmissen.

### BEBOERNES PERSPEKTIV I DET SOCIALE BOLIGBYGGERI

Internationale studier viser, at for beboere i socialt boligbyggeri kan tilflytningen af nye højindkomstbeboere føles som en invasion af deres hjem (Bucerius et al. 2017). Nuværende beboere oplever fx, at deres interesser undertrykkes, og at nye normer for adfærd på fællesarealer begrænser dem (August 2014).

Et casestudie viser også, at beboere i socialt boligbyggeri ikke nødvendigvis har de samme ressourcer til at håndhæve deres interesser i konflikter med højindkomstillflyttere (August 2014). De nuværende beboere kan også generelt være kritiske over for nye forandringer, fordi det udfordrer deres følelse af ejerskab i boligområdet (Blokland & Nast 2014).

Det er således vigtigt i de danske omdannelsesområder at sikre de nuværende beboeres rettigheder og indflydelse i forhandlinger med beboere i nye private boliger. Det tyder på, at dette har betydning for, at de nuværende beboere er åbne for tilflyttere og forandring, hvilket er væsentligt i forhold til at fremme en god relation mellem nuværende og nye beboere.

## GRADEN AF FACILITERING

Internationale erfaringer viser, at der både er et behov for at håndtere de negative effekter, der kan være af socialt mix, såsom konflikter og sociale skel, men at det også er nødvendigt at gøre en aktiv indsats, hvis man ønsker at fremme positiv social interaktion. Socialt mix skaber ikke i sig selv interaktion, men design, planlægning og sociale indsatser kan bevirke en øget social kontakt og tilfredshed blandt beboerne (Casey et al. 2007; Mugnano & Palvarini 2013). En undersøgelse fra CFBU viser også en tendens til, at graden af den sociale kontakt mellem mennesker med forskellige baggrunde øges, når de sociale møder faciliteres. Undersøgelsen peger på, at sociale møder kan udvikle sig fra et parallelt brug af faciliteter til en interaktion med samtale, når de sociale møder faciliteres (Clements et al. 2020).

Beslutningstagerne i vores tre cases ser forskelligt på, hvor meget de skal sørge for at facilitere social interaktion på tværs af forskellige beboergrupper. Overordnet giver de udtryk for to forskellige perspektiver på dette spørgsmål. Den ene tilgang indebærer, at beslutningstagerne er på forkant i forhold til at håndtere potentielle sociale dynamikker, og at der er et stort fokus på at facilitere en social interaktion mellem mennesker med forskellige baggrunde. Den anden tilgang har modsat et primært fokus på at etablere nogle attraktive rammer, som beboerne så selv har et ansvar for at anvende. Her ønsker man at se området som et normalt område, hvor beboerne ikke har et særligt behov for facilitering.

	<b>PROAKTIVT FACILITERENDE</b>	<b>RAMMESÆTTENDE ROLLE</b>
<b>HÅNDTERING AF FORDOMME OG KONFLIKTER</b>	Beslutningstagerne skal være proaktive i at modvirke fordomme og forebygge konflikter gennem udviklingen af fysiske, organisatoriske og sociale løsninger.	Beslutningstagerne skal blot informere og observere men bevidst undgå at italesætte konflikter og træde ind og mægle i opståede konflikter. Der er love, som sætter rammerne og beboerne er selv ansvarlige for at enes inden for dem.
<b>FACILITERING AF SOCIAL INTERAKTION</b>	Beslutningstagerne skal aktivt facilitere social interaktion. Blivende lokale aktører skal ansvarliggøres i at drive sociale aktiviteter der skaber møder på tværs af nuværende og nye beboere.	Beslutningstagerne skal skabe fysiske rammer for og anledninger til, at beboerne mødes på tværs men skal derefter trække sig, da den sociale interaktion skal drives af beboernes egen lyst. Hvis initiativer lukker ned, kan de opbyggede kompetencer anvendes i andre projekter.



Spil og legetøj giver børn mulighed for at lege sammen i Boulevardkvarterets fællesarealer i Varde.



Et lokalt beboerinddragende tiltag var anledning til at Noura og Jane fandt sammen og opdagede et fælles ønske om at lave aktiviteter i området, der både er for børn og voksne.



# AKTØRER OG DERES ROLLER

Mange forskellige aktører deltager i udviklingen af omdannelsesområderne, og visse aktører udgør en aktiv del af boligområdet i hverdagen. Men hvem er ansvarlig for at fremme social interaktion mellem nuværende og nye beboere i boligområdet på sigt? Og i hvor høj grad samarbejder de respektive aktører om udviklingen af boligområdet? Det kigger vi nærmere på i det følgende.

## TJEKLISTE

✓ **Fokus på at styrke samarbejdet om omdannelsen på tværs af aktører – også internt i kommunen:**

Mange aktører er tilknyttet udviklingen af omdannelsesområderne, og tværgående vidensdeling kan kvalificere de enkelte aktørers del af arbejdet med den komplekse omdannelse. En mulig tilgang kan være at ansætte medarbejdere til at koordinere udviklingsarbejdet på tværs af aktører, men også internt fx mellem forvaltninger i kommunen.

✓ **Den fysiske omdannelse ses som en anledning til at styrke det generelle samarbejde om at løfte boligområdet og dets beboere:**

De komplekse udfordringer i udsatte boligområder kan ikke alene løses gennem fysisk omdannelse og ændret beboersammensætning. Der er stadig behov for samarbejde på tværs af kommune, boligorganisationer, boligsociale indsatser og mange andre aktører om at løfte udsatte beboere og skabe et attraktivt boligområde.

# BOLIGORGANISATIONEN



## **BOLIGORGANISATIONEN HAR DE STØRSTE INTERESSER I BOLIGOMRÅDET**

“ Det er boligorganisationen, der har ansvaret for det her. Det tror jeg er rigtig, rigtig vigtigt. For boligorganisationen er jo det blivende. Den boligsociale indsats er noget midlertidigt, som hele tiden tager nye former. Så der ligger en stor rolle hos boligorganisationen, fordi vi altid vil være her.

**Flemming Stenhøj Andersen**  
Direktør, FOB

Boligorganisationen fremhæves af vores informanter som en af de aktører, der har det største ansvar for at fremme et velfungerende hverdagsliv med social interaktion mellem de forskellige beboergrupper i boligområdet på sigt.

## **BOLIGORGANISATIONEN SÆTTER RETNINGEN FOR UDVIKLINGEN**

Det er boligorganisationen, der sætter retningen for den mere konkrete udvikling af boligområdet. Kommunen fastlægger de overordnede retningslinjer gennem fx lokalplaner, men det er boligorganisationen, der prioriterer den konkrete fysiske udvikling. Det er derfor også i høj grad boligorganisationen, der sætter rammerne for hverdagslivet i boligområdet på sigt.

## **BOLIGORGANISATIONEN HAR ANSVARET FOR AT FREMME ET VELFUNGERENDE HVERDAGSLIV I OMRÅDET**

Både boligorganisationen og den boligsociale helhedsplan har løbende kontakt til beboerne, men hvor den boligsociale indsats er midlertidig, har boligorganisationen som den blivende aktør ansvaret for hverdagslivet i området. Boligorganisationen kan både banke på beboernes døre og sende informationer ud til dem, men også prioritere ressourcer til at skabe fysiske rammer og sociale aktiviteter, der skaber muligheder for samvær på tværs af boligtyper i boligområdet.

# LOKALE FORENINGER OG BEBOERNE SELV



## FORENINGERNE KAN SPILLE EN KÆMPE ROLLE

“ Hvordan kan vi få folk til at lære hinanden at kende? Det gør man blandt andet i foreningslivet. Det er her, folk bliver mixet og finder glæde for resten af livet. Hvis du først får folk ind i foreningslivet, så vil man komme rigtig langt.

**Nabil Chabaane**  
Byplanlægger, Høje-Taastrup Kommune

Beslutningstagerne i de tre case-områder ser beboerne selv og de lokale foreninger som altafgørende for at fremme et velfungerende hverdagsliv i boligområdet på sigt – og som dem, der primært skal drive den sociale interaktion på tværs. Samtidig fremhæves de nuværende beboere som potentielle 'lokale ambassadører' for nye beboere ved netop at kunne vise dem beboerperspektivet på området og dets potentialer.

## FORENINGER KAN SAMLE FORSKELLIGE MENNESKER OM FÆLLES INTERESSER

Lokale foreninger fremhæves som en aktørtype, der har et stort potentiale for at samle henholdsvis nuværende og nye beboere og dermed fremme social interaktion mellem beboere med forskellige baggrunde. Ved at samle beboere om fælles interesser kommer der fokus på, hvad beboerne har til fælles, og hvad de interesserer sig for – i modsætning til hvad der adskiller dem.

## BEBOERNE SKAL PÅ BANEN FOR AT FÅ ET EJERSKAB TIL BOLIGOMRÅDET

Beslutningstagerne mener, det er vigtigt, at beboerne selv har et stort ansvar for hverdagslivet i området. De ønsker, at beboerne kommer på banen og tager initiativ og ejerskab, fordi der ikke nødvendigvis vil være en velkomstkomite, der fortæller nye beboere, hvilke aktiviteter de kan gå til. Hvis man ikke giver beboerne dette ansvar, frygter beslutningstagerne, at ingen selv kommer til at tage initiativ.

# KOMMUNEN



## KOMMUNEN ER GOD TIL DE STORE TING

“ Kommunen er vigtig for at kunne sætte de overordnede rammer for udviklingen, og de kan bidrage med fx et kommunalt aktivitetscenter med nogle attraktive faciliteter. Kommunen kan også understøtte større arrangementer for hele området, men det er ikke dem, der laver aktiviteterne.

**Flemming Stenhøj Andersen**  
Direktør, FOB

Kommunen ses som en meget vigtig aktør i forhold til at tilbyde attraktive offentlige faciliteter og services i området samt sætte de overordnede rammer for byudviklingen. Centrale dele af boligorganisationens vision for området afhænger af, at kommunerne prioriterer at etablere forskellige fysiske og organisatoriske greb i området. Informanterne mener dog ikke, at kommunen har en afgørende rolle i at facilitere social interaktion i boligområdet.

## KOMMUNEN ER GOD TIL DE STORE RAMMER, DEN ER IKKE ANSVARLIG FOR AKTIVITETER I HVERDAGEN

Kommunen ses af vores informanter som den aktør, der kan fastlægge de vigtige overordnede linjer for udviklingen af boligområdet. Det sker fx gennem lokalplaner og prioritering af infrastruktur og kommunale faciliteter og tilbud i boligområdet. Det er dog ikke kommunen, der er ansvarlig for at udfylde rammerne med aktiviteter og at være til stede i boligområdet til daglig. Det er andre aktører, særligt boligorganisationen, der er ansvarlig for det.

