

Foreløbig helhedsplan

Vridsløselille Andelsboligforening Afd. 9

# GALGEBAKKEN

Maj 2012



# Indholdsfortegnelse

1.	Sammenfatning.....	1
2.	Baggrund.....	3
3.	Den boligsociale situation .....	5
3.1	Beboersammensætning .....	5
3.2	Aktiviteter på Galgebakken .....	6
4.	Afdelingens konkurrenceevne .....	7
4.1	Aktuel udlejningssituation .....	7
4.2	Til- og fraflytning.....	7
4.3	Huslejeniveau.....	8
4.4	Huslejeniveau ift. huslejeniveauet i lokalområdet.....	8
5.	Fremtidige boligsociale udfordringer .....	11
6.	Arkitektur og bevaringsværdier .....	12
6.1	Bebyggelsesbeskrivelse .....	13
6.2	Bebyggelsens kvaliteter og bevaringsværdier .....	14
6.3	Boligernes kvaliteter og bevaringsværdier.....	15
7.	Galgebakkens oplevede kvaliteter .....	16
7.1	Boligen .....	16
7.2	Det Sociale.....	17
7.3	Miljøet.....	18
7.4	Overlappende cirkler.....	18
8.	Vision for fremtidens Galgebakken .....	19
	Om visionen .....	19
	VISIONEN.....	20
	Boligen .....	20
	Det sociale .....	20
	Miljøet.....	20
9.	Afdelingens tilstand.....	21
9.1	Byggeriets tilstand.....	21
	Espalier, pergolaer skure og hegn .....	22
	Vinduer og døre .....	22
	Badeværelser.....	22
	Installationer og installationskanaler .....	22
	Ventilation og indeklima .....	22
	Radiatorer .....	22
9.2	Udearealernes tilstand .....	23
10.	Planerne for fremtiden .....	25
10.1	Foreslåede renoveringstiltag byggeri.....	25
10.1.1	Lette facader.....	25
10.1.2	Betonrenovering .....	25
10.1.3	Kuldebroer i sokler.....	25
10.1.4	Pergolaer, skure og hegn .....	25
10.1.5	Vinduer og døre .....	26
10.1.6	Toilet og badeværelser.....	26
10.1.7	Installationer .....	26
10.1.8	Ventilation .....	26
10.2	Foreslåede renoveringstiltag udearealer .....	27
10.2.1	Pladser.....	27



10.2.2	Friarealer ved ungdomsboliger.....	27
10.2.3	Kvarterstræderne.....	27
10.2.4	Parkeringspladser.....	27
10.2.5	Legepladser.....	27
11.	Økonomiske konsekvenser.....	28
11.1	Budget for renovering (mio. kr.):.....	28
12.	Økonomiske konsekvenser.....	29
13.	Organisering og tidsplan.....	30
13.1	Organisering.....	30
13.2	Tidsplan.....	31
14.	Bilag.....	32

# 1. Sammenfatning



Galgebakken ligger i Albertslund Kommune mellem den gamle Herstedvester landsby og Vestskoven. Galgebakken er en afdeling under Vridsløselille Andelsboligforening. Bebyggelsen rummer 644 lejemål fordelt på supplementsrum, rækkehuse og gårdhuse på henholdsvis 1, 2, 3, 4 og 5 værelser. Galgebakken havde pr. 1. januar 2010 1.475 beboere.

Denne foreløbige helhedsplan for Galgebakken er blevet til i 2011 i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen for Galgebakken, administrationsselskabet Bo-Vest og NIRAS Konsulenterne på baggrund af en række tekniske undersøgelser udført 2004-2011.

Galgebakken er en socialt velfungerende afdeling med lange og gode traditioner for fælles aktiviteter og godt sammenhold beboerne imellem.

Bebyggelsen, der blev opført i starten af 70'erne er i dag i dårlig stand – blandt andet er der store problemer med isolering og ventilation samt helt konkrete skader på vitale bygningsdele. Yderligere har der været anvendt PCB i mindre omfang i bygningsdele der ikke er tilgængelige for beboerne. Koncentrationen af PCB i indeklimaet ligger under detektionsgrænsen, og er altså meget lavt.

Udearealerne trænger til fysiske renovering for at kunne bidrage med de kvaliteter der skal til for fortsat at kunne tiltrække beboere til bebyggelsen.



En renovering af bebyggelsen frem mod tidssvarende boliger og fællesarealer skal sikre en fortsat god beboersammensætning med en stor andel ressourcestærke beboere der bidrager til at pleje og udvikle fællesskabet og beboerdemokratiet.

Det anslås at en renovering af Galgebakken vil beløbe sig til (mio. kr.):

	Oprettning / miljø / ombygning / tilgængelighed	Forbedring / vedligeholdelse	Sum
Sum – Bygningsarbejder inkl. moms	254,3	110,6	364,9
Øvrige udgifter	95,9	41,7	137,7
Samlede udgifter i alt	350,2	152,4	502,6

\*byggeplads, projektering, tilsyn, uforudsete, genhusning mv.



## 2. Baggrund



Der er gennem en årrække udført byggetekniske undersøgelser på Galgebakken som er indsendt til Landsbyggefonden. Det drejer sig om følgende:

- Tilstandsregistrering af betonfacade v/ Rambøll, april 2004
- Tekniske undersøgelser v/ NIRAS og Nova 5
  - Fase 1: Pilotundersøgelse i 15 boliger, februar 2006
  - Fase 2: Registrering i 50 boliger, september 2006
- Undersøgelse af installationer for brugsrør v/ Force, januar 2008
- Tilstandsvurdering af friarealer v/ Thing og Wainø, sommer 2008
- Thermografering v/ Niras og Thermosyn, vinter 2009
- Prøve på betonreparation v/ murer Thomas Watson, sommer 2010
- Undersøgelse af PCB v/ NIRAS, efterår 2011/forår 2012
- Anbefalinger vedr. renoveringsløsninger (3. revision), Niras, forår 2012
- Boligtype D, sammenlægning af toilet og bad, Niras, maj 2012
- Individuel Forbrugsmåling, Niras, april 2012
- Galgebakken, Tilstandsvurdering af betonfacader, sokler og støttevægge, Niras, 2012
- Galgebakken. Supplement til tekniske undersøgelser. Forhold vedr. skærpede krav til energi og indeklime i bygningsreglementet, Niras, maj 2012

Ud over ovennævnte har afdelingen selv undersøgt behovet for udskiftning af køkkener, radiatorer mm.

Man har gennem undersøgelserne kunnet konstatere en række problemer med byggeriet (som beskrevet i afsnit om afdelingens tilstand). I forlængelse af de tekniske undersøgelser er udarbejdet nærværende helhedsplan som sammenfatter en løsning for fremtidssikring af boligafdelingen.

Helhedsplanen er udarbejdet i et tæt samarbejde med afdelingsbestyrelsen i Galgebakken. Derudover har beboerne i Galgebakken bidraget aktivt på flere fronter. Der er foretaget en række interviews omkring de oplevede kvaliteter i bebyggelsen med et repræsentativt udsnit af beboerne. Der er herefter afholdt en visionsworkshop hvor interesserede beboere deltog med stort engagement – beboernes input på workshopen er indarbejdet i visionen for fremtidens Galgebakken.



## 3. Den boligsociale situation



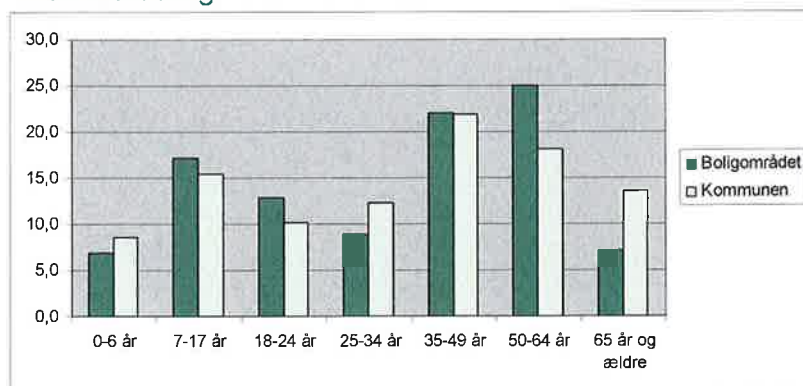
### 3.1 Beboersammensætning<sup>1</sup>

Galgebakken adskiller sig i visse sammenhænge en hel del fra andre almene boligområder. Det er generelt en langt mere ressourcestærk beboergruppe der bor i Galgebakken.

Der er færre beboere over 65 år i Galgebakken end i Albertslund Kommune generelt men også færre end i den almene sektor, hvor der gennemsnitlig er 20 % beboere over 65 år. Til gengæld er der flere 50-64 årige i Galgebakken – typisk folk der stadig er på arbejdsmarkedet men ikke har hjemmeboende børn længere.

Der er ligeledes færre indvandrere/efterkommere - 8 % mod 25 % i almene boliger generelt over hele landet og 25 % i Albertslund Kommune i gennemsnit.

