

FIND VÆRKTØJS-
KASSEN PÅ

ALMENNET.DK/
PROJEKTER

Skab liv i kvarteret med

Aktive stueetager

Pigen & Blomsten

1. udgave, oktober 2021

Udarbejdet af: Cecilie Ellis Weber, proceskonsulent KAB

*Projektgruppe: Lars Strand, erhvervs koordinator KAB &
Elin Sofia á T. Vestergaard, konsulent KAB*

Fotos: KAB

Layout: AlmenNet skabelon

Støttet af: Realdania

Udgivet af: AlmenNet

*Kontakt AlmenNet for trykte eksemplarer eller hent pdf på
www.almennet.dk/projekter > Aktive Stueetager*

Indhold

4	Forord
6	Kom godt fra start
8	Værktøjskassen
10	Den aktive stueetage
12	Den døde facade
14	Noget at kigge på
16	Noget at opleve
18	Prøv det af!
20	Hvem har ansvar for hvad?
22	Læs mere om emnet

Forord

Målet er at motivere flere i den almene sektor til at skabe liv i de lokaler, der ligger i stueetagerne



Det gode (by)liv

Læser man ejendomsmæglerannoncer, erfarer man at beliggenhed tæt på et spændende og pulserende byliv har stor værdi, når vi leder efter et godt sted at bo. Og det er naturligvis fordi, rammerne om det gode liv også er de attraktioner og det byliv, du oplever i hverdagen, når du går til og fra dit hjem.

Almene stueetager skaber bymiljøer

Godt en femtedel af Danmarks borgere bor alment. Derfor har den almene sektor stor indflydelse på udviklingen af vores fremtidige byer og boligområder. Og det er vigtigt, at de almene aktører tager ansvar og klædes på til at turde satse på positivt byliv.

Positivt byliv er med til at påvirke om beboerne er glade for at bo i et område, og om

de får lyst til at passe på og være med til at udvikle boligafdelingen og fællesområderne.

En tur rundt i det almene landskab

KAB har sammen med Boligselskabet AKB, København tidligere opfordret boligorganisationerne til at agere "Aktive erhvervsudlejere". Og vi står på skuldrene af 3 års intensivt arbejde med butikslokalerne i Sydhavnen, når vi nu giver gode råd til at skabe "Aktive stueetager".

Undervejs i arbejdet med Sydhavnen – og i mødet med andre boligafdelinger, er vi igen og igen stødt på ønsker om også at skabe mere liv i andre typer af lokaler – f.eks. driftskontorer, vaskerier og selskabslokaler, som alle påvirker bymiljøet. For at blive klogere på, hvordan der kan skabes liv i lokalerne i gadeplan, kortlagde vi forskellige initiativer og barrierer for aktive stueetager i det almene landskab.

Vi fandt ud af, at det er uhyre kontekstafhængigt at skabe vellykkede aktive stueetager. Men der var også nogle greb og temaer, der gik igen. I dette projekt samler vi op på det hele med en værktøjskasse, der guider til arbejdet med at skabe aktive stueetager.

Ved at have varer udstillet udenfor butikken, er det tydeligt for kunderne, at butikken er åben, og hvad den tilbyder. Samtidig bidrager det til et varieret udtryk og oplevelsen af gaden for de forbipasserende.



Kom godt fra start

To dimensioner af en aktiv stueetage

Projektet tager afsæt i at en aktiv stueetage dels handler om, at der er noget at kigge på og noget at opleve – eller tage sig til. I Almen-Hæftet her, udbygger vi denne pointe, som du også vil genfinde i opbygningen af de materialer, der er i værktøjskassen.

Nogle funktioner skaber selvsagt mere aktivitet end andre. Men noget af det, som vi typisk tænker, skal gemmes væk – f.eks. cykelparkering, kan rumme bevægelse og aktivitet, der kan være med til at skabe et positivt liv set fra gaden, hvis det samtidig kombineres med en opstramning af facade, vinduesparti og skiltning og en oprydning – f.eks. af den måde cyklerne placeres på.