## KOMMUNEN HAR ET KÆMPE ANSVAR I FORHOLD TIL PRIORITERING AF SKOLE OG INSTITUTIONER

Skolen og daginstitutioner fremhæves som en særlig vigtig opgave for kommunen. Kommunen kan prioritere midler til at opgradere lokaler skoler og daginstitutioner, så de bliver mere attraktive. Risikoen er ellers, at nye beboere eksempelvis vælger private skoler og institutioner i stedet. Kommunen er også med til at afgøre, hvorvidt børn fra området skal gå i de samme skoler og institutioner eller derimod skal fordeles på forskellige skoler i byen, og det kan have betydning for, i hvor høj grad børn fra forskellige beboergrupper bliver bragt sammen på lokale institutioner.

# DEN BOLIGSOCIALE INDSATS



## DER SKAL IKKE LÆGGES FOR MEGET ANSVAR OVER PÅ DEM

“ Den boligsociale indsats er her, fordi området har en social slagside. Det hele skal ikke være koblet op på, at det er den boligsociale indsats, der sørger for en fastelavnsfest eller andre aktiviteter. Området bliver stærkere, hvis virkelysten sådan spredes ud, tænker jeg, i skolen, lokale idrætsforeninger, læseklubber eller andet.

**Mette Mogensen**  
By- og boligudvklingschef, [domea.dk](http://domea.dk)

Generelt anerkendes den boligsociale indsats som værdifuld for boligområderne på grund af de ansattes kompetencer og kontakt særligt til udsatte beboere. Den boligsociale indsats ses dog ikke som en aktør, der har ansvaret for at fremme det sociale liv i boligområderne på sigt, da det ikke er en blivende indsats:

## DEN BOLIGSOCIALE INDSATS SKAL IKKE HAVE EN AFGØRENDE ROLLE

Generelt fremhæver vores informanter, at den boligsociale indsats ikke skal have en særlig rolle i udviklingen af boligområdet på sigt. Dels er det ikke en blivende indsats i boligområderne, da deres tilstedeværelse forhåbentlig ikke er nødvendig på grund af omdannelsen og den nye beboersammensætning. Dels arbejder man i områder som Ringparken målrettet for at udvikle et "normalt" boligområde og ønsker derfor ikke, at en understøttende indsats skal spille en særlig rolle i boligområdet.

## DER SKAL VÆRE ET SLAGS KOORDINERENDE BINDELED I OMRÅDET PÅ SIGT

Ambitionen er, at det på sigt ikke er nødvendigt længere med en boligsocial indsats i omdannelsesområderne, men, ifølge en byplanlægger i Høje-Taastrup Kommune, er det stadig vigtigt, at der på sigt er en form for bindeled mellem kommunen og boligselskabet i Gadehavegård. Det er en vigtig funktion, fordi den kan koordinere og sikre, at der fx ansøges om puljer og inviteres til beboerarrangementer, og at der faciliteres noget socialt. Det skal ikke være en boligsocial indsats, men det er vigtigt, at beboerne ikke er helt overladt til sig selv. Han fremhæver også, at man må følge udviklingen i området nøje, når nye beboere flytter ind i de private boliger, i forhold til hvilke muligheder og spændinger det kan give, og dermed også hvor stort behovet er for en koordinering mellem boligorganisationen og kommunen.

# LOKALE INSTITUTIONER



## ALLE BØRN SKAL GÅ I DE SAMME SKOLER OG INSTITUTIONER

“ Hvis man tror det mindste på den blandede by, så er det jo sådan set i institutionerne, gevinsten ligger. De virker som integrator i den almindelige dagligdag. Det er en måde at møde de andre, der har børn, uanset om de bor i en almen bolig, de bor i en ejerbolig, de bor inden for Ringparken, eller de bor uden for Ringparken.

**Flemming Stenhøj Andersen**  
Direktør, FOB

Institutionerne og den lokale skole fremhæves som det primære sted, hvor mennesker med forskellige baggrunde kan mødes. De kan derfor spille en meget vigtig rolle for at styrke de sociale relationer på tværs af boligformer i boligområdet. Det er dog kommunen som aktør, der skal prioritere rammerne for institutionerne.

### **INSTITUTIONER OG SKOLER ER DET PRIMÆRE STED, HVOR FOLK MØDES PÅ TVÆRS AF BAGGRUNDE**

Den nemmeste og mest uforpligtende måde at mødes for nuværende og nye beboere er, ifølge vores informanter, i den lokale skole og institutionerne. Gennem deres børn kan alle beboere mødes om noget fælles tredje. Internationale studier understreger også, hvordan et socialt mix i den lokale skole og institutionerne kan fremme sociale relationer på tværs af boligtyper (Arthurson 2010; Barwick 2017).

### **SKOLER OG INSTITUTIONER SOM EN ARENA FOR ENGAGEMENT**

Vores informanter ser også et potentiale i, at nye beboere i private boliger vil stille krav til den lokale skole og institutionerne. Fordi de ofte er mere vant til at hævde deres rettigheder og engagere sig i offentlige services, kan de udgøre et kritisk publikum. Håbet er, at interessen for at sikre de bedste vilkår for deres børn i fælles institutioner kan forene forældre med forskellige baggrunde. Denne antagelse om, at nye beboere kan bidrage til en positiv udvikling af boligområdet, er også et af de centrale argumenter for social mix-omdannelser (Lelévrier 2013; Bucerius et al. 2017).

# LOKALT ERHVERV



## LOKALT ERHVERV HAR IKKE ANSVARET, MEN KAN UD-GØRE EN VIGTIG FUNKTION

“ Lokalt erhverv gør det, de gør, for at sælge noget mere af det, de nu er sat i verden for at sælge – ikke for fællesskabets skyld. Selve eksistensen af det lokale erhverv er vigtigt for beboerne og bydelen. Derfor skal vi selvfølgelig samarbejde sikre, at planerne for området fortsat rummer muligheder for eksisterende og nye erhverv i boligområdet.

**Flemming Stenhøj Andersen**  
Direktør, FOB

Det lokale erhverv fremhæves som en aktør, der kan have en stor betydning for hverdagslivet i områder med et socialt mix. Det er både vigtigt i forhold til at kunne tilbyde nogle attraktive faciliteter og services, som kan fremme det sociale liv i områderne, men det kan også udgøre en vigtig social funktion fx som socialøkonomisk virksomhed.

## LOKALT ERHVERV KAN SPILLE EN VIGTIG ROLLE I UDVIKLINGEN AF OMRÅDERNE, MEN DE ER SVÆRE AT MEDTÆNKE I PLANER

Beslutningstagerne ser det lokale erhverv som en aktør, der potentielt kan spille en vigtig rolle, men som også er vanskelig at medtænke i planerne, nu da de stadig er i gang med at prøve at tiltrække både investorer og erhverv. I Tingbjerg har de eksempelvis forsøgt at få større investorer til at leje lokaler, og i Ringparken er der også ønsket om både biograf og tandlægepraksis.

## LOKALT ERHVERV KAN OGSÅ HAVE EN SOCIAL FUNKTION

Vores informanter ser både lokalt erhverv som en aktør, der kan tiltrække besøgende og danne uformel social interaktion og samvær, fx i form af en café. Men det lokale erhverv kan også spille en vigtig rolle ved at ansætte beboere fra området og fremme beskæftigelse af udsatte beboere. Det ser vi fx i Tingbjerg med den socialøkonomiske café Varme Hænder, hvor lokale frivillige skænker mad ud til både lokale beboere, medarbejdere i Tingbjerg Forum og udefrakommende, der besøger Kulturhuset.



Det nye Tingbjerg Bibliotek og Kulturhus danner både ramme en social-økonomisk café, en række af kulturelle tilbud og foreningsaktiviteter.



## SAMARBEJDE MELLEM AKTØRER I BOLIGOMRÅDERNE

Vi ser i vores undersøgelse meget stor forskel på, hvor meget de respektive aktører samarbejder om udviklingen af boligområdet. I Gadehavegård udtaler både repræsentanter fra kommunen og boligorganisationen, at der ikke er så stor vidensdeling og koordinering på tværs af de forskellige aktører. De har deres egen viden og deres fagområde, som de hver især varetager.

Et eksempel er den lokale folkeskole. Hverken byplanlæggeren fra kommunens by- og boligudviklingsafdeling eller chefen for by- og boligudvikling fra boligorganisationen har nogen konkret viden om kommunens planer på skoleområdet, men de udtrykker, at det er relevant viden for deres eget arbejde, da skolen er afgørende for succes af et socialt mix. Vi ser derfor et potentiale i en større vidensdeling mellem de forskellige aktører, også internt i en kommune, for at kunne arbejde mere helhedsorienteret med udviklingen af et boligområde.

### Gadehavegård: Et større samarbejde vil være fordelagtigt

“ Kommunens planer på skoleområdet er ikke noget, vi indtil videre har været særligt inddraget i, men jeg ville synes, det er ret oplagt, at vi blev det. Det er en vigtig viden for os at have i forhold til udviklingen af boligområdet.

**Mette Mogensen**  
**Chef for by- boligudvikling, Domea.dk**

I Ringparken ser boligorganisation og den boligsociale indsats, at der er et stort potentiale i, at kommunen samarbejder mere med dem om udviklingen af boligområdet.

De efterspørger også et større samarbejde internt i kommunen om udviklingen af Ringparken, da mange forskellige forvaltninger og indsatser er involveret i udviklingsarbejdet.

### 'Ringparken er det bedste eksempel på et projekt, der kan rumme hele kommunen'

“ Der er både beskæftigelsesindsats, uddannelsesindsats, kriminalpræventiv indsats, infrastrukturel indsats på bebyggelsesniveau – der er så mange ting man kan tage hånd om, og som mange projekter i kommunen kan have en aktie i.

**Moritz Falloota**  
Byplanlægger, Slagelse kommune

Tingbjerg kan fremhæves som et eksempel på et boligområde, hvor de forskellige aktører har en bred viden om andre aktørers tiltag i boligområdet. Her ansættes der netop også koordinatore i kommunen for at sikre vidensdeling og overblik på tværs af forvaltninger.

Her er det selvfølgelig vigtigt at påpege, at Tingbjerg har været i gang med deres udvikling i længere tid end andre omdannelsesområder. De har derfor også haft længere tid til at udvikle et samarbejde mellem de respektive aktører. Samtidig skal det også pointeres, at Københavns Kommune er større end de to andre kommuner, hvorfor der også kan være et øget behov for koordinering.