Aldersfordeling

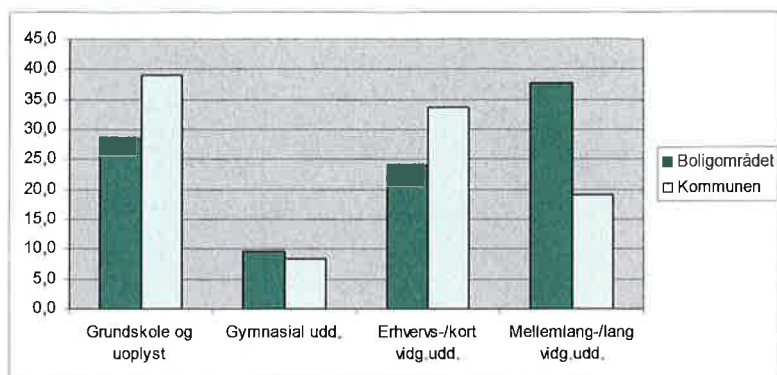


Beboerne i Galgebakken er bl.a. mere ressourcestærke i kraft af deres uddannelsesniveau. I Galgebakken har næsten 40 % en mellemlang-/lang videregående udd. mod små 20 % i kommunen.

<sup>1</sup>Statistik – Beboere i den almene sektor 2010. Udgivet af Landsbyggefonden og KÅS tal

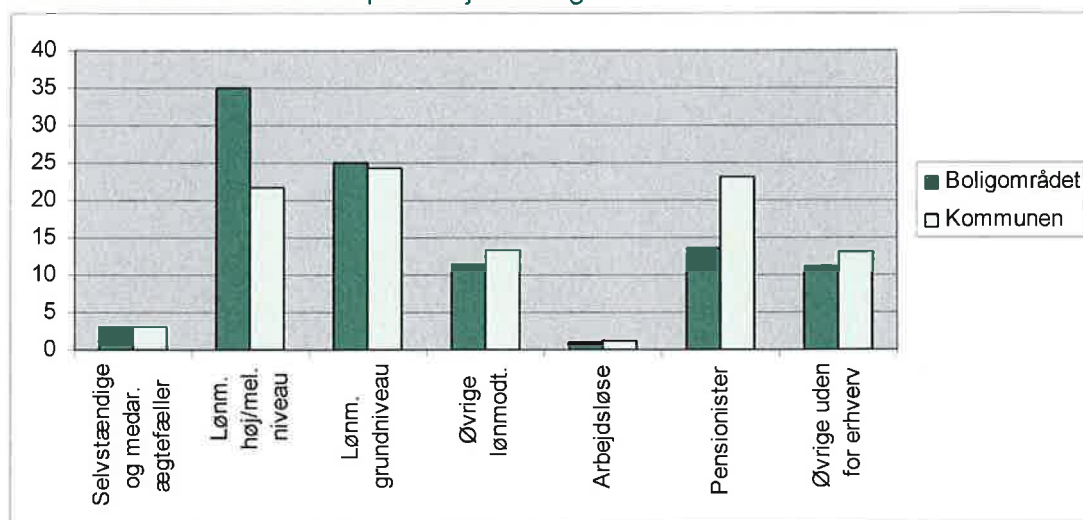


## Uddannelsesniveau



Dertil kommer at den gennemsnitlige indkomst for beboerne i Galgebakken i 2010 lå på 272.992 kr. om året mod en gennemsnitsindkomst i Albertslund Kommune på 247.224 kr. om året. Der er derfor også en større andel af Galgebakkens beboere der er mellem til højt lønnede end i kommunen som helhed.

## Personer over 15 år fordelt på arbejdsstilling



## 3.2 Aktiviteter på Galgebakken

Galgebakken er generelt præget af et meget stort engagement blandt beboerne. Afdelingen har en lang række traditioner for forskellige arrangementer henover året for hele bebyggelsen.

De fleste aktiviteter på Galgebakken foregår i afdelingens beboerhus. Her afholdes blandt andet fællesspisning, musikarrangementer, udstillinger og en række mindre interessegrupper som gymnastikhold, kor m.fl. bruger huset til deres løbende aktiviteter. Aktiviteterne er baseret på en stor frivillig indsats fra beboere med støtte fra den ansatte aktivitetsmedarbejder.

### Egenfinansieret boligsocial indsats

I afdelingen er man af den opfattelse at en stor del af attraktionsværdien for tilflyttere er de sociale netværk og de muligheder, der er for at deltage i mangesidige fællesskaber. Det har derfor haft høj prioritet at løbende sikre en stærk lokal organisering til at understøtte og videreudvikle igangsatte aktiviteter.

Galgebakken investerer derfor årligt 1.375.000 kr. i den boligsociale indsats i afdelingen – dette omfatter betaling af en aktivitetsmedarbejder og nævnsekretær samt udgifter til beboerlokaler og beboeraktiviteter.

## 4. Afdelingens konkurrenceevne



### 4.1 Aktuel udlejningssituation

Den aktuelle udlejningssituation i Galgebakken vidner om lange ventelister især på de mellemstore boliger.

Boligtype	Areal fra	Areal til	Ventetid	Antal boliger
1 rum	24,70	35,30		121
2 rum	58,50	58,50	20-30 år	123
3 rum	72,70	93,00	30 år	47
4 rum	87,00	103,60	15-20 år	151
5 rum	128,30	130,00	5-10 år	248

(<https://www.bo-vest.dk/UnikVenteliste/Ejendom.aspx?ID=111> – trukket juli 2011)

### 4.2 Til- og fraflytning<sup>2</sup>

Der er i 2009 fraflyttet ca. 15 % af beboerne. Der sker dog størst udskiftning i de mindste boliger. Der skete fraflytning i lidt mere end 1/3 af de 1 værelses lejligheder i både 2009 og 2010.

Det betyder at fraflytningen i familieboligerne nærmere er på små 10 %.

Undlades det at medtage fraflyttere i de 1 værelses "ungdomsboliger" er det kun 12 % af familieboligerne (de 2-5 værelses huse), der er fraflyttet i 2009.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Statistik – Beboere i den almene sektor 2010, udgivet af Landsbyggefonden og KÅS-tal 2010

<sup>3</sup> Fraflytningsopgørelse fra Vridsløselille Andelsboligforening



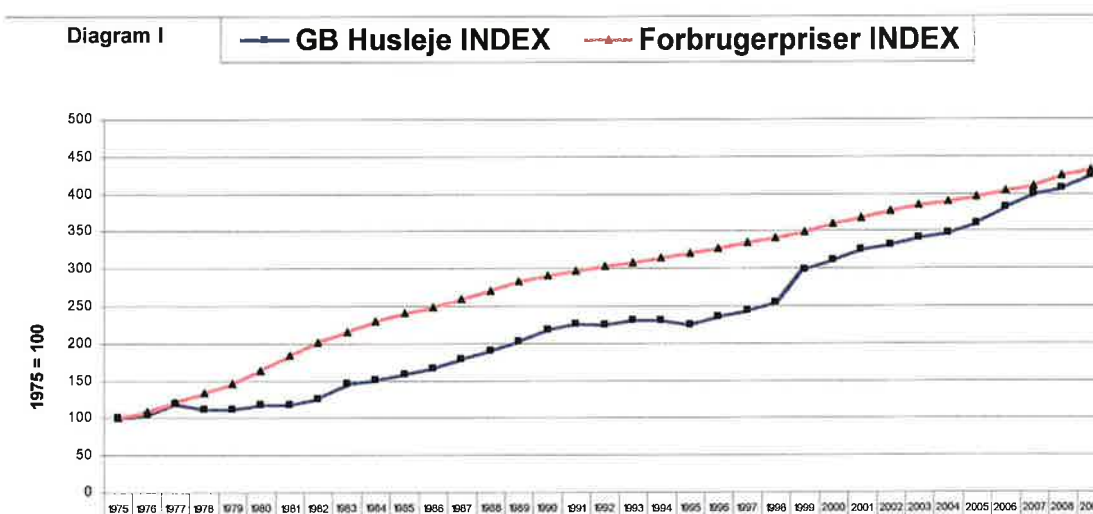
Den gennemsnitlige procentvise fraflytning fra Galgebakken (15 % i 2009) er meget tilsvarende almene boliger generelt i Hovedstadsområdet – men er lidt lavere en for både tæt-lave bebyggelser på landsplan (18 % i 2009) og for familieboliger generelt på landsplan (20 % i 2009). Dog er den væsentligt lavere hvis man tager udgangspunkt i en fraflytningsprocent for familieboligerne på små 10 %.

De fraflyttede er for ca. ¾ vedkommende flyttet helt ud af afdelingen og andelsboligforeningen i 2009 og 2010.

Den gennemsnitlige bruttoindkomst i 2008 for tilflyttere er ca. 15-20 % lavere for tilflyttere end for fraflyttere. Det er således økonomisk ressourcestærke beboere der flytter fra Galgebakken.

### 4.3 Huslejeniveau

Udviklingen i huslejeniveauet i Galgebakken har i en lang periode ligget under udviklingen af det generelle forbrugerprisindeks, men med de seneste års stigninger er huslejeprisen kommet i niveau med forbrugerprisindekset. Såfremt man sammenligner forbrugerprisindekset med huslejeindekset fås, at huslejeindekset siden 1978 er steget mere end forbrugerprisindekset<sup>4</sup>. Dvs. at huslejen på Galgebakken er steget mindre end den generelle husleje i samfundet. Denne sammenligning tager dog ikke hensyn størrelsen på den oprindelige husleje.



Figur 1: Sammenligning af huslejeudviklingen på Galgebakken med forbrugerprisindekset.