Forskellige typer af lokaler

I en del – især ældre og større almene boligafdelinger er der erhvervslokaler og i langt de fleste almene boligafdelinger er der fælleslokaler – som f.eks. bruges til selskabslokaler, foreningslokaler, mødelokaler, vaskerier.

Mens mulighederne for at leje og bruge fælleslokalerne er beskrevet i Almenboligloven, er det erhvervslejeloven der er gældende for erhvervslokaler.

I værktøjskassen vil du opleve, at vi skelner tydeligt imellem de to typer af lokaler, så snart juraen kommer på banen.

Start med de lavest hængende frugter

Vi opfordrer til, at starte med at skabe overblik over lokalerne og de muligheder, der er for at skabe mere aktivitet her-og-nu, og til det har vi udviklet det primære værktøj i værktøjskassen.

Øvelserne er lavet sådan, at alle kan komme i gang – også dig, som er lokal i et boligområde. Du er måske beboer, medlem af afdelingsbestyrelsen eller måske arbejder du i ejendomskontoret i boligafdelingen eller i en boligsocial helhedsplan.

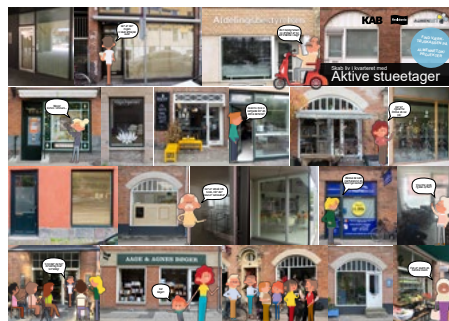
For at klæde de involverede på til det videre arbejde har vi også belyst en række centrale temaer i de øvrige værktøjer.

Ved at placere cyklerne pænt i et lokale med stort vinduesparti bliver cykelparkeringen ikke kun en funktion, men sikrer, at der er noget at kigge på, og at gaden bliver oplyst i aften timerne via lyset i rummet. Beboere, der skal hente og parkere deres cykler, har visuel kontakt med dem, der kommer forbi. Det giver også en følelse af tryghed begge veje.



Værktøjskassen

” Læs mere og find værktøjskassen på: www.almennet.dk/projekter > Aktive Stueetager



Plakaten
Brug den som inspiration til, hvordan I kan vurdere lokalerne og arbejde med facaderne.

Det finder du i den

Hovedværktøjet i værktøjskassen er guiden ”Stueetagen her-og-nu”, der har en række tilhørende skabeloner. Derudover indeholder værktøjskassen dokumenter, der gennemgår centrale temaer, som er afgørende for udviklingen af aktive stueetager.

Start med diagnosen

Start altid med guiden ”Stueetagen her-og-nu”. Her er hjælp at hente til at se på lokalerne i stueetagen over en bred kam og til at handle på de ting, der kan gøres noget ved med det samme.

Pluk i resten af værktøjerne

Vi vil anbefale, at de involverede orienterer sig lidt i de forskellige tema-dokumenter, for at få overblik over den samlede tilgang.

Hvem kan hjælpe?

Det er nyttigt og rart at have nogle at snakke med undervejs! Hvis du ikke allerede har andre med på vognen, så sørg for at finde nogen, som har lyst til at være med til at udvikle den fælles stueetage.

Tænk især over, om der er nogle bestemte fra driften eller administrationen, som skal være med fra starten – de har god viden om de fælles lokaler, som kan være nyttige, når arbejdet går i gang.

Sidst i hæftet finder du en oversigt over, hvem der har indflydelse på lokalerne i stueetagen, som du kan bruge til at få overblik over, hvor du kan hente hjælp.

/ temaer:

STUE-
ETAGEN
HER-OG-NU

SKAB OVERBLIK
OG GÅ FRA
VURDERING TIL
HANDLING!

HVEM
BETALER?

SOCIAL
ØKONOMI I
LOKALERNE

STYR PÅ
AFTALEN

FLERE OM
LOKALET

Den aktive stueetage

Lokalerne i øjenhøjde

Mennesker oplever byen i øjenhøjde. Derfor betyder det en hel del for bylivet, hvordan lokalerne i stueetagen ser ud og bliver brugt.