### Tingbjerg: Kommunen ansætter koordinatore

“ Kommunen ansætter nye koordinatore i forhold til denne her gigantiske udvikling. Ikke kun til de nye boliger, men også til vej og stiforbedringer, nye daginstitutioner og alle de omrokeringer, der kommer i forbindelse med nedrivninger. Børn- og Ungeforvaltningen og Økonomiforvaltningen ansætter derfor hver en koordinator.

Det handler om at forstå helheden. Det er jo en kæmpe og kompleks kommune. Så at sørge for, at man er orienteret, både i forhold til boligorganisationernes og de lokales behov. Det er jo en kæmpe gave, for vi sidder jo splittet i mange forskellige forvaltninger.

**Line Pyrmont, byplanlægger,**  
Københavns Kommune

Forskere i socialt mix-omdannelser anbefaler, at de forskellige aktører, som spiller en rolle i udviklingen, har en fælles dialog om de sociale mål med omdannelsen. De mener, at parterne bør finde frem til et klart mål, relevante virkemidler og en tydelig rollefordeling. Fordi der endnu ikke eksisterer løsninger på mange af udfordringerne ved socialt mix-omdannelser, anbefaler de også at udveksle erfaring på tværs af forskellige boligområder i løbet af omdannelsesprocessen (Chaskin & Joseph 2015b).



Boksetræning i den bemandede klub Tetriz i boligområdet Nøjsomhed i Helsingør er en fritidsaktivitet, som samler mange af områdets unge.



Sundheds- og Kvarterhuset i Allborg Øst danner ramme om en række af sundhedsrelaterede tilbud og aktiviteter, som både henvender sig mod beboere og besøgende.

# CASE: TINGBJERG

## STATUS PÅ VISION FOR STEDSIDENTITET

Visionen er stadig at skabe en grøn, åben og aktiv boligby, særligt rettet mod børnefamilier. De første syv rækkehuse er bygget, og konstruktionen af privat lejlighedsbyggeri er i fuld sving. Der har været stor interesse for de nye rækkehuse, så det har ikke været svært at finde købere. Dertil er der blevet etableret et lægehus, hvor to nye læger er rykket ind. Et af områdets torve er ved at blive omdannet med nye erhvervslokaler, og kommunen er i gang med anden etape af de store lokalplaner for området. Der er også igangsat forskellige beboerinddragende projekter i områdets fællesarealer, som blandt andet har fokus på bæredygtighed. Det gælder en ny byhave og et orangeri af genbrugte materialer.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

# PRIMÆRE GREB

## FOR AT FREMME ET VELFUNDERENDE HVERDAGSLIV PÅ SIGT



Foto 4

### Detaljeret lokalplan,

der sikrer gradvise overgange mellem private og fælles arealer og skaber visuel forbindelse mellem forskellige boligtyper og fællesarealer.



Foto 5

### Fælles skraldesortering og cykelparkering

på tværs af almene og private boliger.



Foto 6

### Fælles beslutningsfora

på tværs af almene og private beboere om udvikling og vedligeholdelse af fælles gårdrum.



Foto 7

### Opgradering af lokal skole

for at sikre, at børn mødes på tværs af boformer.



Foto 8

### Indretning af fælles gårdhaver

med forskellige funktioner baseret på inddragelse af beboere.



Foto 9

### Forslag om en bemannet legeplads,

hvor børnefamilier kan mødes.

# CASE: GADEHAVEGÅRD

## STATUS PÅ VISION FOR STEDSIDENTITET

Beslutningstagerne har arbejdet videre med den overordnede vision om en vidensby. Boligorganisationen og kommunen har gennemført en brugerinddragende proces om organisering og udvikling af indhold til et nyt kvartershus, hvor udbudsmaterialet er blevet sendt ud. Kommunen er også i gang med at udarbejde en lokalplan og har indledt dialog med forskellige uddannelsesinstitutioner om at rykke ind i et kommende campushus. Derudover arbejder kommunen for at etablere en stiforbindelse fra gymnasiet mod stationen, som går gennem kvarteret, forbi campushuset og over mod Teknologisk Institut. Forbindelsen skal gå under navnet 'Vidensruten'.

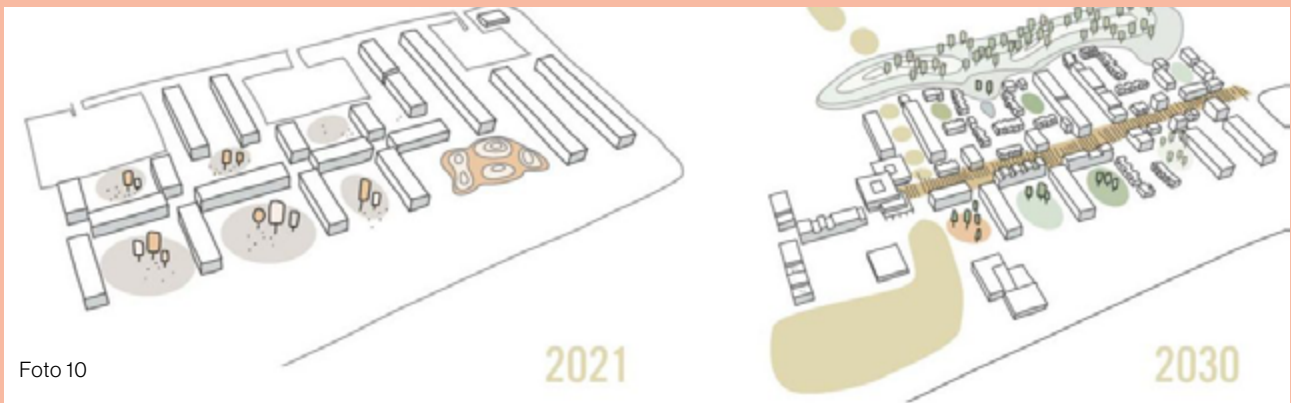


Foto 10



Foto 11

# PRIMÆRE GREB

## FOR AT FREMME ET VELFUNDERENDE HVERDAGSLIV PÅ SIGT



### **Kvartershus,**

der skal fungere som et samlingssted for alle beboere, men også besøgende. Det skal blandt andet rumme 10. klasse, aftenskole, socialøkonomisk café og omklædning til sport.



### **Campushus henvendt til unge studerende,**

som skal rumme en eller flere større uddannelsesinstitutioner.



### **Grundejerforening,**

som skal sikre samarbejde om vedligeholdelse af fællesarealer.



### **Parkstrøg,**

som både vil fungere som en attraktion og skabe tryghed i området.



**Gennemgående stiforbindelse,** der skal skabe et større flow igennem boligområdet.

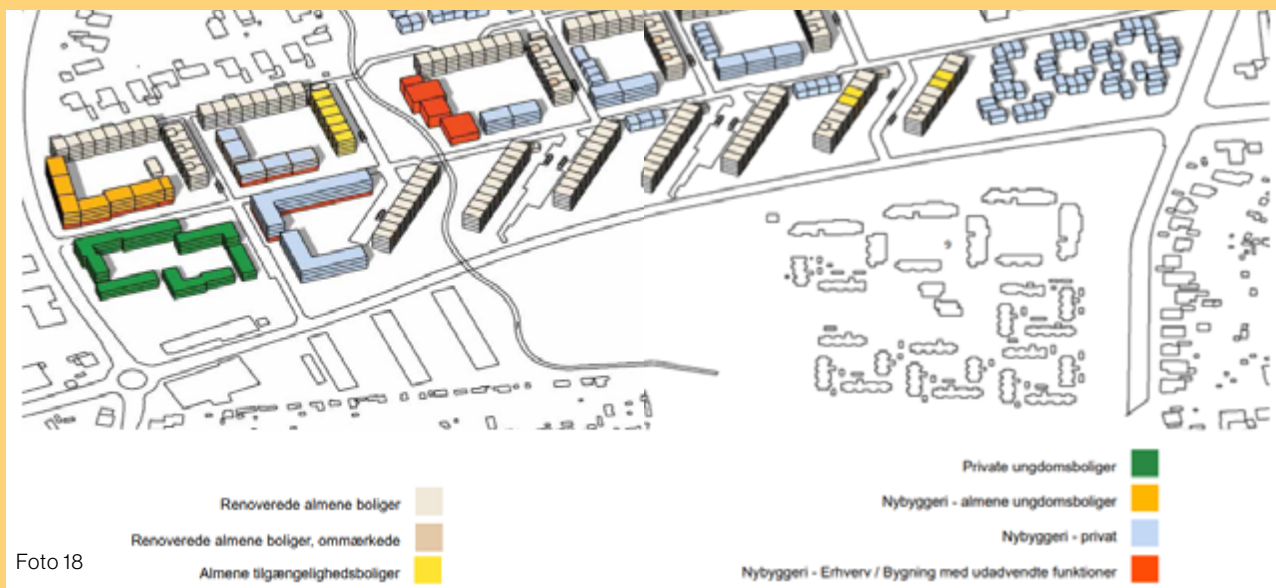


**Skovbørnehave,** hvor børn fra forskellige boformer kan mødes.

# CASE: RINGPARKEN

## STATUS PÅ VISION FOR STEDSIDENTITET

Visionen om at skabe tre nye kvarterer er nedskaleret grundet økonomiske og praktiske hensyn. Beslutningstagerne kunne ikke få tildelt nok midler gennem en ny helhedsplan til at ændre skalaen på den eksisterende boligmasse, så der kunne opnås en variation i kvarterernes udtryk. Derfor er helhedsplanen nu revideret. I første omgang ligger fokus på at bygge ungdomsboliger i Mini-Manhattan i den vestlige ende og dernæst på at udvikle den østlige del, der skal have en mere rolig stemning. Det er mere uklart, hvordan den midterste del skal udvikle en særegen profil. Boligorganisationen og kommunen har netop indgået en aftale med en privat investor om at bygge 900 kvadratmeter erhvervslokaler og 160 nye ungdomsboliger af genbrugte containere, og kommunen er ved at udarbejde en ny lokalplan.



# PRIMÆRE GREB

## FOR AT FREMME ET VELFUNKERENDE HVERDAGSLIV PÅ SIGT



Foto 20

### Mindre gårdrum og pladsdannelser,

hvor beboere kan samles på tværs om udendørs funktioner såsom legepladser, træningsfaciliteter, grill og hundelegeplads.



Foto 21

### Nye studieboliger med erhverv i stueetagen,

som skal skabe byliv og en mere tætbygget urban fornemmelse. Den nye bebyggelse af containerboliger vil også fungere som et åbningstræk, der signalerer, at udviklingen er i gang.