### 4.4 Huslejeniveau ift. huslejeniveauet i lokalområdet

#### 1. Andre almene boliger (i Bo-Vest)

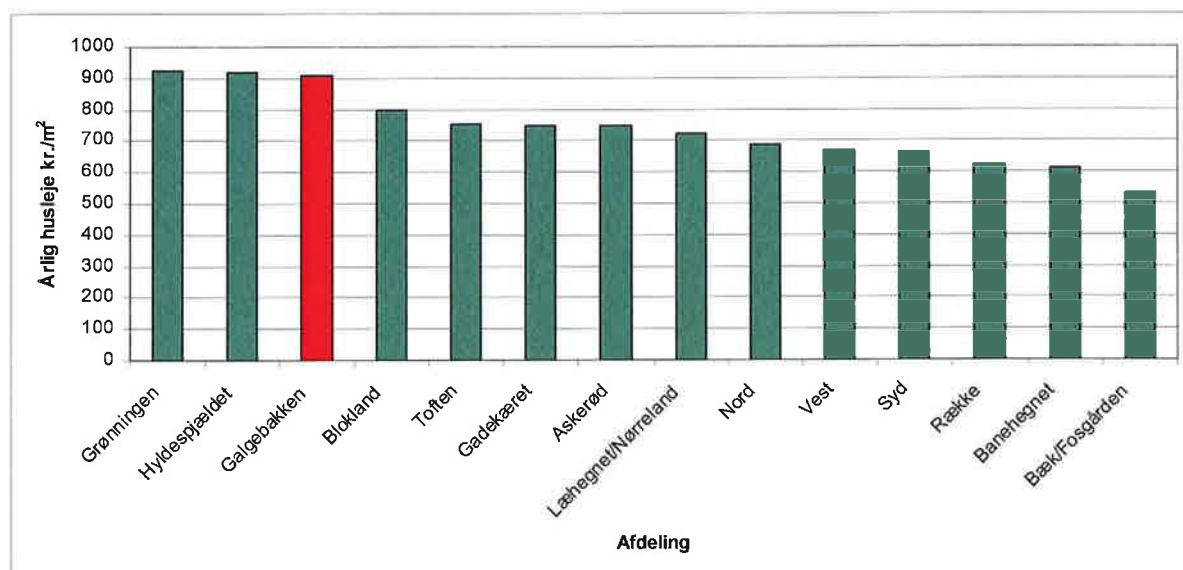
I nedenstående figur opgøres den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> for de almene boliger i Bo-Vest. Den årlige husleje pr. m<sup>2</sup> ligger i intervallet 550 – 850 kr. Overordnet kan huslejeniveauet inddeles i tre grupper:

- under 650 kr./m<sup>2</sup>,
- mellem 650 og 750 kr./m<sup>2</sup> og

<sup>4</sup> Statistikbanken PRIS1 og PRIS6.

- over 750 kr./m<sup>2</sup>

Langt de fleste boliger befinder sig i den mellemste gruppe, mens der kun er tre boligafdelinger i henholdsvis den høje og lave gruppe. Det kan bemærkes, at på trods af at en del af boligafdelingerne kan opfattes som sammenlignelige, så ligger de nødvendigvis ikke i samme "prisgruppe". Fx er Hyl-despældet og Gadekæret sammenlignelige tæt-lave bebyggelser fra 1970'erne, men huslejemæssigt ligger de i henholdsvis den høje og mellemste gruppe.



Figur 2: Årlig husleje/m<sup>2</sup> i Bo-Vest 2010.

Sammenlignes huslejen for Galgebakken med de øvrige huslejeniveauer i Bo-Vest ses, at huslejen ligger i den høje ende jf. nedenstående figur. Den gennemsnitlige årlige husleje på Galgebakken i 2010 er 907 kr./m<sup>2</sup>.

## 2. Ejerboliger

Med henblik på at sammenligne det nuværende huslejeniveau med det generelle huslejeniveau i området, hvor Galgebakken ligger er den årlige omkostning til at bo i en ejerbolig blevet vurderet. To områder er blevet udtaget i forbindelse hermed. Godthåbsparken bestående af vejene Fiskerhusene, Skriverhusene, Jægerhusene, Rytterhusene, Skyttehusene, Glentehusene, Fasanhusene og Falkehuse samt Rødevejrmølle bestående af vejene Humlehusene, Præstehusene, Degnehusene og Bispehusene. De to boligområder består begge af 2-plans rækkehuse med en mindre baghave og et større grønt fællesareal i umiddelbar tilknytning til boligområderne. De er alle opført lige omkring 1970, dog er husene i Rødevejrmølle noget større - op til ca. 150 m<sup>2</sup> end i Godthåbsparken op til ca. 110 m<sup>2</sup>.

Den årlige omkostning ved at bo i ejerbolig er sammensat af en omkostning til finansiering, fællesudgifter og ejendomsskatter. Der tages dermed ikke hensyn til evt. vedligehold af boligen.

Omkostningerne til finansiering består af et afdragsfrit realkreditlån (80 %) og et afdragsfrit banklån (15 %). Omkostningerne til finansiering af boligen vil således være lavere for de personer, som har en

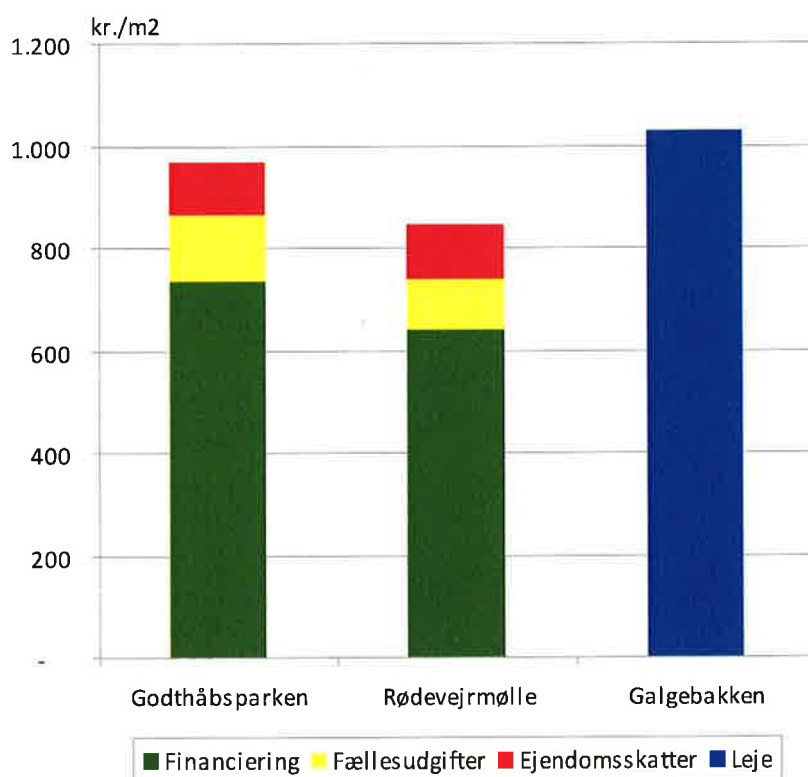


opsparing og som dermed kan optage et mindre lån. Købsprisen for boligerne er fundet over perioden 2004 til 2010 og samtlige priser er opskrevet til 2010 niveau via udtræk på [www.boliga.dk](http://www.boliga.dk).

Fællesudgifterne omfatter omkostninger til renovation, grundejerforening mv. Specifikke omkostninger til fx legeplads og gadelys er ikke medtaget.

Figuren nedenfor viser omkostningen pr. m<sup>2</sup>/år ved at bo i et gennemsnitligt hus i enten Godthåbsparken eller Rødevejmølle. Omkostningen er størst såfremt man bor i Godthåbsparken, hvilket primært skyldes en højere gennemsnitlig m<sup>2</sup>-pris. Årsagen hertil er formentlig at husene i Godthåbsparken er mindre end i Rødevejmølle.

Sammenlignes omkostningen ved at bo i ejerbolig med huslejeniveauet for Galgebakken i 2010 på 1030 kr./m<sup>2</sup>/år<sup>5</sup> kan man se, at boligomkostningerne er en anelse mindre for boligerne i Godthåbsparken og en del mindre i Rødevejmølle. Boligerne i Rødevejmølle koster små 20 pct. mindre pr. m<sup>2</sup>/år end i Galgebakken.



Ovenstående prisforskel skal desuden ses i forhold til yderligere udgifter til renovering og vedligehold der yderligere fordyrer en ejerbolig. I det følgende afsnit konkluderes der på den nuværende konkurrencesituations betydning for en fremtidig udvikling af beboersammensætningen i Galgebakken.

<sup>5</sup> M<sup>2</sup> prisen pr år er en gennemsnitspris for familieboligerne i Galgebakken – fraregnet er således 1 rums boliger A2, A1 og D1

## 5. Fremtidige boligsociale udfordringer



På Galgebakken er der en lang historisk tradition for fællesskab og fælles beboerprojekter. Den sociale dynamik har sit udspring i at der fra bebyggelsens opførelse har været mange ressourcestærke beboere. Gennem årene er det lykkedes at fastholde og løbende tiltrække nye ressourcestærke beboere. Det sociale fællesskab er stadig en attraktionsværdi i Galgebakken – at dømme efter ventelisterne.