Det der sker – eller ikke sker – i lokalerne i øjenhøjde, påvirker ikke kun ejendommens værdi og økonomien for beboerne, men i høj grad også glæden ved at bo der.

Om de er rare, indbydende og trygge, og måske endda inviterer os indenfor eller giver os lyst til at stoppe op og kigge ind. Eller om de er afvisende og lukkede og gør os utrygge, så vi skynder os videre.

Det er ikke kun butikslokaler, der betyder noget i den sammenhæng. Alle lokaler tæller, når det handler om at skabe en god og tryk oplevelse i gadeplan – også fælleslokaler, ejendomskontorer, vaskerier, depoter og børneinstitutioner.

Det der sker foran lokalerne

Det er ikke kun det, der sker på facaden, i vinduerne og inde i lokalerne, der har betydning for den aktive stueetage – udeområdet tæt på facaden kan udnyttes positivt til at skabe en sammenhæng mellem ude og inde i lokalet, som en daglig invitation til at tage ophold, og til arrangementer, der skaber positive oplevelser i området.

I guiden "Stueetagen her-og-nu" får I hjælp til at vurdere om lokalerne i stueetagen bidrager positivt til aktivitet i boligområdet, og I bliver guidet til at sætte gang i handlinger, der kan aktivere lokalerne bedre her-og-nu.

Nogle gange er der grobund for at skabe store eller små arrangementer til glæde for både butiksindehavere eller brugerne af lokalet og beboerne – andre gange kan et nyt skilt eller en plante være et godt sted at starte.

ROOTY

Øko
KAFFE
KAGE
SALAT
SAFT



Bænke foran lokalet sender et tydeligt signal om, at man som forbipasserende er velkommen til at tage ophold. Det kan også bruges af andre aktiviteter end caféer, og i lejekontrakten kan man stille krav til, hvordan udearealet benyttes, så det sikres, at det holdes pænt og ikke tager overhånd.



Den døde facade

Et aktivt valg

Vi er klar over, at snakken om øget "aktivitet" i stueetagen godt kan lede tankerne hen på lugt, rod og larm.

Men vi vil vove den påstand, at hvis I arbejder strategisk med at skabe en aktiv stueetage, kan den modvirke de generende og utryghedsskabende aktiviteter, vi ikke ønsker at møde uden for vores gadedør.

Fagpersoner, som arbejder med byudvikling og adfærdsdesign, ved i dag, at åbenhed, aktivitet og byliv kan være et effektivt værn mod kriminalitet, graffiti og hærværk. Det er f.eks. ikke særlig oplagt at træde op i et flot velplejet bed og male graffiti på en åben dør.

Positivt byliv er smitsomt – ligesom negativt byliv er det. Og det påvirker i høj grad, hvordan det er at bo i et kvarter, eller besøge det.

Det almene ry

Lokalerne i almene stueetager forbindes ofte med driftskontorer, tillukkede gardiner, og nedslidte butikker.

I værste fald kan lokalerne i stueetagen blive negative markører, der medvirker til en fortælling om bydele og kvarterer med et dårligt omdømme.

Fælles for den generelle forestilling om ghettoområder er, blandt meget andet, fraværet af et godt byliv, eller i nogle tilfælde næsten værre – uhygiejniske kiosker og grillbarer med lukkede facader, solcentre og spillehaller etc.

Men det behøver ikke være sådan.

Almensektoren kan noget, de andre ikke kan. Vi er til for beboerne, og derfor giver det rigtig god mening at begynde at behandle stueetagen på samme måde, som vi behandler vores bygninger, boliger og udeområder – som noget der er værd at investere i.

Afdelingsbestyrelsen

Hvis et lokale primært bruges til mødeformål, er det en god idé at lave klare aftaler med brugerne om, at gardinerne rulles fra, når aktiviteten er slut, og at vinduet udsmykkes med f.eks. planter, så det er rart at kigge ind af. Hvis der foregår aktiviteter, som skal invitere folk indenfor, er det vigtigt at vise det med skiltning og en åben dør.