Foto 22

### Mindre fælleshuse med vaskeri,

som sandsynligvis primært kan benyttes af almene beboere.



Foto 23

### Ny stiforbindelse,

som forbinder boligområdet med tilstødende parcelhuskvarterer, rekreative områder og det centrale Slagelse. Forbindelsen kan skabe en større gennemstrømning af mennesker i området.



Foto 24

### Evt. en kommunal bydækkende funktion,

som ikke er præciseret nærmere endnu.

# PLANLÆGNING AF NYE BOLIGER

I dette afsnit belyser vi, hvilke overvejelser der ligger bag den fysiske planlægning af de nye boliger i forhold til det sociale liv, man ønsker at fremme i boligområderne på sigt mellem beboere med forskellige baggrunde. Internationale studier viser forskellige perspektiver på, hvordan den fysiske planlægning af nye boliger kan have en indflydelse på de sociale dynamikker i et boligområde. Det gælder både i forhold til bevægelsesmønstre og placeringen af henholdsvis private og almene boliger samt faciliteter i boligområdet.

## TJEKLISTE

- ✓ **Fokus på, hvilken betydning placeringen af nye boliger har for interaktionen mellem nuværende og nye beboere:**

Det har stor betydning for nuværende og nye beboeres grad af interaktion, om nye boliger er placeret ud over hele boligområdet, eller om de samles i dele af boligområdet. Internationale studier påpeger både potentialer og udfordringer ved begge tilgange, men det er vigtigt at arbejde bevidst med det ud fra det hverdagsliv, man vil fremme.

- ✓ **Fokus på, at nuværende beboere stadig skal kunne føle sig hjemme i hele området efter etablering af private boliger:**

Planlægningen af arealer omkring nye private boliger har betydning for, om nuværende beboere stadig kan føle sig hjemme i hele boligområdet. Ved at sikre fælles adgang til arealer og fremme ejerskab uanset boligtype kan man modvirke, at boligområdet opfattes som rumligt opdelt mellem private og almene beboere.

## FYSISKE RAMMER KAN FREMME ET VELFUNDERENDE SOCIALT MIX

Litteraturen om forbindelsen mellem fysisk form og socialt liv peger på, man kan designe bestemte fysiske forhold, hvori social diversitet trives bedre og kan opretholdes længere. Dermed kan målrettet design af fysiske rammer bidrage til at fremme et velfunderende socialt mix. Dels kan fysiske rammer fremme social interaktion, og dels kan de bidrage til at modvirke negative konsekvenser ved spænding og konflikt (Talen & Lee 2018). Hvordan nye boliger designes og placeres, har derfor stor betydning for hverdagslivet i boligområdet på sigt (Talen & Lee 2018).

## PLACERING AF NYE BOLIGER

I Tingbjerg skal der fortættes med nye private ejer- og lejeboliger spredt ud over hele boligområdet. Det sker netop for at skabe en sammenhæng i boligområdet ved at søge en balance mellem private og almene boliger. Inden for forskning betegnes denne tilgang som 'pepper-potting', hvor nye boliger fordeles jævnt ud over et område, versus at de samles i en bestemt del af boligområdet (det betegnes clustering inden for forskningen).

### Lige vilkår for alle beboere

“ Boligerne er fordelt ud over hele Tingbjerg for at undgå, at der ikke kommer en ophobning af private boliger, så der ikke kommer en stor diversitet mellem de almene og private. Det er ikke bare de private, der kommer til at bo i den sydlige del, hvor det så bliver det 'pæne', og det tror jeg betyder meget. Så det er lige vilkår for alle, udearealerne bliver fælles for både almene og private beboere, og der er lige langt til den letbane, der kommer, og til bussen.

**Line Pyrmont, byplanlægger  
Københavns Kommune**

En fordel ved pepper-potting-tilgangen kan ifølge internationale studier være, at en fysisk tæthed af forskellige beboergrupper kan fremme en interaktion mellem disse (Arthurson 2010). Omvendt viser empiriske studier fra socialt mix-omdannelser i udlandet, at en interaktion mellem de forskellige beboergrupper også kan være negativ og indebære konflikter. Clustering-tilgangen fremhæves omvendt som en tilgang der kan hæmme social interaktion, men samtidig kan den også modvirke konflikter og negativ interaktion (Arthurson 2010). Internationale erfaringer peger således på fordele og udfordringer ved begge tilgange.

## FORBINDELSER OG BARRIERER MELLEM FORSKELLIGE BOLIGFORMER

En svær opgave i fysiske omdannelser er at skabe gode passager mellem forskellige steder og en flydende oplevelse af at bevæge sig igennem et større område (Sendra & Sennett 2020). Det handler i høj grad om at balancere åbenhed versus afskærmning. På den ene side kan det at afgrænse et sted fysisk være med til at fremme et tilhørsforhold og fællesskab på dette sted blandt nogle beboere. På den anden side kan fysiske barrierer adskille forskellige befolkningsgrupper fysisk og derigennem bidrage til eksklusion og homogenitet (Talen & Lee 2018).

I alle de tre cases er der et stort fokus på, hvordan man får skabt et godt bevægelsesforløb igennem boligområdets forskellige boligbebyggelser, hvor alle beboere på sigt kan føle sig hjemme i boligområdet, uanset om man bor i en ejer- eller lejebolig. I Gadehavegård arbejder man med at målrette visse gårdrum til udvalgte segmenter, men man har det stadig som et fokuspunkt, at alle skal kunne føle sig velkomne. Internationale studier viser netop, hvordan nuværende beboere i socialt mix-omdannelser kan føle sig mere isolerede efter omdannelser, da de oplever, at dele af deres boligområde primært er bygget til nye beboere. De oplever, at der er tydelig forskel på bygningernes fremtræden, og føler ikke længere, at hele området er deres (Bucerius et al. 2017).

### Man skal føle sig hjemme i hele boligområdet

“ Det er vigtigt, at man har det trygt og rart ved at gå rundt i området, fordi man føler, at man er hjemme, og at man hører til. Vi kan med nogle fysiske greb sørge for, at der ikke bliver lukket af i de nye bebyggelser. Så man ikke føler, at man sådan trespasser, og at det virkelig er helt i orden og meningen, at man skal kunne færdes i hele boligområdet.

**Mette Mogensen, chef for by- boligudvikling  
Domea.dk**

I Ringparken er der også fokus på at fastholde en åbenhed igennem området, men man arbejder også på at etablere en mere lukket karréstruktur for at skabe mindre sociale rum rundt omkring i boligområdet. Formålet er at arbejde med fællesskaber på en mindre fysisk skala end først planlagt i visionen om tre store kvarterer i Ringparken.

De arbejder derfor med at udvikle nogle mere definerede rum for i højere grad at fremme et ejerskab blandt beboerne til nogle udvalgte gårdrum og fællesarealer. Det er også et formål, at gårdrummene kan fremme et socialt liv mellem beboere gennem et fælles ejerskab til de aflukkede gårdrum.

### Større ejerskab til gårdrum

“ Når de store områder ikke er afgrænsede, så er det alles. Men det kan også betyde, at det bliver ingens. Det er, ligesom om det ikke har nogen værdi. Vores tænkning er derfor, at vi vil lave en karréstruktur, fordi så skaber vi et gårdrum, som tydeligt markerer, at det hører til den her gruppe af mennesker.

**Flemming Stenhøj Andersen  
Direktør, FOB**

## FORBINDELSE OG ADGANG TIL FÆLLESAREALER

At skabe forbindelse og adgang mellem boliger og fællesarealer handler både om at fremme brugen af fællesarealer og øge trygheden. Socialt mix forudsætter, at beboere er trygge ved at interagere på tværs. Ved at undgå afskærmende vægge eller hegn rundt om boliger og ved at placere vinduer ud til fællesarealer kan man skabe en indbygget naturlig overvågning af fællesarealer. Ifølge Jane Jacobs kan disse "øjne på gaden" fremme tryghed (Jacobs 1992).

I alle tre cases arbejdes der med at skabe nemmere adgang til de fælles arealer. En fælles problemstilling i områderne nu er, at beboerne skal hele vejen udenom deres egen boligblok for at bruge de fælles arealer. De arbejder derfor med at skabe gennemgange igennem boligblokkene. I stueetagen laves der også direkte udgang til de fælles grønne arealer.

Samtidig sættes der begrænsninger for, hvor meget afskærmning der må være ind til de nye private boliger i form af hæk eller andet beplantning. I Tingbjerg har de sat grænser for, hvor store private haver der må være til de private boliger, da de ikke ønsker, at der skal tages for meget plads fra de fælles arealer.



Et hegn definerer en overgang mellem privat og offentligt rum men tillader stadig indkig i Nordengen i Kokkedal.



I samarbejde med initiativet Vild Med Vilje, er natur og biodiversitet rykket ind i Gadehavegård i Høje Taastrup og skaber et sansemæssigt forløb mellem boligblokkene.



# PLANLÆGNING AF FÆLLES FACILITETER

Hvordan tænker de forskellige aktører det sociale liv ind i planlægningen af fælles faciliteter, og hvor i boligområdet ser de særlige potentialer for at fremme det sociale liv på tværs af boligtyper i hverdagen? I dette afsnit belyser vi, hvordan der arbejdes med faciliteter for fritidsaktiviteter og praktiske hverdagsgøremål i boligområderne for at fremme et velfungerende hverdagsliv.

## TJEKLISTE

- ✓ **Der er planlagt fritidsfaciliteter i boligområdet, der kan fungere som sociale mødesteder:**

Faciliteter som beboerhuse, sportsfaciliteter og funktioner på fælles arealer kan bidrage til at sikre social interaktion mellem nuværende og nye beboere i boligområdet. Ved at tilbyde attraktive faciliteter kan man fremme sociale møder på baggrund af fælles interesser og dermed sætte fokus på, hvad beboere med forskellige baggrunde har til fælles.

- ✓ **Fokus på, hvordan praktiske faciliteter i boligområdet kan fremme uformelle møder i hverdagen:**

Ved at arbejde strategisk med bevægelsesmønstre og placeringen af praktiske faciliteter såsom parkering og affaldssortering kan man fremme sociale møder mellem nuværende og nye beboere i hverdagen.

## FÆLLES FACILITETER KAN FREMME FORBINDELSE MELLEM BOLIGTYPER

Fælles arealer og faciliteter kan skabe interaktion mellem forskellige beboergrupper. Ved at skabe fysiske forbindelser mellem boligbebyggelser og samle funktioner og aktiviteter kan man omdanne øde arealer eller fysiske barrierer til samlingssteder. Det kan fx være parker, beboerhuse, biblioteker og legepladser (Talen & Lee 2018).