Der er dog en begyndende tendens til at ressourcestærke beboere grundet huslejeniveauet overvejer at bosætte sig i en ejerbolig – dette udtrykker flere beboere i de afholdte interviews – KÅS tallene viser desuden en 15-20 % lavere indkomst for tilflyttere end fraflyttere. Søgningen til de dyreste boliger har som tidligere nævnt desuden været faldende. Alt dette peger på at de mest ressourcestærke forlader bebyggelsen. Får denne tendens lov til at udvikle sig er det en reel trussel mod den sociale sammenhængskraft og grundlaget for et fortsat stort beboerengagement - og dermed en af de store attraktionsværdier ved bebyggelsen.

Når der i foregående afsnit om konkurrencesituationen sammenlignes priser for ejerboliger med huslejepriser i Galgebakken er der selvfølgelig mange afgørende faktorer for valg af eje- og lejebolig. Selvom ejerboligen er lidt billigere pr. m<sup>2</sup> når man vælger den aller billigste finansieringsmodel, er der udgifter til renovering. I kriseårene har ejerboliger i Københavns området ikke vist sig at være en god investering på kort sigt – og som langtidsinvestering hvor man afdrager på lånene, er den månedlige udgift til ejerboligerne selvfølgelig også dyrere end opgivet. Flere beboere giver desuden udtryk for at de sætter pris på friheden ved at kunne flytte mellem boliger uden større udgifter når man bor til leje.

Man må konkludere at ejerboliger som dem i Rødevejrmølle og Godthåbsparken er reelle konkurrenter til Galgebakkens boliger blandt de mest pengestærke beboere – og vil blive en endnu større konkurrent som følge af eventuelle huslejestigninger i forlængelse af en renovering af bebyggelsen.

En fysisk renovering af Galgebakken skal således holdes op imod ændringen i huslejeniveauet og denne ændrings indflydelse på en fremtidig beboersammensætning og dermed det fortsatte sociale engagement som en af Galgebakkens bærende attraktionsværdier.



## 6. Arkitektur og bevaringsværdier



Galgebakken er en international berømt bebyggelse – kendt for sin helt unikke bebyggelsesplan og etableringen af særdeles velfungerende rammer for fællesskab. Der er i denne helhedsplan valgt at beskrive og fremhæve de særlige bevaringsværdige kvaliteter ved bebyggelsen og boligerne, for at sikre, at de oprindelige arkitektoniske intentioner og de umistelige værdier respekteres i forbindelse med en omfattende reovering af bebyggelsen.



## 6.1 Bebyggelsesbeskrivelse

Galgebakken blev opført som alment boligbyggeri i årene 1972-1974 for Vridsløselille Andelsboligforening. Arkitekterne Hanne Marcussen, Jens Peter Storgaard, Jørn Ørum-Nielsen, Anne Ørum-Nielsen samt landskabsarkitekt Jørgen Vesterholdt har tegnet byggeriet.

Bebyggelsen kan blandt andet ses som en modreaktion på de høje og tætte byggerier, der var fremherskende i 1960'erne. Hensigten var at skabe en social boligform, som lagde op til åbenhed og fællesskab naboerne imellem, hvilket afspejledes i beboernes store indflydelse på nærmiljøets udformning. Byggeriet er opført som et tæt-lavt byggeri og struktureret som en haveby med 1300 hektar Vestskov som nabo.

Bebyggelsen er opdelt i ni kvarterer, der er yderligere inddelt i mindre boligfællesskaber omkring de smalle stræder. Husene har private baghaver og åbne forhaver. Tværs igennem området løber et hovedstrøg, hvor bebyggelsens torv også er placeret. Dette fungerer som mødested for alle Galgebakkens beboere. Her findes blandt andet også fællesvaskeri, butikker, beboerhus og institutioner.

Galgebakken rummer tre forskellige slags boligformer: Gårdhuse, rækkehuse og 1-rums boliger. Galgebakken er et montagebyggeri, der er opført af rødbrune betonelementer, som er kombineret med lette eternitfacader og trækonstruktioner. Trækonstruktionerne samt beplantning og pergolaer nedtoner betonelementernes hårde udtryk, og bidrager med en venlig og grøn atmosfære i bydelen.



## 6.2 Bebyggelsens kvaliteter og bevaringsværdier

### En grøn bebyggelse

Bebyggelsen er opført ud fra haveby idealerne - det vil sige i en tæt-lav struktur med mange uderumskvaliteter og udpræget grøn karakter.

#### Derfor er det vigtigt at bevare:

- Områdets udprægede grønne karakter

### Varme materialer

Den valgte indfarvede beton med fritlagtstensætning er valgt ud fra et ønske om at skabe en levende tekstur og et varmt udtryk. Materialet har patineret fint over årene, men har brug for reparationer. Brugen af træ til espalier, skure og pergolaer bidrager til det varme udtryk. Disse lette trækonstruktioner har desuden den vigtige funktion at sikre en begrønning ved hjælp af klatreplanter.

#### Derfor er det vigtigt at bevare:

- Karakteren af de oprindelige materialer – dvs. det varme udtryk skal bevares. Så vidt mulig skal de oprindelige betonfacader bevares.

### Rum for naboskaber

En af de bærende oprindelige intentioner med Galgebakken var at udearealerne skulle danne rammer om forskellige fællesskaber eller naboskaber for forskellige størrelser af beboergrupper.

Med arkitekternes egne ord skulle der ske en optrapning i størrelsen af fællesskaber, når man bevægede sig fra sin privatbolig, ud i boligstrædet, videre ud i kvarterstrædet og helt ud på det kollektive hovedstrøg.

De oprindelige ambitioner om at skabe rum til godt naboskab er blevet indfriet til fulde i bebyggelsen – og er en meget stor kvalitet og attraktionsværdi for bebyggelsen også i dag.

#### Derfor er det vigtigt at bevare:

- Boligstrædernes karakter af mindre intime rum med god mulighed for interaktion.
- Rum til mangfoldige fællesskaber i kraft af en bred vifte af fysiske rammer – såvel inde som ude.

### Det private uderum

Baghaverne har funktion af at være det mere private uderum i modsætning til de små forhaver ud mod stræderne. Her er de mere private funktioner i boligerne orienteret imod.

#### Derfor er det vigtigt at bevare:

- Baghavernes karakter af private arealer, hvor beboeren selv tilvælger om man ønsker en åben forbindelse til fællesarealer eller andres haver.

### Rum for beboernes præg på bebyggelsen

Der er fra arkitekternes side indlagt et vist spillerum for bebyggelsens beboere i forhold til indretningen af kvartersstræder og det kollektive hovedstrøg.

#### Derfor er det vigtigt at bevare:

- Den fortsatte mulighed for at introducere nye fællesfaciliteter for det enkelte kvarter eller for hele bebyggelsen.

### Variation

Der findes mange eksempler på at store boligområder, der er bygget op over en kort periode, bliver ensformige og identitetsløse. Med de forskellige boligformer og med beboernes mulighed for at

præge deres egen bolig f.eks. med individuel indretning af deres forarealer og farvesætning af visse facadepartier er der i Galgebakken skabt en bebyggelse med en masse mindre kvarterer med hvert sit individuelle præg.

**Derfor er det vigtigt at bevare:**

- Det individuelle præg på fællesarealer via de individuelle disponeringer over private udearealer – men også som ovenfor nævnt gennem variation i indretning af de enkelte kvarterstræder ud fra beboerønsker.
- Kvarterernes individuelle særpræg – f.x. ved hjælp af forskellig beplantning.

### 6.3 Boligernes kvaliteter og bevaringsværdier

#### Integration mellem bolig og omgivelser

Intentionen fra arkitekternes side har været, at man ikke kan se den enkelte bolig isoleret men som et integreret led i omgivelserne. Derfor er bl.a. indgangsdørene lavet af glas og vender ud mod stræderne. Boligernes køkken- og spiseafdelinger er placeret mod stræderne, hvor naboerne hele tiden passerer.

**Derfor er det vigtigt at bevare:**

- Glaspartier ud mod boligstræderne
- Rumfordelingen i boligerne – således at de mest offentlige funktioner som køkken- og spiseafdeling vender mod stræderne og de mere private vender mod baghaverne.

#### Åbne og lyse rum

Der er i alle boligtyper arbejdet med en meget åben kerne i boligen bestående af som minimum køkken, spise- og opholdsarealer. Disse sikrer nogle meget lyse og åbne rum. Dette er nogle steder understøttet af ovenlys fra ateliervinduer og i 2-plans boliger er der ligeledes åben forbindelse mellem de centrale rum på tværs af etager.

**Derfor er det vigtigt at bevare:**

- Det generelt gode lysindfald
- Rumopdeling med store åbne centrale opholdsrum i boligerne

#### Fleksibilitet i sammenlægning og underopdeling af boliger

Alle gård- og rækkehuse er tegnet, så der er mulighed for at fremleje et afsnit af boligen. Intentionen med dette er at sikre, at beboere kan blive i deres boliger gennem flere livsfaser. Denne mulighed er blevet udnyttet af flere beboere.

**Derfor er det vigtigt at bevare:**

- De fleksible rammer for at beboere kan tilpasse størrelsen af den enkelte bolig til deres aktuelle behov.