Noget at kigge på

Facaden er vigtig

Fælles for aktive stueetager er, at de er åbne og indbydende, og det, der afgør om det lykkes, er i høj grad brugen af facaden.

Er facade, skiltning og området udenfor velholdt, ved du, at der er nogle, der passer på og kerer sig om lokalet.

Kan du se ind af vinduerne, og gør skiltningen det derudover let at gennemskue, hvad lokalet bliver brugt til, får du måske lyst til at gå endnu tættere på.

Er der mennesker i lokalet, som du kan få øje på udefra – ved du, at de også kan se dig, og at du ikke er alene.

Ser det ovenikøbet spændende, inspirerende eller sjovt ud, får du måske lyst til at gå indenfor eller være med.

Vurder facaderne

Om noget er pænt at kigge på, er naturligvis en individuel sag. Men alligevel kan de fleste blive enige om, at et slidt eller ødelagt skilt, et vindue, der er dækket til med billige klistermærker eller nedrullede gardiner ikke er pænt.

I værktøjskassen finder I et vurderingskema, hvor I for hvert lokale, skal holde jer til spørgsmål vedrørende facaden.

Sørg for klare aftaler

En god lejer eller bruger af lokalet vil også være interesseret i at lave en flot og indbydende skiltning – netop fordi det giver kunder i butikken, eller til den aktivitet man ønsker at tiltrække beboerne til.

Men det er ikke alle, der har øje for betydningen af facaden, og her er det vigtigt med klare aftaler. Det kan du læse mere om i værktøjet "Styr på aftalen".

AAGE & AGNES BØGER

Ved at kombinere siddemuligheder og udstilling af varer fra butikken har nysgerrige folk, der kommer forbi både mulighed for og en grund til at slå sig ned. Det kan også være magasiner eller spil, der inviterer beboere til spontan ophold foran et fælleslokale.



Noget at opleve

Noget at besøge

Hvorfor skulle man komme i en bydel, hvis man ikke bor der, eller skal besøge familie eller venner som bor der?

Man kommer der, hvis der er noget at komme efter – funktioner, som enten opfylder reelle behov, eller i kraft af sin egenart byder på noget unikt, man ikke kan finde hvor som helst.

Noget for enhver

For at lykkes med at skabe en aktiv stueetage, er det vigtigt at arbejde med mangfoldige tilbud, der tager afsæt i områdets beboere og samtidig tager højde for at skabe aktiviteter, der inviterer omverdenen indenfor.

Derfor giver det god mening at forholde sig til, hvem de lokaler der er i stueetagen, henvender sig til, og hvor tit, der er aktiviteter i dem.

Det vil I få hjælp til i "vurderingsskemaet". Og på den måde kan I skabe overblik over,

om den fælles stueetage skaber mangfoldige oplevelser.

Potentiale for mere liv

Ofte vil der være potentiale for at skabe mere liv i de lokaler, der allerede bliver brugt.

Med værktøjet "Flere om lokalet", kommer vi ind på, hvordan I kan skabe rammer for øget brug af både erhvervs- og fælleslokaler.

På den måde kan I udnytte lokalerne optimalt – og skabe plads til endnu flere aktiviteter og mere liv i lokalerne.

Det er bæredygtigt hele vejen rundt. For tomme lokaler belaster klimaet unødigt, både ved nyopførelse og drift. Og økonomisk kan det give rigtig god mening at flere erhvervslejerne deler huslejen, mens beboerne får mere valuta for huslejekronerne, når fælleslokalerne skaber flere muligheder for dem.

Aktiviteter som oplæg og foredrag – eller kaffedrikning, spisning og kreative sysler, kan i sommerhalvåret med fordel trækkes ud på gaden, hvis der er mulighed for det. På den måde skabes der både oplevelser for deltagerne og dem, der kommer forbi.



Prøv det af!

Store ambitioner tager tid

Når vi støder på initiativrige afdelingsbestyrelser, der gerne vil arbejde med at skabe aktivitet i deres stueetage, kommer de ofte med store ambitioner: "kunne man omlægge lejlighederne i stueetagen til butikker?"; eller "kunne man bygge et nyt hus til en socialøkonomisk virksomhed ifm. den kommende helhedsplan?"