Ifølge Richard Sennett ligger der et særligt potentiale i at placere nye faciliteter for lokalsamfundet på kanten mellem forskellige beboergrupper, da man derved kan bygge bro mellem mennesker med forskellige baggrunde. Selvom det kan resultere i konflikter, er det ifølge Sennett nødvendigt at løbe risikoen ved at åbne op for fælles aktiviteter frem for at isolere de respektive grupper, hvis vi ønsker at skabe et bæredygtigt lokalsamfund (Sendra & Sennett 2020).

## FRITIDSFACILITETER SOM VIGTIGE MØDESTEDER

Faciliteter for fritid i et boligområde er vigtige for at kunne sikre, at beboere med forskellige baggrunde reelt mødes i boligområdet ved at anvende de samme frivillige tilbud (Talen & Lee 2018). Erfaringer fra udenlandske socialt mix-områder viser, at det kan være svært at få beboere fra private boliger og socialt boligbyggeri til at benytte de samme fritidsfaciliteter og services. Det skyldes blandt andet forskellige interesser, men også at ejere i private boliger kan have højere forventninger til kvalitet, og at størstedelen af ejerne har job uden for området og derfor benytter andre faciliteter (Casey et al. 2007; Chaskin & Joseph 2015b). Det er derfor vigtigt at afdække, hvilke typer faciliteter der er attraktive for mennesker med forskellige baggrunde.

I de tre case-områder etableres der fælles faciliteter med henblik på at samle forskellige beboergrupper, men også med et formål om at skabe møder mellem

beboere og besøgende fra resten af byen. I Gadehavegård udvikler man fx et nyt kvartershus, som netop skal henvende sig til både nuværende og nye beboere og en ny campus, som både skal være for beboere og studerende udefra i hverdagen. I Tingbjerg har man også etableret det nye kulturhus, som både skal være et tilbud til beboerne, men også for besøgende fra resten af byen gennem deres arrangementer og koncerter.

### Et kvartershus, som alle kan føle er deres

“ Vi har nogle forskellige aktører, som skal være i det her hus, som alle skal føle sig velkomne og føle, at det er deres. Vi har vores 10.-klasse-center, almene driftsfolk og den boligsociale helhedsplan, aftenskolerne og foreningslivet, som vi bringer ind i det her kvartershus. Der er omklædningsrum til fodbold, fordi der ligger boldbaner udenfor, så de har virkelig brug for det. Der er mange forskellige mennesker med forskellige interesser, som alle skal føle, at det er deres hus. Så der skal være en identitet inde i huset, og så skal der også være noget særligt ved hver afdeling i huset – og det er en svær øvelse.

**Nabil Chabaane**

**Byplanlægger, Høje-Taastrup Kommune**

### DEN POSITIVE FÆLLESNÆVNER

Empiriske studier peger på, at fritidsinteresser kan udgøre et samlingspunkt for mennesker med forskellige baggrunde, da de mødes om en fælles interesse (Casey et al. 2007; Clementsen et al. 2020). Et britisk studie af et socialt mix-område viser, at fritidsfaciliteter netop i høj grad blev anvendt af beboere fra både lejeboliger og private ejerboliger. Særligt blev sportsfaciliteterne brugt, og der var en større andel af beboere fra private ejerboliger end fra lejeboliger, der anvendte disse (Casey et al. 2007). Der ses derfor et potentiale i at udvikle fritidsfaciliteterne som mødesteder.

I både Gadehavegård og Ringparken arbejder man med at udvikle et fysisk forløb igennem området, som skal tilbyde attraktive opholdsmuligheder. I Gadehavegård etableres et 'Parkstrøg', som bliver et nyt

grønt fællesareal, der skal løbe gennem hele området og potentielt skabe uformelle sociale møder. I Gadehavegård er der også fokus på hunde som en katalysator for social interaktion. En af beslutningstagerne ser for sig, at den sociale baggrund vil være mindre vigtig, hvis man falder i snak, når man går tur med sine hunde på de fælles arealer i boligområdet.

### Forskellige funktioner fremmer et socialt mix

“ Vi arbejder aktivt med, at den bevægelse, der skal være igennem Ringparken, fremadrettet går forbi nogle attraktive opholdsarealer. At den går forbi nogle nye funktioner, der gør det muligt at komme ude fra byen og ind i området, så der opstår det her sociale mix helt af sig selv. Om man vil det eller ej. Det skal så være muligt for den enkelte at sige: ”Her vil jeg faktisk gerne tage ophold, der er noget for mig, vel vidende at der måske også er nogle andre, som ikke ligner mig, men som der også skal være plads til.

**Moritz Faloota**  
Byplanlægger, Slagelse Kommune

### FORSKELLIGARTET OG IMPROVISERET BRUG

En måde, man kan fremme, at forskellige beboergrupper mødes om at bruge de samme fællesfaciliteter, er ved at tilbyde mulighed for mange forskellige aktiviteter og måder at bruge et sted. Det kan opnås ved at samle forskellige funktioner og faciliteter på ét sted. Det ses fx i planerne om at samle en vifte af aktører og aktiviteter i Kvarterhuset i Gadehavegård.

Et andet greb, som arkitekten Pablo Sendra taler for, er at skabe forudsætningerne for, at folk kan improvisere og tage et sted i brug på lige den måde, de ønsker. Han mener, at man først kan fremme interaktion mellem forskellige mennesker, når man bevidst designer 'uorden'. Det indebærer at skabe faciliteter, som kan tilpasses, og som er åbne for løbende forandring. Han mener, at det kan fremme uformel og spontan brug af offentlige rum og skabe tolerance over for forskelle og det ukendte, fordi de 'uordentlige' steder gør det muligt at interagere om og dele forskellige interesser (Sendra & Sennett 2020).

Man kan fx etablere mulighed for tilkobling til strøm og rindende vand, så beboere kan arrangere alt fra festivaler og markeder til folkekøkken og



En byhave i Tingbjerg har gennem mange år givet beboere mulighed for at indrette sig, som de har lyst og tage området i brug til bl.a. grøntsagsdyrkning og samtaler over en kop the.

cykelværksteder. Nøglen er at designe faciliteter, så de synliggør mulighederne og genererer forestillinger om, hvordan stedet kan bruges (Sendra & Sennett 2020).

## FACILITETER SOM STEDSIDENTITETSMARKØRER

---

Ud over at etablere flere områder med fritidsfaciliteter spredt forskellige steder i området kan man også etablere et centralt offentligt rum, som kan skabe en stedsidentitet og fungere som et samlingspunkt for beboere på tværs af boligtyper. Et sted, der fremhæver positive karaktertræk ved området og symboliserer det som en helhed, har potentiale for at skabe aktivitet og sociale møder samt repræsentere områdets diversitet (Talen & Lee 2018). Mere konkret kan det fx tage form som en plads, et kunstværk, en park eller et lokalt marked (Talen & Lee 2018; Mccarthy 2006). Man kan med fordel involvere beboere i at udforme disse identitetsskabende fælles faciliteter, så faciliteterne kommer til at reflektere den lokale befolkning, og man samtidig fremmer beboernes ejerskab til dem (Mccarthy 2006).

I de tre case-områder er der ikke et eksplicit fokus på at etablere centrale identitetsmarkører for områdets diversitet gennem fællesfaciliteter. Alligevel arbejder beslutningstagerne med at fremme den ønskede stedsidentitet og et positivt image gennem fælles faciliteter. Det gælder fx identiteten som en livlig vidensby i form af en ny campusbebyggelse i Gadehavegård.

## PROCES OG TILPASNING

---

Selve processen med at udvikle fælles faciliteter kan også være med til at fremme social interaktion på tværs. I stedet for at designe fælles faciliteter ud fra en masterplan kan man tilrettelægge processer med løbende eksperimenter, evaluering og tilpasning. På

denne måde kan man bedre sikre, at faciliteterne passer til den lokale befolknings forskellige behov og ønsker, da disse kan være svære at forudsige på forhånd. Ifølge arkitekten Pablo Sendra er forhandling om offentligt rum en nødvendig forudsætning for at skabe tværgående interaktion. En fleksibel tilgang kræver dog, at lokale autoriteter tør at frigive en del kontrol. Brugbare greb er at etablere midlertidige faciliteter, arrangere inddragende processer og have en løbende dialog med beboerne om feedback og forbedringer (Sendra & Sennett 2020).

I Tingbjerg eksperimenteres der allerede med at etablere forskellige fysiske faciliteter, som nemt kan ændres igen ud fra beboernes ønsker. En gruppe beboere har fx fået lov til at bygge en scene af fliser i et gårdrum, mens en anden gruppe arbejder på et orangeri, der kan skabe et nyt samlingssted. Her er der også tilrettelagt en inddragende proces om udvikling af fællesfaciliteter i de forskellige gårdrum, så de afspejler beboernes ønsker. Generelt er der dog ikke fokus på, hvordan beslutningstagerne kan indhente feedback og løbende tilpasse fælles faciliteter i de tre case-områder.

## PRAKTISKE FACILITETER SOM SMÅ MØDESTEDER I HVERDAGEN

---

Ud over fritidsfaciliteter og opholdsmuligheder i boligområder udgør faciliteter for praktiske gøremål også vigtige mødesteder i hverdagen. Det kan fx være parkering, cykelstativer, affaldssortering og vaskeri. Praktiske faciliteter – som bruges til det, arkitekten Jan Gehl (1971) har beskrevet som "nødvendige aktiviteter" frem for "valgfrie aktiviteter" – er centrale, fordi mange beboere uanset boligtype anvender faciliteterne. Dermed kan man fremme sociale møder gennem strategisk organisering og placering af faciliteterne. I de tre cases arbejder man derfor også med bevægelsesmønstre og fysiske rammer for faciliteterne.

## PARKERING

Parkering bliver italesat i vores tre cases som et muligt konfliktpunkt, og det er derfor også noget, der arbejdes meget bevidst med. Der er forskellige strategier i de forskellige cases. Særligt Tingbjerg og Gadehavegård adskiller sig.

### Tingbjerg: Fælles parkering over det hele

“ Der bliver lige forhold for parkering derude. De nye private boliger afstedkommer parkeringskrav, men der kommer ikke til at være privat parkering. Det er i hvert fald intentionen, at der kommer fælles parkering over det hele. Der kommer til at være hovedsagligt parkering på terræn men også p-kældre, når vi engang har fået alle 1500 boliger op, hvor det bliver alle, der kan bruge dem.