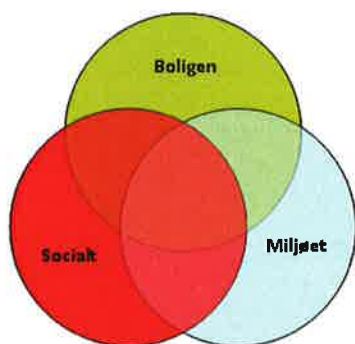
## 7. Galgebakkens oplevede kvaliteter



Dette kapitel giver et resume af resultaterne af en kvalitativ undersøgelse blandt beboere på Galgebakken (se BILAG 1).

Undersøgelsen består af gruppeinterview og rundvisning med medlemmer fra bestyrelses og byggeudvalget samt interview og besøg hos 8 husstande.

Det indeholder en beskrivelse og en analyse af beboernes oplevelse af de særlige værdier og udfordringer, der er forbundet med at bo og leve i Galgebakken.



Undersøgelsen fokuserer på hvad der skal til, for at Galgebakken er et bæredygtigt og tidssvarende sted at bo, samt hvad der er særligt ved at bo på Galgebakken

Helt overordnet viser analyser, at der er tre centrale og sammenhængende dimensioner, der har afgørende betydning for kvaliteten ved at bo på Galgebakken.

De tre dimensioner er, som det fremgår ovenfor, *Boligen*, *Det Sociale* og *Miljøet*. Selvom vi nedenfor beskriver de tre dimensioner en for en, så er det netop karakteristisk for Galgebakken, at de er så nært forbundne og har store fællesmængder.

### 7.1 Boligen

Beboerne er bevidste om og italesætter Galgebakkens bygninger og arkitektur som noget unikt og banebrydende. Det særlige synes i høj grad at være i de fleksible aspekter og de åbne rum, der var meget banebrydende for sin tid. Noget af det banebrydende hænger også sammen med, at de fysiske træk underbygger nogle af de grundlæggende værdier, som blandt andet det sociale og fællesskabet, som er fremtrædende på Galgebakken.

Men dele af det banebrydende byggeri er også nedslidt og utidssvarende. Disse problematikker bliver bl.a. tydelige i isoleringens fremtrædende mangler, utallige utætheder, problemer med udluftning og udsugning.

Fleere beboere udtrykker bekymring for bygningernes tilstand, men også hvorvidt renovering vil kompromittere de enestående og banebrydende fysiske aspekter.

Endvidere fremhæver beboerne et andet enestående element ved Galgebakken, nemlig huslejen.



Beboerne opfatter generelt huslejen som høj, og forholder sig derfor en del til udviklingen på ejerboligmarkedet. Hvis de ikke selv synes det er vigtigt at sammenligne boligernes pris med ejerboligernes priser, så bliver de ofte konfronteret med det fra deres omgangskreds. Men selvom det at bo på Galgebakken for mange måske kan synes som en dårlig forretning, så opvejes disse bekymringer for de fleste af de mange fordele ved at være lejer samt ikke mindst boligernes, det sociale og miljøets kvaliteter.

For beboerne handler det både om friheden ved at være lejer, der er et bevidst tilvalg for mange. Samt det, at driften står for reparationer og lignende. Endvidere synes flere, at de rent faktisk får meget for deres husleje, da de både har flere haver, enestående indretning osv.

Nogle af de mest fremhævede træk ved arkitekturen er de lyse og åbne aspekter. Der er både lyst og åbent boligerne imellem og inde i boligerne.

I stræderne har man fra bl.a. køkkenet i sin egen bolig et godt udsyn, der gør det let at følge med i livet i strædet og livet i de nærmeste boliger. På den måde får man en fornemmelse af at tage del i livet og sammenhængen udenfor boligen og blive en del af livet ude i strædet.

Noget af det der især er værdsat ved Galgebakkens boliger, er deres fleksibilitet. Flexibiliteten findes både i de enkelte boliger og i udvalget af boliger.

Med fleksibilitet menes bl.a. de muligheder, der er for beboerne i livets forskellige faser. Der er mulighed for at til- og fravælge dele af boligen gennem udlejning af et eller flere rum, mens man samtidig kan blive boende uforstyrrede. Endvidere igennem muligheden for nemt at kunne flytte rundt mellem de forskellige boliger i forskellige størrelser og udformninger.

Flexibiliteten er med til at skabe stabilitet på Galgebakken. Når der sker ændringer i beboernes liv, er der mange muligheder for, at de kan forsætte deres liv inden for Galgebakkens rammer som hidtil. Og dermed også at bibeholde deres og familiens netværk. Flexibiliteten har dermed også en betydning for kontinuiteten i beboersammensætningen, fordi færre må flytte fra området på grund af ændringer i deres liv.

## 7.2 Det Sociale

I mange af beboernes fortællinger om Galgebakken, er det tydeligt, at noget af det, der har en væsentlig betydning, er fællesskabet, den sociale rummelighed, åbenheden og engagementet.

Der er mange muligheder for engagement og deltagelse. Blandt andet i bestyrelsen, til beboermøderne og de utallige foreninger og klubber, driften af tøjcafeen, genbrugspladsen og fællesspisning. Disse muligheder benytter alle beboerne sig ikke nødvendigvis af, men det er vigtigt at mulighederne eksisterer. Fordi mulighederne og fællesskabet er en væsentlig del af mange oplevelse af Galgebakken.

På Galgebakken er der et ideal om et stærkt fællesskab, der har rødder tilbage i Galgebakkens opvindelse. Dog er indholdet og grænserne for dette fællesskab til forhandling.

Der viser sig at være forskellige måder at engagere sig i og forpligte sig på fællesskabet.

Først og fremmest handler det om at nyde mulighederne for fællesskab og det liv der er på stedet, som for flere bliver en del af deres identitet og fortælling om sig selv.

Andre værdsætter, at man kan koble sig af og på de mange forskellige former for fællesaktiviteter.

Endvidere er der også muligheden for at være med til at skabe rammerne for fællesskabet.

Alle tre former har sine tilhængere og mange skifter mellem formerne. Men vigtigst er anerkendelsen af de tre former, som giver plads til social fleksibilitet.

Tryghed og hjælpsomhed er også fremtrædende idealer. Trygheden kommer især til udtryk gennem trygheden for børnene, og denne tryghed giver frihed til børnene, hvilket smitter af på forældrene, som dermed også får mere frihed.

Beboerne giver udtryk for, at det i flere sammenhænge giver både status og privilegier at have en høj anciennitet på ventelisten. Samtidig anerkender de fleste beboere, at der er brug for fornyelse og foryngelse, og at stedet skal blive ved med at tiltrække unge beboere.

Bebyggelsen er delt op i stræder, hvilke beboerne orienterer sig mod, både i praksis og ideal. Flere mener at stræderne og deltagelsen i livet i stræderne er kernen for Galgebakkens fællesskab og sociale liv. For nye kræver det en kort tilvænning, da der i kraft af strædernes rolle, i nogen grad sker en reduktion af muligheden for fuldkommen privatliv og flere beboeres intimitetsgrænse rykkes.

Opbygningen af stræderne lægger op til en mere kollektiv tankegang, og det bliver bemærket hvis beboere ikke på samme måde deltager, hvis de eksempelvis har nedrullede gardiner eller afskærmer haven meget.

### **7.3 Miljøet**

En del af de banebrydende elementer og værdier ved Galgebakken er, at man meget tidligt forholdt sig til miljømæssige aspekter. Miljøet fylder stadig meget på Galgebakken, både i beboernes værdier og holdninger, og også i nogle af de konkrete løsninger.

Her fylder Galgebakkens genbrugsstation meget i fortællingen. Det giver beboerne en stor tilfredsstillelse ikke at smide tingene ud, da det har stor værdi for dem når de kan se andre kan have gavn af deres ting og ikke mindst når de selv kan overtage noget af andres. Genbrugsstationen er altså et helt tilløbsstykke, hvor man har mulighed for at møde de andre beboere også og udveksle ejendele. Så engagement i genbrug og miljø skaber også relationer beboerne imellem, og understøtter dermed idealet om fællesskab.

Ikke mindst fylder boligernes manglende miljøstandarder også i diskussionerne blandt beboerne. Boliger der er dårligt isoleret lever ikke op til de miljøstandarder, der ellers præger Galgebakken.

Indretningen af fællesarealerne menes nemlig at have betydning for det sociale miljø og den sociale bæredygtighed på Galgebakken. Det at der differentieres mellem forskellige måder man kan indrette fællesarealerne på, kan understøtte forskellige måder hvorpå beboerne kan mødes.

### **7.4 Overlappende cirkler**

Boligen, Det Sociale og Miljøet er vigtige elementer i forståelsen af Galgebakkens kvaliteter. Det karakteristiske for Galgebakkens er ikke bare de tre dimensioner, men at de er så nært forbundne i beboernes oplevelse.

Denne undersøgelses resultater danner grundlag for visionsworkshoppen med Galgebakkens beboere (se næste kapitel).

## 8. Vision for fremtidens Galgebakken



### Om visionen

I forbindelse med udarbejdelsen af denne helhedsplan er der afholdt en visionsworkshop, hvor alle husstande i Galgebakken har været inviteret. Workshoppen er tilrettelagt på baggrund af den forudgående interviewundersøgelse af de oplevede kvaliteter i Galgebakken. Visionsworkshoppen havde omkring 50 engagerede og velartikulerede deltagere, der bidrog med en overflod af gode ideer til konkrete tiltag og gode bud på de værdier, der skal være bærende i fremtidens Galgebakken.