Og det er gode idéer – men også idéer, der tager lang tid at realisere.

Mindre tiltag kræver tillid

Omvendt møder vi modstand overfor mindre tiltag, f.eks. caféers ønsker om udeservering: "hvad nu hvis det kommer til at larme?"; eller idéen om at dele bestyrelseslokalet med en forening: "hvad nu hvis de ikke rydder ordentligt op?"

Start i det små

I begge tilfælde er der overhængende fare for, at arbejdet går i stå. Derfor vil vi opfordre til at se på, hvordan I kan komme i gang med at prøve idéen af i det små.

Husk på, at I altid kan stille en tidsfrist, når I går i gang med at bruge lokalerne på en ny måde. Giv caféen lov til at prøve udeserveringen af i en forsøgsperiode, og revurdér aftalen derefter. Det samme kan I gøre ift. at invitere foreninger eller andre ind i fælleslokalerne.

Og måske er der allerede butikker eller tomme lokaler i afdelingen, som I kunne starte med at give opmærksomhed, inden der etableres nye.

Start med det, I kan arbejde med her-og-nu – og sørg for, at der er noget at kigge på og noget at opleve – det gør hele forskellen!

Når erhvervslejerne eller brugerne af fælleslokalerne ønsker at bruge fortovet til aktiviteter enten tilbagevendende eller til et enkelt event, er der en balancegang i at skabe liv og sikre at naboerne ikke bliver generet. Husk, at lave klare aftaler om brugen – eventuelt kun midlertidige aftaler – og sørg for at kræve tydelig kommunikation til naboerne, så de ved hvad de kan forvente.



Hvem har ansvar for hvad?

Organisationsbestyrelsen:

Har ansvar for at udleje erhvervslokalerne i en afdeling – på samme måde som beboelseslejlighederne.

Organisationsbestyrelsen skal ind over, hvis der skal træffes beslutninger om at ændre anvendelsen af et lokale (f.eks. til socialøkonomisk virksomhed) og kan også søges om økonomisk støtte via "dispositionsfonden".

Afdelingsbestyrelsen:

Repræsenterer beboerne i afdelingen mellem afdelingsmøderne, og kan tage initiativer inden for budgettet.

Måske er der også en eller flere repræsentanter, der vil have mod på at gå i dialog med butiksindehavere eller være tovholdere for at ændre facaden og brug af afdelingens fælleslokaler.

Afdelingsmødet:

Hertil inviteres alle beboere til at sætte retningen for det kommende år – herunder budgettet.

Her kan alle beboere stille forslag – f.eks. om ændret anvendelse af et lokale eller om oprettelsen af en "Bypulje".

Driften:

Har ansvar for den daglige drift.

Det er oplagt at gå i dialog med driften, hvis der f.eks. skal gøres noget praktisk, såsom at pudse vinduerne/fjerne gardiner m.v. for at løfte et af afdelingens fælleslokaler. Måske er der også én i driften som bør tage dialogen med butiksejerne.

Boligsociale indsatser:

I nogle afdelinger er der en boligsocial indsats, som typisk har til huse i lokaler i afdelingen.

Måske kan den boligsociale indsats gøre noget ved deres egne lokaler. Og måske er der initiativer i gang, som kan spille sammen med ændringer, I gerne vil sætte i gang – f.eks. lommepengejobbere, der vil kunne bygge/plante og passe et bed eller lave ny skiltning / gå til hånde, når I skal i gang med at give facader og lokaler et løft.

Beboer:

Hvis du bor i en almen boligafdeling og gerne vil arbejde med at løfte lokalerne i stueplan, så kan du starte med at tage fat i nogen fra afdelingsbestyrelsen, driften eller den boligsociale indsats, så du er sikker på, at der er lokal opbakning. De vil også kunne hjælpe dig videre.

Fagperson som tovholder:

Vi har set, at i de afdelinger, hvor man er lykkedes med at gøre stueetagen mere aktiv, har indsatsen typisk været hjulpet på vej af en fagperson med tilknytning til boligafdelingen: fra boligselskabet, administrationsselskabet, en boligsocial indsats eller driften.