**Line Pymont, byplanlægger,  
Københavns Kommune**

### Gadehavegård: Opdelt parkering for at undgå konflikter

“ Hverdagslivet bliver forhåbentlig ubesværet og rart også på sigt både som almen og privat beboer. Parkering er sådan en kedelig ting, man altid ender med at tale om, men det kan også hurtigt blive et konfliktpunkt. Derfor har vi hele tiden haft den ide, at private parkeringspladser bliver håndteret på de privates egne matrikler og de almenes på deres. For så kommer der ikke skænderier og gnidninger omkring dette. En del af vores strategi er at prøve at reducere de områder, der typisk giver anledning til konflikter.

**Mette Mogensen, chef for by- boligudvikling,  
Domea.dk**

I Tingbjerg har man valgt, at der skal være fælles parkering over hele boligområde for ejere og lejere, hvor man i Gadehavegård har valgt at opdele parkeringen til de respektive boligtyper for at undgå konflikter. Valget om at skille parkering for private og almene beboere i Gadehavegård ad er også begrundet i, at man har lyttet til de nuværende beboere, som har haft en bekymring om netop, hvorvidt de nye ejere af privatboliger vil komme til at holde på deres parkeringspladser. I Tingbjerg arbejder man derimod ud fra en tilgang om, at der skal være lige vilkår for alle beboere til faciliteter i boligområdet, ligegyldigt om du er almen eller privat beboer. Derfor etablerer de også fælles parkering, så man kan fremme de små sociale møder i hverdagen. Den samme tilgang har man anvendt i socialt mix-omdannelser i England, hvor veje og parkeringsarealer netop er fælles for beboerne fra de forskellige boligtyper, og de er designet med henblik på at fremme social interaktion mellem henholdsvis ejere af private boliger og lejere (Casey et al. 2007).

### PLACERING AF SKRALDESPANDE

Et andet eksempel på en nødvendig aktivitet i hverdagen for alle beboere uanset boligform er affaldssortering, hvorfor man også der kan arbejde strategisk med etableringen af det for at fremme uformelle sociale møder mellem beboergrupper.

I Tingbjerg er det besluttet at etablere fælles skraldesortering, som er placeret steder, hvor beboere fra forskellige boligtyper krydser hinandens veje i hverdagen.

“ De nye skraldesorteringsmuligheder har så gjort, at vi får placeret nye centrale mødesteder, hvor de almene og nye beboere afleverer deres skrald det samme sted. Så du skal ud fra din bolig, langs fortovene, og så skal du ned og aflevere dit skrald. Og der møder du altså alle. Både private og almene.

**Line Pymont, byplanlægger,  
Københavns Kommune**



# SOCIALE OG ORGANISATORISKE TILTAG

Beboermøder, strikkeklubber og indkøbsture i det lokale supermarked kan være anledninger til, at beboere kommer hinanden ved. Den sociale og organisatoriske infrastruktur i et boligområde har stor betydning for den lokale sammenhængskraft og beboernes trivsel. I dette afsnit præsenterer vi sociale og organisatoriske tiltag, som kan anvendes strategisk til at understøtte et velfungerende hverdagsliv i boligområder med et socialt mix.

## TJEKLISTE

- ✓ **Der igangsættes og understøttes sociale og organisatoriske tiltag, som kan give anledning til social interaktion:**

Sociale og organisatoriske rammer er vigtige, fordi social interaktion ofte sker i bestemte kontekster, hvor man har noget mere til fælles end blot at bo i det samme boligområde. Det kan fx være at have børn, der leger sammen, eller at gå til sport sammen. Sociale og organisatoriske tiltag er også vigtige, fordi de kan fremme beboernes tilknytning til boligområdet.

- ✓ **Fokus på at ramme bredt og understøtte udsatte beboeres deltagelse i fælles aktiviteter:**

Ud over at de sociale og organisatoriske tiltag skal henvende sig bredt for at skabe tværgående møder, skal de også tilrettelægges med fokus på at fremme udsatte beboeres forudsætninger for at deltage på lige fod med andre. Ellers er der risiko for, at ressourcestærke beboere formår at fremhæve deres interesser og ønsker på bekostning af andres, når der eksempelvis skal holdes fælles møder eller planlægges aktiviteter.

## SOCIAL OG ORGANISATORISK INFRASTRUKTUR ER AFGØRENDE

Der er behov for sociale og organisatoriske indsatser for at fremme social interaktion mellem nuværende og nye beboere i boligområder med et socialt mix. Ud over at nedbryde fordomme og danne grundlag for udviklingen af tværgående relationer kan de være med til at styrke beboernes stedstilknytning, lokal sammenhængskraft og modvirke en marginalisering af udsatte beboere (Bailey et al. 2012; Mugnano & Palvarini 2013; Bucerius et al. 2017; Chaskin & Joseph 2015a; Shaw & Hagemans 2015). Studier peger på, at social interaktion, hvor der sker en udveksling af ressourcer, foregår i bestemte sociale sammenhænge, hvor beboere har noget konkret til fælles. I den lokale skole kan ressourcetsvage forældre fx trække på ressourcestærke forældres viden og kontakter til at håndtere problemer med lærere og melde dem til fritidsaktiviteter (Nast & Blokland 2014).

### FOKUS PÅ AT RAMME BREDT

Internationale erfaringer viser, at hvis der skal opstå fællesskab på tværs af forskellighed, kræver det opmærksomhed på inklusion. Man skal dels skabe mulighederne for, at alle kan deltage, dels acceptere, at ikke alle har lyst til at deltage i lokale aktiviteter (Mugnano & Palvarini 2013). Opgaven er at skabe fora og aktiviteter, der både henvender sig til nuværende beboere og nye tilflyttere og derigennem tilbyde anledninger for tværgående interaktion og nedbrydning af fordomme. En faldgrube er, at man etablerer nye attraktive funktioner – som en ny dagligvarebutik, kaffebar eller et vandland – men som de nuværende beboere ikke har råd eller lyst til at bruge (Bucerius et al. 2017).

### BEHOV FOR EMPOWERMENT AF LAVINDKOMSTBEBOERE

Forskere kalder på, at der i de sociale og organisatoriske tiltag for at fremme interaktion også skal være fokus på empowerment af lavindkomstbeboere. I områder med stor ulighed er det ikke altid nok at tilbyde muligheder for deltagelse – der kan også være behov for at yde særlige indsatser, som fremmer udsatte beboeres forudsætninger for at deltage som

aktive medlemmer af lokalsamfundet (Mu 2016; Chaskin & Joseph 2015b). Det kan fx være boligsociale indsatser, der opbygger beboernes kendskab til demokratiske processer og styrker deres selvtillid i forhold til at indgå i større sociale sammenhænge. En pointe er, at beslutningstagere er nødt til at anerkende, at der er forskel og ulighed mellem beboerne for at skabe lige mulighed for aktiv deltagelse for alle (Mu 2016).

Erfaringer viser, at fokus på at tage hensyn til og støtte marginaliserede beboere i lokale services er særligt vigtigt under store fysiske omdannelser, hvor beboerne kan opleve tab af sociale netværk og lokalsamfundsfølelse. Her kan målrettede tiltag, som søger at modvirke socioøkonomisk ulighed, begrænse de potentielt negative konsekvenser af omdannelser (Bucerius et al. 2017; Shaw & Hagemans 2015).

## FEM GREB

Baseret på den internationale litteratur og empiri fra de tre cases har vi identificeret fem greb, knyttet til forskellige sociale arenaer, der kan være med til at fremme social interaktion og nedbryde sociale skel på tværs af socioøkonomiske parametre og forskellige boligtyper. Nogle af grebene drager paralleller til de strategiske greb, vi tidligere har identificeret, til at tiltrække nye beboere til udsatte boligområder (Clements & Lund 2021a), men de fem greb har her et særligt fokus på hverdagslivet og tværgående interaktion i praksis.

1. **Bedre skoler og institutioner**
2. **Et levende foreningsliv og bedre faciliteter for fritid og kultur**
3. **Sociale aktiviteter og tiltag**
4. **Fælles organisationer og beslutningsprocesser**
5. **Et inkluderende erhvervsliv**

## 1. BEDRE SKOLER OG INSTITUTIONER

Undersøgelser af socialt mix i praksis viser, at interaktion i høj grad finder sted i specifikke sammenhænge såsom i lokale institutioner. Særligt det at have børn, som går i skole sammen eller leger sammen på legepladser, er med til at fremme tværgående interaktion. Forskere taler ligefrem om "børnerelateret social kapital" (Arthurson 2010; Bosch & Ouwehand 2019; Nast & Blokland 2014). Et studie viser, at det særligt er forældres deltagelse og venskaber blandt børn, der danner grundlag for udveksling af ressourcer på tværs af sociale klasser. Det at have en fælles bekymring for ens børns opvækst betragtes af mange som et emne, der er passende at interagere om på tværs af sociale skel, selvom man ikke ellers har nogen privat forbindelse (Nast & Blokland 2014).

En udfordring er dog at få tilflyttere fra middelklassen til at tilvælge den lokale skole (Bosch & Ouwehand 2019). Fra CFBU's beboerundersøgelse om socialt mix-omdannelser ved vi, at det også kan være et problem blandt de nuværende beboere, at de fravælger den lokale skole (Clements & Lund 2021b). Det er en problemstilling, som beslutningstagerne i de tre case-områder er opmærksomme på. En udfordring, beslutningstagerne også ser, er, at de nuværende beboere kan opfatte de opgraderede skoler, som

om de kun henvender sig til de nye beboere. En indvending kan være, hvorfor indsatsen først kommer nu, hvor der flytter nye ind? Beslutningstagerne ser derfor en stor opgave i at brande den lokale skole som værende for alle.

### UDBREDTE METODER

- Samarbejde med kommune om at opgradere den lokale skole og institutioner
- Etablering af nye institutioner og services for børn
- Branding af lokale institutioner over for beboerne som værende for alle

### EKSEMPLER

- **Gadehavegård:** Beslutningstagerne arbejder for at etablere en ny skovbørnehave, som forhåbentlig vil blive tilvalgt af både tilflyttere og nuværende beboere.
- **Tingbjerg:** Københavns Kommune har udviklet en børne- og ungevision for Tingbjerg i samarbejde med boligorganisationerne og en privat investor. Den sigter blandt andet efter at opgradere den lokale skole med højere normering, ledelsesmæssige og pædagogiske kompetencer, etablere en bemandet legeplads og skabe forbindelse til en lokal bondegård.