Fælles for de prioriteringer, deltagerne foretog i workshoppen, var et stærkt fokus på en sikring af de eksisterende kvaliteter, både i forhold til de fysiske rammer og de mange sociale fællesskaber.

Det var forholdsvis entydigt hvad der blev prioriteret i forhold til boligen i de forskellige grupper. Det drejede sig i høj grad om at håndtere de mest presserende indeklimatiske udfordringer med fugt og træk samt vitale udfordringer – men tidssvarende køkkener og især badeværelser fylder også en del. En bæredygtig, miljøvenlig renovering bliver også nævnt, men i forhold til en afvejning økonomi.

Det sociale og miljøet har en del overlappende tematikker. Nogle knytter sig til forskellige beboergrupper som ældre og børn, for hvem der skal ske en forbedring af fysiske faciliteter til udfoldelse. Flere foreslår ældreboliger/ollekoller. Der er generelt meget fokus på de fysiske rammer for fællesskab – både flere mindre lokaler til særinteresser, som musikvelokaler samt de faciliteter, der samler hele bebyggelsen – købmanden og fælleshuset.

Fokus på de fysiske rammer handler for beboerne ligeledes om at sikre og udvikle nogle attraktive grønne uderum med udvidede udfoldelsesmuligheder i retning af f.eks. nyttehaver og nye mødesteder. Alt dette i respekt for de oprindelige arkitektoniske grundideer.

Ambitionsniveauet er vekslende blandt beboerne når de bliver adspurgt om det fremtidige Galgebakken. Nogle beboere har meget høje ambitioner omkring en miljøvenlig og bæredygtig bebyggelse, mens andre fokuserer på Galgebakken som et sted det fortsat er godt og trygt at bo. Toneangivende er det også at mange ønsker en bebyggelse med plads til alle aldersgrupper – et sted hvor man kan bo hele sit liv.

Det samlede resultat af visionsworkshoppen kan læses i vedlagte bilag

Resultatet af workshoppen er efterfølgende blevet sammenholdt med resultatet af de afholdte interviews om de oplevede kvaliteter. På baggrund heraf opstilles følgende vision for udviklingen af Galgebakken.



Galgebakken i 2021 er:

- *"boligafdeling med lang venteliste"*
  - *"blevet renoveret og er stadig et fantastisk sted at bo"*
  - *"en levende og skøn landsby"*
- Citater fra visionsworkshop*

## VISIONEN

Galgebakken skal også fremover være et attraktivt sted at bo – der kan rumme og tiltrække en mangfoldighed af beboere, der sætter pris på, og bidrager til udviklingen af en social, økonomisk og miljømæssig bæredygtig boligafdeling.

**Vi skal fastholde at værdien ved bo i Galgebakken er mere end værdien af den enkelte bolig:**

Galgebakkens særlige kvalitet ligger i samspillet mellem den enkelte bolig, kvaliteten af det fælles miljø i bebyggelsen og de sociale fællesskaber. Det er dette samspil, der gør Galgebakken attraktiv og konkurrencedygtig på boligmarkedet.

Vi skal derfor udvikle og sikre kvalitetene i såvel boligerne som det fælles miljø og de sociale fællesskaber for at sikre et bæredygtigt Galgebakken i fremtiden.

### Boligen

Galgebakkens boliger skal i 2021 være:

- Af en kvalitet der er tidssvarende og acceptabel. F.eks. skal vitale bygningsdele være renoverede.
- Sunde, med et godt indeklima uden fugt, kulde og træk.
- Enestående – derfor skal de særlige og bærende kvaliteter, der gjorde Galgebakken til et banebrydende byggeri bevares.

### Det sociale

Galgebakkens sociale fællesskaber skal i 2021:

- Bidrage til trygge rammer for beboere i alle aldre.
- Være mangesidige – man skal fortsat kunne deltage i fællesskabet på mange måder både som dem der skaber rammer til fællesskab og dem der deltager mere eller mindre ad hoc i de etablerede fællesskaber.
- Fællesrum af høj kvalitet der kan danne ramme om de mangesidige fællesskaber som f.eks. etablering af mindre lokaler til aktiviteter for interessefællesskaber på tværs af hele bebyggelsen for både børn og voksne.
- Præget af et generelt stort engagement og udvikling - f.eks. ved at styrke strædesammenholdet, etablere en digital platform for fællesskaber
- Et varieret boligudbud med plads til at udvikle nye fælles boformer indenfor de eksisterende fleksible rammer i boligerne.

### Miljøet

Galgebakkens miljø skal i 2021 være:

- Præget af så miljørigtige og energioptimerede boliger som mulig, der stadig er til at betale.
- Præget af en ansvarlig og bæredygtig lokal adfærd blandt beboerne i forhold til forbrug af energi og andre ressourcer.
- Præget af uderum af høj standard, der er renoveret med respekt for de oprindelige arkitektoniske ideer og med nye grønne rekreative brugskvaliteter.
- Kendetegnet ved et veludviklet og højt niveau af lokalt genbrug.

## 9. Afdelingens tilstand



Der er gennemført generelle registreringer i 68 ud af i alt 644 boliger. Undersøgelserne er fordelt på alle størrelser og typer af boliger, både gårdhuse (type A), rækkehuse (type B og C) og supplementsboliger (type D). Undersøgelserne er gennemført med en pilotundersøgelse i december 2005 og generelle undersøgelser i foråret 2006.

Der er herudover udført supplerende undersøgelser på 9 boliger med blotlægninger i facader og 16 boliger med undersøgelser af installationskanaler. Derudover er der lavet en undersøgelse af PCB i relevante bygningsdele og indeklima.<sup>6</sup>

### 9.1 Byggeriets tilstand

#### Tag

Taget er opført som et huldæk med isolering ovenpå. Der er ikke registreret særlige problemer i forbindelse med dette.

#### Krybekælderdek

Dæk over krybekælder er et huldæk, normalt isoleret på oversiden. Der er ikke registreret særlige problemer i forbindelse med dette.

#### Lette facader

Facadepladerne er ofte slidte, og af og til defekte. Ved åbning har det vist sig, at vindspærre ikke er tæt, og tætning mod indvendig plade ikke er udført korrekt. Der er risiko for trækgener. Der er PCB i fuger inde i de lette facader samt stedvist mellem lette og tunge facader.

#### Betonfacader

Der er skader i elementtæer, dæklagsafskalning m.v.

#### Kuldebroer i sokkel

Undersøgelse af sokler har vist, at her er kuldebroer. Skimmelsvampeproblemer langs nedre dele af ydermurene bekræfter, at her er kondensdannelse. Der er tæringer på brugsvandsrør, som følge af kondensering på uisolerede ventiler. Opfugtning under isolering over længere tid medfører korrosion på udvendig side af rør.

---

<sup>6</sup> Beskrivelse af tilstand bygger på de på side 2 listede tekniske undersøgelser – se også bilag 4

### Espalier, pergolaer skure og hegn

Espalier, pergolaer, skure og hegn er gennemgående elementer i bebyggelsen. Generelt er træværket vedligeholdt, om end mange overliggere på pergolaerne er blevet forvredne og med svindrevner. Skure er ofte utætte og hegn er skæve. Nogle steder er træværket blevet malet, og andre steder skaller malingen af. Konsekvensen af de mange forskellige farver er, at det æstetiske helhedsindtryk af Galgebakken forstyrres. Det er dog vurderingen, at renoveringen af facader og sokler kun i praksis kan gennemføres med omfattende arbejder på espalierer, pergolaer skure og hegn til følge. Dette fordi bygningsdelene i mange tilfælde støder direkte op til hinanden og/eller hindrer adgang.

### Vinduer og døre

Vinduer og døre er generelt nedslidte, særligt på bundramme og bundglaslister og bundkarme.

Dårlig og utilstrækkelig lukkefunktion medfører trækgener. Friskluftventiler ofte med dårlig funktion. Ateliervinduer (hvor de findes) ofte med kondensproblemer, og enkelte steder med utætheder. Der er PCB i forseglingsslim i oprindelige termovinduer

### Badeværelser

Der er ofte skimmel på gulve, vægge og lofter samt på ovenlysvinduer, hvor disse findes.

Tæring på rørgennemføringer for vand og varme er almindelige. I nogle tilfælde er badekar fjernet, og afløbsstuds står tilbage midt på gulvet.

PVC-kanttætning mellem gulv og væg er byggeteknisk uhensigtsmæssig, og følgeskader som følge af utætheder kan være omfattende.

### Installationer og installationskanaler

Der er observeret enkelte tilfælde af, at jorden synker op til 10-15 cm under fundamenter for indvendige lejlighedsskel. Det vurderes dog ikke at have byggetekniske konsekvenser med den konstaterede jord-synkning under fundamenter, da fundamenterne mellem lejlighedsskel har bjælkevirkning. Der var ingen synlige følgeskader.

Der er tæring på varmerør, som følge af utætte afspærringsventiler af ældre dato. Varmerørene er ikke galvaniserede – opfugtning under isolering medfører kraftig og hurtig korrosion på udvendig side af rør.