Disse fagpersoner sidder i en position med adgang til både det lokale niveau (afdelingsbestyrelsen, driften, evt. boligsocial indsats), organisationsbestyrelsen og de nødvendige kompetencer i administrationen (f.eks. jura, udlejning, byggeri). Derfra fungerer fagpersonen typisk som bindeled mellem beboerne og de øvrige aktører og som primus motor i at undersøge mulighederne i den specifikke boligorganisation og -afdeling i forhold til at få afklaret, hvordan lokalerne i stueetagen kan løftes.

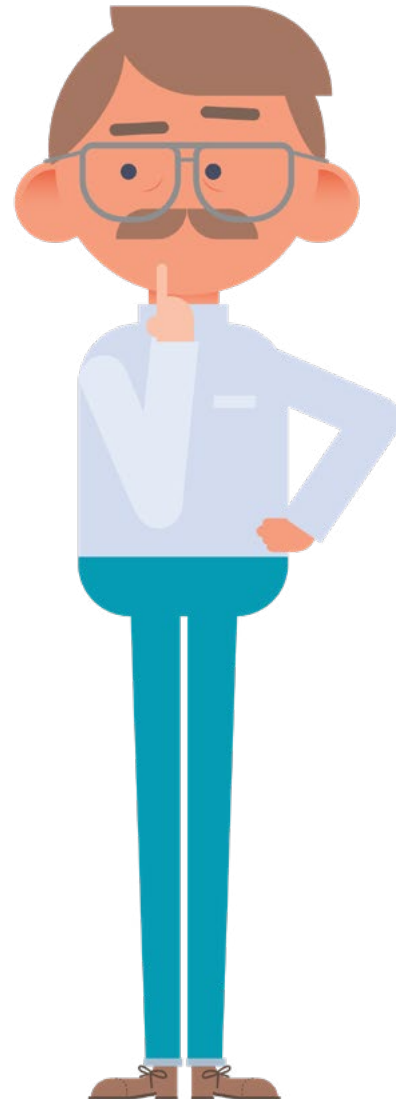
Læs mere her

Anbefalinger

Der findes forskellige materialer om emnet, hvor man kan dykke endnu mere ned i nogle af de temaer, vi har samlet overordnet viden om i det her projekt.

Her er de dokumenter, vi har trukket på – og suppleret, og som vi kan anbefale andre at tage fat i. I materialerne i værktøjskassen henviser vi også løbende til dem.

www.almennet.dk/projekter > Aktive Stueetager





KAB, 2017

Med afsæt i Boligselskabet AKB, Københavns butikslokaler i Sydhavnen guider projektet til, hvordan man kan lægge en strategi for og koordinere erhvervsudlejningen i et område, og kommer med konkrete bud på en organisations- og finansieringsmodel for arbejdet.



KAB / AlmenNet, 2013

En procesguide til, hvilke skridt man skal igennem, og hvad man skal være opmærksom på, hvis man ønsker at arbejde med at omdanne boliger til erhverv.



3B, 2016 / 2017

Projektet undersøger, hvilke forhold der påvirker brugen af fælleslokalerne og kommer med idéer til, hvordan man kan arbejde med både de organisatoriske og fysiske rammer for at øge brugen af fælleslokalerne.



Realdania By, 2013

En samling af eksempler og interviews med aktører, der har arbejdet aktivt med midlertidighed – primært udendørs. Men budskabet omkring midlertidighed og indsigterne ift., hvad der skal til for at komme i gang med det, kan oversættes direkte til brugen af lokaler i stueetagen.

Gode bymiljøer handler i høj grad om at skabe gode oplevelser i gadeplan, og alle lokaler tæller – butikker, fælleslokaler, ejendomskontorer, vaskerier, depoter og børneinstitutioner.

Disse typer af lokaler er der rigtig mange af i de almene boligområder, og med enkle greb kan I sætte gang i en bevægelse mod mere at se på og mere at opleve i den fælles stueetage.