Samarbejdet mellem den boligsociale indsats og lokale skole ved Ladegårdsparken i Holbæk er et eksempel på et initiativ, der løfter den faglige kvalitet af den lokale skole.

## 2. ET LEVENDE FORENINGSLIV OG BEDRE FACILITETER FOR FRITID OG KULTUR

En udfordring ved at skabe interaktion på tværs af boligtyper er, at tilflyttere ofte arbejder og bruger deres fritid uden for boligområdet (Arthurson 2010; Bucerius et al. 2017). Derfor er gode faciliteter for fritid og kultur vigtige for at skabe anledninger for møder på tværs (Casey et al. 2007). Beslutningstagerne i de tre case-områder er også overbeviste om, at det i høj grad vil være de fælles interesser, der kommer til at fremme sociale møder. De fremhæver foreninger som indbegrebet af sociale mødesteder i et land som Danmark med en stærk foreningskultur. Foreningerne ses derfor som en nøgle til en normalisering af områdernes sociale liv.

Nogle beslutningstagere har fokus på at forbedre rammerne for lokale foreninger og sociale grupper. Andre beslutningstagere mener, at beboerne ikke skal være en del af lokale fællesskaber, som lukker sig om sig selv, men i højere grad skal mødes på tværs i by- eller landsdækkende foreninger.

Særligt den boligsociale indsats kan være med til at bygge bro til foreningslivet og understøtte beboere, som selv ønsker at starte en forening. En chef for

den boligsociale indsats fortæller, at han har fokus på, at det hele tiden er beboernes eget engagement, der skal drive aktiviteterne. Han mener, at det er helt okay, at foreninger går i opløsning, når de ansvarlige beboere ikke ønsker at drive det længere. De kompetencer, beboerne har opnået gennem foreningen, kan nemlig anvendes i andre tiltag, som også kan gavne lokalområdet.

### UDBREDTE METODER

- Skaffe lokaler til lokale foreninger.
- Etablere nye eller forbedre eksisterende faciliteter for kultur og fritid.
- Understøtte foreningsdannelse og bygge bro til foreningsliv.

### EKSEMPLER

- **Tingbjerg:** Boligorganisationen har fokus på at skaffe lokaler til lokale foreninger såsom pensionistklubben og at etablere nye byhaver i forbindelse med omdannelse af gårdrum.
- **Gadehavegård:** Et nyt kvartershus skal danne ramme om nye aktiviteter og tilbud med fokus på læring og uddannelse, såsom aftenskole og fællesspisning.



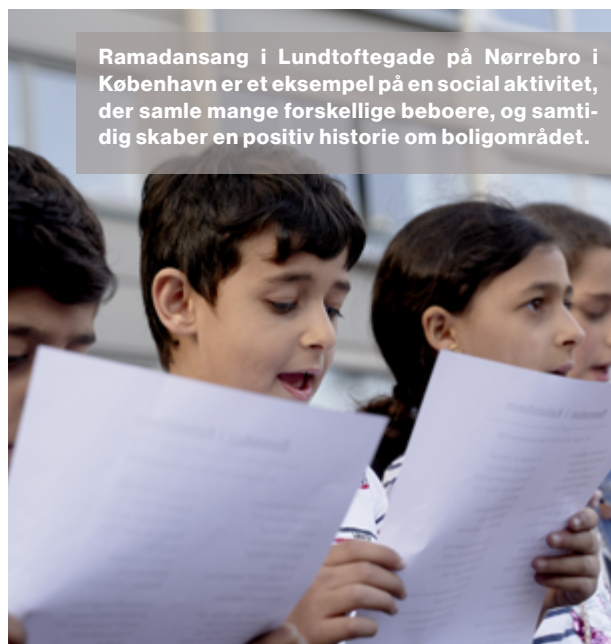
Nørrebrohallen er et eksempel på en kommunal facilitet hvor beboere kan mødes om fælles fritidsinteresser, på tværs af forskellige boformer i lokalområdet.

### 3. SOCIALE AKTIVITETER OG EVENTS

Ud over det organiserede fritidsliv, som foreninger tilbyder, kan mere uforpligtigende sociale aktiviteter og arrangementer være med til at samle beboere på kryds og tværs (Jackson & Butler 2015). Det kan fx være lokale festivaler, uformelle grillfester eller facebookgrupper, hvor beboere kan få kontakt til andre og hjælpe hinanden. Beslutningstagerne i de tre case-områder lægger vægt på, at de ikke på forhånd kan definere, hvilke sociale aktiviteter der skal samle beboerne, men at de må vente med at se, hvilke ønsker der går igen, når de nye er flyttet ind. En pointe er, at det kan være nødvendigt at facilitere en inddragende proces for at finde fælles interesser på tværs af beboergrupper og boligtyper. Det er en opgave, som den boligsociale indsats fx kan udføre (Broberg et al. 2020).

Litteraturen peger også på, at der kan være behov for at mediere mellem de forskellige normer for socialt samvær og forståelser af lokalsamfund, som kan herske i et socialt mix-område. Et eksempel ses i et canadisk boligområde, hvor beboere i det sociale boligbyggeri følte sig bevidst ekskluderet, når nye middelklassebeboere ikke inviterede de andre beboere til deres private grillfester (Bucerius et al. 2017). Andre opmærksomhedspunkter er, om de sociale arrangementer henvender sig til forskellige beboergruppers smag og pengepung, og hvorvidt de nedbryder fordomme frem for at reproducere eksempelvis etniske stereotyper (Bucerius et al. 2017; Jackson & Butler 2015).

I de tre case-områder har beslutningstagerne tanker om at igangsætte sociale aktiviteter målrettet de nye tilflyttere. De forestiller sig fx at invitere dem til arrangementer i området, inden de flytter ind, eller at oprette en form for velkomstpakke, der introducerer dem til lokale fællesskaber og muligheder. På denne måde håber de på at få integreret de nye beboere i lokale netværk helt fra starten af.



Ramadansang i Lundtoftegade på Nørrebro i København er et eksempel på en social aktivitet, der samler mange forskellige beboere, og samtidig skaber en positiv historie om boligområdet.

#### UDBREDTE METODER

- Arrangere events, der kan samle hele boligområdet.
- Facilitere, at beboere selv mødes om fælles interesser.
- Arbejde med at udvikle fælles normer og forståelse af lokalsamfund.
- Igangsætte arrangementer og tiltag henvendt til nye tilflyttere, som bygger bro til lokale fællesskaber.

#### EKSEMPLER

- **Gadehavegård:** Den boligsociale indsats hjælper beboere med at arrangere den årlige 'Gadehavefestival'. Her kan områdets forskellige beboere og besøgende mødes om musik, aktiviteter, mad og drikke.
- **Ringparken:** I en facebookgruppe for området kan beboere invitere hinanden til uformelle og spontane sociale aktiviteter, dele viden om boligområdet og finde sammen om hjælp til hverdagsudfordringer. Det kan fx handle om at låne en bil eller videregive gratis børnetøj.

## 4. FÆLLES ORGANISATIONER OG BESLUTNINGSPROCESSER

Lokale spørgsmål, om udvikling og vedligeholdelse af fællesarealer samt lokale faciliteter og aktiviteter, er noget, der kan mobilisere og samle mange beboere på tværs af forskellige interesser og livsstadier. Empiriske studier viser, at etablering af fælles beboerforeninger og beslutningsorganer på tværs af forskellige boligtyper spiller en stor rolle i at fremme en interaktion på tværs (Mugnano & Palvarini 2013; Chaskin & Joseph 2009).

I Danmark er der en lang tradition for beboerdemokrati i almene boliger, som man kan bygge videre på, men beslutningstagerne i de tre case-områder ser også behov for nye fora, hvor beboere kan samarbejde om lokale spørgsmål, der overskrider matrikelskel mellem almene og private grunde. Det kan fx dreje sig om indretning af fællesgårdrum,

beboerfester, håndtering af konflikter og forventningsafstemning af normer for brug af fællesarealer. Organiseringerne kan også rumme andre aktører med lokal tilstedeværelse såsom kommunen og erhverv.

En udfordring kan dog være, at lavindkomstbeboere ikke har de samme ressourcer som middelklassebeboere til at håndhæve deres interesser i forhandlinger (August 2014). Faktorer, som påvirker beboernes deltagelse, kan være deres adgang til specifikke ressourcer såsom tid, danske sprogkundskaber, mentalt overskud, kendskab til demokratiske processer og tro på egen dømmekraft (Tortzen 2020).

Der kan derfor være behov for at facilitere interaktionen i de fælles fora og understøtte udsatte beboere i at deltage aktivt og fremlægge deres interesser (Chaskin & Joseph 2015b).

### UDBREDTE METODER

- Etablere beboersammenslutninger og beslutningsorganer på tværs af almene og private beboere.
- Afholde inddragende processer for beboere på tværs af boligformer.
- Etablere grundejerforeninger, som samler både beboere og professionelle aktører i området.

### EKSEMPLER

- **Tingbjerg:** Boligorganisationen og den private investor samarbejder om at etablere en såkaldt 'bydelsforening' for både almene og private beboere, som skal forvalte udvikling og vedligeholdelse af fællesgårdrum. En del af profitten fra det indledende frasalg af nye rækkehuse går desuden til bydelsforeningen.
- **Ringparken:** I forbindelse med vedligeholdelsen af arealerne omkring det nye kvartershuse er der planer om at etablere en fælles grundejerforening for boligorganisation, kommune og private aktører i huset.



## 5. ET INKLUDERENDE ERHVERVSLIV

Lokale faciliteter som butikker og andet erhverv kan spille en rolle som såkaldte 'third places', hvor beboere kan komme hinanden ved i deres fritid (Oldenburg 1999; Bucerius et al. 2017). Beslutningstagerne forestiller sig fx, at caféer og spisesteder vil fungere som mødesteder i området. Derudover kan erhverv også være med til at skabe mere byliv og tryghed i boligområdet ved at aktivere stueetager. Det er et udbredt problem i almene boligområder, at fælleslokaler ofte står tomme, og facader lukker sig af mod omverdenen (AlmenNet 2021).

At handle ind i den samme butik eller spise på samme restaurant skaber ikke nødvendigvis snak og relationer mellem fremmede, men det kan fremme en følelse af tryghed og hjemlighed i et område med stor diversitet (Blokland & Nast 2014). Her er det blot afgørende, at erhvervslivet henvender sig til forskellige beboergrupper. Internationale studier påpeger, at lavindkomstbeboere kan føle sig ekskluderet fra eksempelvis dyre, fashionable barer og delikatessforretninger (Shaw & Hagemans 2015).