### Ventilation og indeklima

Generelt er den relative luftfugtighed højere end forventet for årstiden, formentlig forårsaget af, at fugtproduktion fra personer, madlavning m.v. ikke bortventileres. Dette giver problemer med kondens og skimmel-svampe på de kolde overflader (vinduer, ovenlyskupler, døre, tunge ydervægge i hjørner, indervægge og enkelte steder på lette facader).

Der er ikke mekanisk ventilation i badeværelser, og køkkener er generelt uden emhætter – dog er sådanne enkelte steder eftermonteret.

### Betonstøttemure

Betonstøttemurene er et gennemgående element i hele Galgebakken. De fungerer typisk som terrænspring ved bl.a. indgange til stræderne, adgangsveje til parkeringspladser, og de er derudover anlagt i overgangene mellem parkeringsplads og bebyggelse. En stor del af betonstøttemurene er nedslidte, ligesom der er svære skader ved foden af murerne, formentlig pga. fugt. Reparation af dæklagsafskalning samt carboniseringsstandsede overfladebehandling må påregnes

### Radiatorer

Radiatorerne er generelt i god stand. Der er dog problemer med at få varme frem.



## 9.2 Udearealernes tilstand<sup>7</sup>



Nedenfor fremhæves de problemstillinger ved udearealerne der kan tages hånd om i forbindelse med denne helhedsplan. Problemområderne er nævnt i den rækkefølge de prioriteres i forhold til en renovering.

<sup>7</sup> Tilstandsvurdering af friarealer, Thing og Wainø 2008 (& Landskabsplan for Galgebakken 2007)

## Pladser

I tilknytning til hovedstierne og kollektivstrøgene findes seks forskellige pladser belagt med asfaltflader og mindre græsflader. Også her er asfaltfladerne i overvejende god stand. Pladserne rummer ikke meget inventar, hvilket betyder at områderne generelt savner karakter og struktur. Belysningen er placeret uhensigtsmæssigt i mindre grupperinger. Den manglende beplantning giver endvidere et goldt og trist indtryk af pladserne.

## Friarealer omkring ungdomsboliger

Arealerne omkring ungdomsboligerne er generelt præget af et rodet udtryk. Græsarealerne er nedslidte, beplantningen uglejet, og flisestierne ligger ujævnt. Der er ikke nogen organiseret cykel- og knallertparkering og belysningen anses for mangelfuld.

## Kvarterstræder

Beplantningen ser sund ud, ligesom belægningen er i overvejende god stand. Derudover er belysningsarmaturerne i god stand. Inventaret mangler imidlertid funktioner, som appellerer til ophold langs kvarterstræderne ligesom belægning med beton- og brosten mellem kvarterstræder og boligstræder trænger til opretning.

## Parkeringspladser

Asfalt- og grusbelægning er generelt velholdt med få ujævnheder. Der er også få ujævnheder i brostenskanterne. Beplantningen består af popler, der nogle steder mistrives og andre steder er blevet for store og skygger for de tilstødende haver. Græsrabatterne er nogle steder nedslidte og andre steder er græsset ikke blevet klippet ned og er for langt. Parkeringspladserne er ikke ordentlig belyst, om end kun få af parklamperne er beskadiget.

## Legepladser

Galgebakken rummer syv legepladser. Legepladserne er opført med henblik på både mindre og større børns udfoldelsesmuligheder. Fire af legepladserne er renoveret for nyligt, og grusbelægningerne fremstår derfor i god stand. Dog fremstår græsfladerne flere steder nedslidte og i dårlig vækst, især på skråningerne. Legepladserne indbefatter forskelligt udstyr, herunder sandkasse, rutschebane, vandpost, balancebomme osv., ligesom der er opstillet borde tiltænkt de voksne. På nogle af legepladserne er der opstillet nedslidte betonmure, der slår revner og ser utidssvarende ud, og på en enkelt legeplads står et legeelement, som er kantet af nedslidte træstammer.

## 10. Planerne for fremtiden



### 10.1 Foreslåede renoveringstiltag byggeri

Herunder gennemgås hvilke renoveringstiltag der anbefales for de respektive boligtyper; gårdhuse type A, rækkehuse type B og C samt supplementsrum/ungdomsboliger type D

#### 10.1.1 Lette facader

I A, B, C: Facadeplader fjernes, inkl. vindspærreplader. Asbestholdige. PCB holdige fuger fjernes. Ny dampspærre etableres. Isolering udskiftes med højisoleringsmateriale. Ny facadebelægning, som eternit, monteret på lægtekonstruktion, og espalier monteret udenpå facadeplader som eksisterende. Inddækninger og tilpasninger ved sokkel, gavle, tagudhæng.

I D: Efterisolering udvendigt og facadebelægning som eksisterende.

#### 10.1.2 Betonrenovering

##### Betonfacader:

Renovering/reparation af facader. Reparation af elementtæer. Stedvist etablering af ny tå. Injektion i revner i sokler.

##### Betonstøttemure

Reparation af dæklag afskalning. Carbonatiseringsbremsende overfladebehandling mod korrosion af armering samt lokale betonreparationer, hvor der er konstateret skader på betonen.

#### 10.1.3 Kuldebroer i sokler

Sokler isoleres indvendig og udvendig. Udvendig foreslås isolering med højisolerende Connovate elementer. Inkl. udgravning og reetablering. Isolering, 100mm, på soklernes indvendige side i installationskanaler. Isolering 100mm på underside af dæk, langs ydervægge, i en bredde på ca. 1 m.

#### 10.1.4 Pergolaer, skure og hegn

Alle pergolaer, hegn/ plankeværker og facader på skure udskiftes. Arbejderne på de lette bygningsdele betragtes som følgearbejder til arbejder på lette facader og sokler.



### 10.1.5 Vinduer og døre

I A, B og C: Udskiftning af vinduer og døre til lavenergi BR10 Niveau (som minimum).

I D: Eksisterende vinduer og døre eftergås mht. malervedligehold, udskiftning af nedbrudte glaslister o.lign., udskiftning af tætningslister, opretning og justering. Ønske: Vinduer og døre udskiftes også i D type

#### **Ateliervinduer:**

Udskiftning af eksisterende gående rammer til nye, som monteres i eksisterende karme. 414 rammer á 10.000,- pr. vindue.

### 10.1.6 Toilet og badeværelser

I A, B og C: Ny flisebeklædning på vægge og gulv, inkl. opretning af faldretning på gulv. Gulvafløb udskiftes, beregnet til flisebelægning. I boliger med badekar installeres i stedet bruseniche (A2, B 1.sal). Sanitet udskiftes.

I D: Udførelse af tunge badeværelser med sammenlægning af bad og toilet. Etablering af mekanisk udsug. Forberedelse til tørretumbler og vaskemaskine i alle lejemål – forudsat det placeres i forbindelse med the-køkken.

Alle boligtyper: Rørgennemføring for brugsvand flyttes inkl. nye bøsninger, rør mv. inkl. hulboring.

### 10.1.7 Installationer

Udskiftning af brugsvandsinstallationer og installation af vandmålere.

### 10.1.8 Ventilation

I A, B og C: Mekanisk balanceret ventilation med varmegenindvinding, inkl. emhætte og trinetteudsug

D: Mekanisk balanceret ventilation med varmegenindvinding, inkl. emhætte.

## **10.2 Foreslåede renoveringstiltag udearealer**

### **10.2.1 Pladser**

Renovering af pladsen på torvet. Fælles plads til arrangementer, leg, dans, filmfremvisning. Placering af større vandelement, udarbejdelse af et lys-projekt, placering af elementer til ophold og uorganiseret leg. Pergola over strøggade og beplantning af pergola. Eksisterende indhegnet areal indrettes som multibane.

### **10.2.2 Friarealer ved ungdomsboliger**

Opsætning af væglamper. Arealer mellem og omkring ungdomsboliger omlægges, gårdarealer belægges med betonfliser. Overdækket cykelparkering på omkringliggende arealer.

### **10.2.3 Kvarterstræderne**

Kvarterstræderne omlægges med en gennemgående forbindelse i et varieret forløb. Der etableres grønne lommer til ophold, OB slidlag med rødt tilslag på adgangsveje og skotlamper og anlæg af mindre asfaltbelagte pladser ved krydspunkter. Tramper af brosten og betonsten oprettes og udskiftes løbende.

### **10.2.4 Parkeringspladser**

Løbende udskiftning af popler, suppleret med flere lysarmaturer, udskiftning til bøjelige pullerter. Plantegittere udskiftes. Nye kompostpladser, nyt OB slidlag med rødt tilslag på asfaltarealer.

### **10.2.5 Legepladser**

Der plantes mindre træer og større buske som skyggegivere. Renovering af legepladser og placering af nyt legeudstyr og nyt inventar til voksne. Omlægning af stor legeplads ved Sten evt. med genanvendelse af eksisterende inventar og udstyr, herunder eksisterende betonmure. Parkarmaturer til belysning.