Kommuner kan være med til at regulere og fremme erhvervslivet ved at udvikle en erhvervsstrategi. Derudover kan boligorganisationer arbejde strategisk med at tiltrække erhverv, som skaber byliv, og de kan stille krav til deres indretning og åbningstider etc. (find værktøjer hos almenNet.dk 2021).

I de tre case-områder arbejder beslutningstagerne også med socialøkonomiske virksomheder. Ved at ansætte lokale beboere på kanten af arbejdsmarkedet løfter de ikke blot udsatte beboere – de kan også skabe møder på tværs af forskellige beboergrupper og udefrakommende besøgende. En udfordring er dog at få en forretning til at køre rundt i de udsatte boligområder med de benspænd, der ligger i at være socialøkonomisk. En mulighed er at indgå partnerskaber mellem boligorganisationen og virksomheden om at sikre et forretningsgrundlag (se mere i kommende publikation om socialøkonomi fra CFBU i 2022).

### UDBREDTE METODER

- Udvikle en kommunal erhvervsstrategi
- Arbejde strategisk med udlejning af erhvervslokaler
- Indgå partnerskaber mellem boligorganisation og socialøkonomiske virksomheder

### EKSEMPLER

- **Gadehavegård:** Boligorganisationen ønsker at etablere en socialøkonomisk café i det nye kvartershus. Ambitionen er, at campushuset og aktiviteterne i kvartershuset vil skabe et flow af mennesker, som kan benytte caféen.
- **Tingbjerg:** Boligorganisationen og en privat investor arbejder for at omdanne nedslidte butiksarkader til attraktive bytorve. Som et nyt åbningstræk er det lykkedes at tiltrække en ny dagligvarebutik, som de lokale beboere er meget glade for.



Caféen Sumak placeret i Motalavej i Korsør er et eksempel på at skabe et inkluderende erhvervsliv gennem socialøkonomiske virksomheder.

# FOTORETTIGHEDER

---

**Foto 1:** fsb, SAB v. KAB og NREP 2018: "Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025". Link: [https://issuu.com/tingbjergbyudvikling/docs/tingbjerg\\_byudviklingsplan\\_endelig](https://issuu.com/tingbjergbyudvikling/docs/tingbjerg_byudviklingsplan_endelig)

**Foto 2:** tingbjerghusene. Link: <https://tingbjerghusene.dk/>

**Foto 3:** fsb, SAB v. KAB og NREP 2018: "Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025". Link: [https://issuu.com/tingbjergbyudvikling/docs/tingbjerg\\_byudviklingsplan\\_endelig](https://issuu.com/tingbjergbyudvikling/docs/tingbjerg_byudviklingsplan_endelig)

**Foto 4:** Københavns Kommune 2021: "Tingbjerg – Forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport". Link: [https://dokument.plandata.dk/20\\_10498186\\_1616758049940.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_10498186_1616758049940.pdf)

**Foto 5:** Tingbjerg Forum. Link: <http://tingbjergforum.dk/node/1500>

**Foto 6:** Kristian Brasen

**Foto 7:** Kristian Brasen

**Foto 8:** CFBU

**Foto 9:** Kristian Brasen

**Foto 10:** dfb. Link: <https://gadehavegaard.dk/udviklingsplanen/>

**Foto 11:** dfb. Link: <https://gadehavegaard.dk/udviklingsplanen/>

**Foto 12:** domea.dk. Link: <https://www.domea.dk/nyheder-og-presse/nyheder/2020/10/splinter-nyt-kvarterhus-skal-kickstarte-udviklingen-af-gadehavekvarteret/>

**Foto 13:** Kristian Brasen

**Foto 14:** Kristian Brasen

**Foto 15:** Arkitema. Link: <https://www.arkitema.com/dk/projekt/gadehaveg%C3%A5rd>

**Foto 16:** dfb. Link: <https://gadehavegaard.dk/udviklingsplanen/>

**Foto 17:** Kristian Brasen

**Foto 18:** fob 2021: "Ringparken 2030 – På vej mod et levende og trygt boligområde". Link: [https://www.fob.dk/media/1857/temaavis\\_web.pdf](https://www.fob.dk/media/1857/temaavis_web.pdf)

**Foto 19:** fob, Kant Arkitekter & Bureauet Nils Bjørn 2016: "Vision – Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde". Link: [https://issuu.com/kantarkitekter/docs/ringparken\\_mappe](https://issuu.com/kantarkitekter/docs/ringparken_mappe)

**Foto 20:** fob 2021: "Ringparken 2030 – På vej mod et levende og trygt boligområde". Link: [https://www.fob.dk/media/1857/temaavis\\_web.pdf](https://www.fob.dk/media/1857/temaavis_web.pdf)

**Foto 21:** fob, Kant Arkitekter & Bureauet Nils Bjørn 2016: "Vision – Ny Ringby 2025 – vejen til et trygt og levende byområde". Link: [https://issuu.com/kantarkitekter/docs/ringparken\\_mappe](https://issuu.com/kantarkitekter/docs/ringparken_mappe)

**Foto 22:** CFBU

**Foto 23:** fob 2021: "Ringparken 2030 – På vej mod et levende og trygt boligområde". Link: [https://www.fob.dk/media/1857/temaavis\\_web.pdf](https://www.fob.dk/media/1857/temaavis_web.pdf)

**Foto 24:** Kristian Brasen

# LITTERATUR

---

**AlmenNet (2021):** "Skab liv i kvarteret med Aktive stueetager".

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

**August, M. (2014):** "Negotiating Social Mix in Toronto's First Public Housing Redevelopment: Power, Space and Social Control in Don Mount Court". I: *International Journal of Urban and Regional Research* 38(4), s. 1160-1180.

**Bacqué, M.-H.; Charmes, E. & Vermeersch, S. (2014):** "The Middle Class 'at Home among the Poor' – How Social Mix is Lived in Parisian Suburbs: Between Local Attachment and Metropolitan Practices". I: *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), s. 1211-33.

**Barwick, C. (2018):** "Social mix revisited: within- and across-neighborhood ties between ethnic minorities of differing socioeconomic backgrounds". I: *Urban Geography*, 39:6, s. 916-934.

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

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

**Bosch, E. M. & Ouweland, A. L. (2019):** "At home in the oasis: Middle-class newcomers' affiliation to their deprived Rotterdam neighbourhood". I: *Urban Studies*, 56(9) s. 1818-1834.

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

**Bucerius, S. M.; Thompson, S. K. & Berardi, L. (2017):** "'They're Colonizing My Neighborhood': (Perceptions of) Social Mix in Canada". I: *City & Community* 16:4, s. 486-505.

**Casey, R.; Coward, S.; Allen, C. & Powell, R. (2007):** "On the planned environment and neighbourhood life. Evidence from mixed-tenure housing developments twenty years on". I: *The Town planning review*, 78(3) s. 311-334.

**Chaskin, R. J. & Joseph, M. L. (2009):** "Building Community in Mixed-Income Developments". Research brief, The University of Chicago School of Social Service Administration Case Western Reserve University Mandel School of Applied Social Sciences.

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

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

**Chaskin, R. J. & Joseph, M. L. (2015b):** "Integrating the Inner City – The Promise and Perils of Mixed-Income Public Housing Transformation". Chicago & London: University of Chicago Press.

**Clements, A., Langkilde, S.M., Frederiksen, N.Ø & Sundstrup, R.B (2020):** 'Sociale møder i udsatte boligområder'. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

**Clements, A. & Lund, N. (2021a):** Stedsidentitet og socialt mix. Strategiske greb i udsatte boligområder under omdannelse. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

**Clements, A. & Lund, N. (2021b):** Stedsidentitet og socialt mix 2: Nuværende beboeres oplevelse af deres boligområde og planerne for omdannelse. Hvidovre: Center for Boligsocial Udvikling.

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

**Jackson, E. & Butler, T. (2015):** "Revisiting 'social tectonics': The middle classes and social mix in gentrifying neighbourhoods". I: *Urban Studies*, 52(13), s. 2349–2365.

**Jacobs, J. (1992):** *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books.

**Kearns, A., McKee, M.J., Sautkina, E., Cox, J. & Bond, L. (2013):** "How to mix? Spatial configurations, modes of production and resident perceptions of mixed tenure neighbourhoods". I: *Cities* 35, s. 397-408.

**Koutrolikou, P.-P. (2012):** "Spatialities of Ethnocultural Relations in Multicultural East London: Discourses of Interaction and Social Mix". I: *Urban Studies*, 49(10), s. 2049–2066.

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

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

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

**Mu, S. (2016):** "Community Building in Social-Mix Public Housing: Participatory planning of Anhang redevelopment plan". I: *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 222(2016), s. 755-762.

**Mugnano, S. & Palvarini, P. (2013):** "Sharing space without hanging together": A case study of social mix policy in Milan". I: *Cities*, 35(2013), s. 417-422.

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

**Nast, J. & Blokland, T. & (2014b):** "Social Mix Revisited: Neighbourhood Institutions as Setting for Boundary Work and Social Capital". I: *Sociology*, 48(3), s. 482-499.

**Oldenburg, R. (1999):** "The Great Good Place – Cafes, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community". New York: Da Capo Press.

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

**Regeringen (2021):** "Aftale mellem regeringen (S), V, DF, SF, KF og LA om: Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund".

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

**Sendra, P. & Sennett, R. (2020):** "Designing Disorder". New York & London: VERSO.

**Sennett, R. (1996):** The Uses of Disorder. Personal Identity & City Life. London: Faber and Faber.

**Shaw, K. S. & Hagemans, I. W. (2015):** "'Gentrification Without Displacement' and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas". I: International Journal of Urban and Regional Research, 39(2) s. 323-341.

**Talen, E. (2006):** "Design for Diversity: Evaluating the Context for Socially Mixed Neighbourhoods". I: Journal of Urban Design, 11(1), s. 1-32.

**Talen, E. & Lee, S. (2018):** "Design for Social Diversity", 2. udgave. New York: Routledge.

**Tortzen, A. (2020):** "Demokratisk fornyelse – Byer der går foran". København: Hans Reitzels Forlag.

**Wessendorf, S. (2014):** "Being open, but sometimes closed'. Conviviality in a super-diverse London neighbourhood". I: European Journal of Cultural Studies, 17(4), s. 392-405.

**Woodcraft, S. (2016):** Reconfiguring "the social" in sustainable development: community, citizenship and innovation in new urban neighbourhoods. in F. Murphy and P. McDonagh, ed. (2016), Envisioning Sustainabilities: Towards an anthropology of sustainability, 1st ed. Newcastle upon Tyne: Cambridge Scholars Publishing.