# 11. Økonomiske konsekvenser

## 11.1 Budget for renovering (mio. kr.):

	Oprettning/ miljø / om- bygning / til- gængelighed	Forbedring / vedligeholdelse	Sum
Lette facader	51,5	17,2	68,7
Betonfacader og -sokler	6,1	-	6,1
Vinduer og døre i facader	35,3	21,2	56,5
Ateliérvinduer	5,7	-	5,7
Varmeanlæg	1,7	5,0	6,7
Afløbsinstallation	0,4	1,3	1,7
Vandinstallation	3,1	9,4	12,6
Ventilation	37,9	-	37,9
Bad	35,3	35,3	70,6
Kuldebroer i sokler	41,3	-	41,3
Betonstøttevægge	2,9	-	2,9
Pergolaer, skure, hegn	4,2	4,2	8,5
Individuel forbrugsmåling	1,6	1,6	3,1
Håndtering af PCB	4,4	-	4,4
Pladser: Torvet	8,4	2,8	11,2
Øvrige pladser	6,4	2,1	8,5
Friarealer ved ungdomsboliger	1,7	5,2	6,9
Kvartersstræder m.m.	1,9	0,6	2,6
P-pladser	1,6	4,7	6,2
Legepladser	2,8	-	2,8
<b>Sum - bygningsarbejder inkl. moms</b>	<b>254,3</b>	<b>110,6</b>	<b>364,9</b>
Øvrige udgifter*	95,9	41,7	137,7
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>350,2</b>	<b>152,4</b>	<b>502,6</b>

\*byggeplads, projektering, tilsyn, uforudsete mv.



## 12. Økonomiske konsekvenser

### Det er målet for renoveringen at:

1. Sikre en fortsat fleksibilitet i fremlejemuligheder og underopdeling af boliger
2. Skabe tidssvarende boliger
3. Sikre eksisterende kvaliteter
  - a. Fortsat stor åbenhed mellem bolig og stræde – der skal fortsat være glasdøre og store vinduespartier mod strædet.
  - b. Betonrenovering af facader skal ske i respekt for det oprindelige materiales kvaliteter.
4. Sikre at fællesarealer undersætter fællesskaber
5. Energirigtig renovering indenfor en afvejet økonomi

Med udgangspunkt i ovenstående målsætninger anbefales der en renovering af bebyggelsen, der på en økonomisk ansvarlig måde sikrer tidssvarende boliger. Der er lagt vægt på en renovering der sikrer energimæssigt forsvarlige løsninger, der samtidig forbedrer boligkomforten, og håndterer de indeklimaproblemer, bl. a i form af relativt omfattende skimmelsvampeproblemer, trækgener m.v., der er i boligerne. Nedslidning af visse bygningsdele håndteres også.

Der er tilsyneladende en betalingsvillighed blandt de eksisterende beboere til at betale en høj husleje i sammenligning med andre almene boliger. Dette til trods for at boligerne i Galgebakken er utidssvarende og har en række vitale bygningstekniske mangler ift. eksempelvis fugt, kulde og træk.

På Nørrebro accepter beboerne en utidssvarende bolig eksempelvis uden bad på grund af dens gode beliggenhed – i Galgebakken accepterer beboerne dårlig isolering og ventilation af deres bolig bl.a. på grund af bebyggelsens sociale kvaliteter. Galgebakken fremtid hviler på et usikkert grundlag – de sociale kvaliteter forsvinder hvis Galgebakkens nuværende ressourcestærke beboere flytter, fordi de ikke kan eller vil betale den høje husleje.

De renoverede boliger bliver således nødt til at være af en tidssvarende kvalitet og huslejen på et konkurrencedygtigt niveau – også i forhold til ejerboligmarkedet - for at kunne sikre en fortsat stor andel af ressourcestærke beboere i Galgebakken.

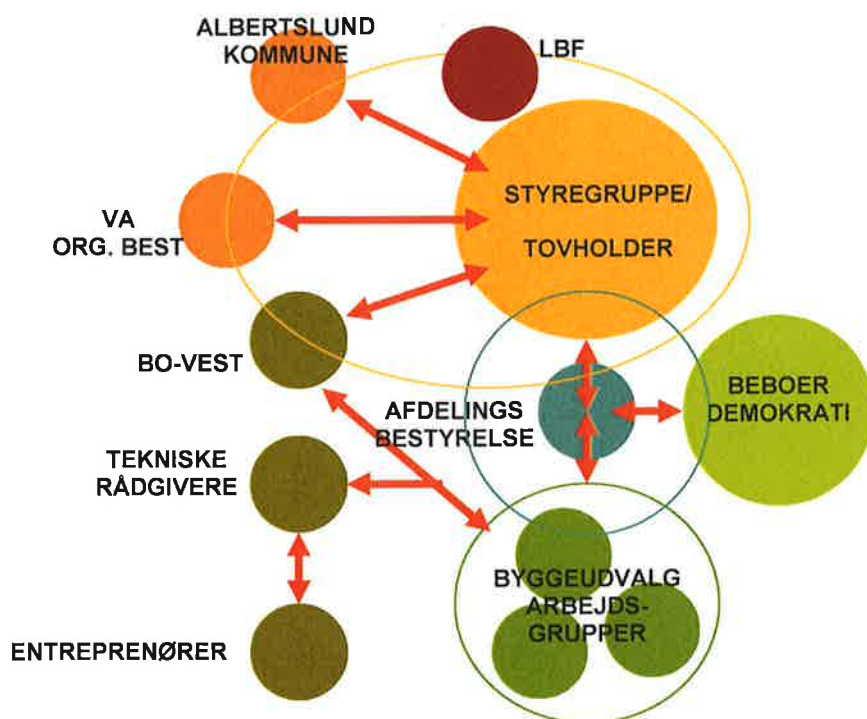
En fremtidssikring af bebyggelsen med renovering af de vitale bygningsdele anses således kun for muligt indenfor renoveringsstøtteordningen, for ikke at bringe huslejeniveauet ud i et helt ukonkurrencedygtigt niveau.

## 13. Organisering og tidsplan

### 13.1 Organisering

Frem mod udarbejdelsen af en endelig helhedsplan vil arbejdet foregå i byggeudvalg og bestyrelse i samarbejde med Bo-Vest. Beboerne har været inviteret til et visionsseminar i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen og skal på en generalforsamling vedtage den foreløbige helhedsplan.

Nedenfor ses en overordnet ramme for organiseringen i forbindelse med renoveringen af Galgebakken. I forbindelse med udarbejdelse af den endelige helhedsplan og opstart af byggeprojektet nedsættes løbende en række ad hoc arbejdsgrupper der supplerer det allerede arbejdende byggeudvalg.



Et mere detaljeret organisationsdiagram vil blive udarbejdet forud for byggeopstart og nedsættelse af arbejdsgrupper under byggeudvalget.

#### Ideer til projektudarbejdelse

Typisk medfører EU's konkurrenceregler et udbud med prækvalifikation - der er i Galgebakken ønske om at gennemføre udbud af rådgivningsydelsen som begrænset udbud med f.eks. fem prækvalificerede tilbudsgivere og gerne et element af konkurrence på kvalitet.

Forud for opstart af renoveringsprojektet kunne det være givtigt at relevante arbejdsgrupper og byggeudvalget tog en fælles inspirationstur til andre bebyggelser, evt. sammen med en valgt rådgiver, for i fællesskab at få gode ideer til gennemførelsen af renoveringen.

Det er desuden et klart ønske at gøre brug af den eksisterende arbejdsform med løbende at teste renoveringsløsninger af, som eksempelvis de igangværende forsøg med betonrenoveringer. Der kan i forbindelse med renoveringsprocessen etableres både lignende afgrænsede forsøg med renoveringsteknikker – så vel som udføre totale prøve/referenceboliger.

### Beboerinddragelse

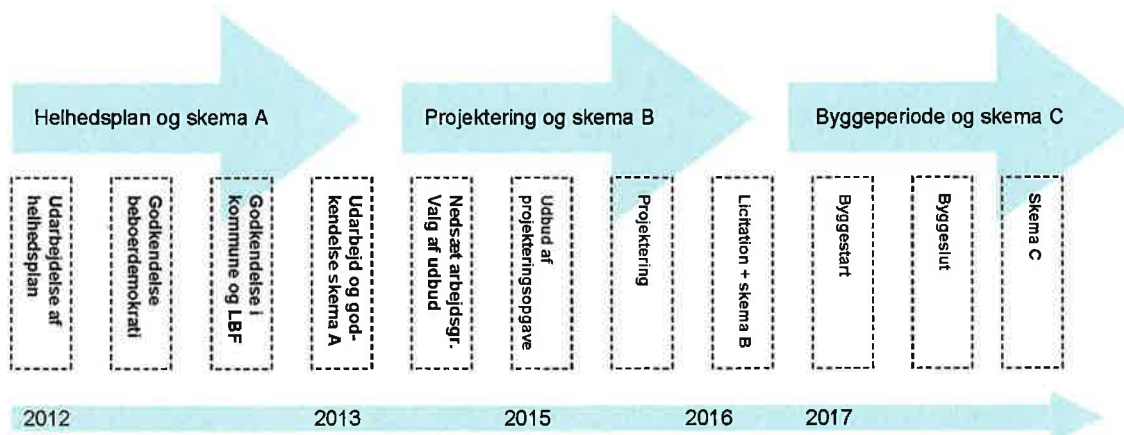
Der lægges stor vægt på en løbende inddragelse af Galgebakkens beboere. Galgebakken har en vision om at have så transparent en proces som mulig – med mulighed for deltagelse på flere niveauer. En løbende inddragelse af beboerne er i sig selv et delmål for renoveringsprocessen

Både helt bredt med orientering af alle beboer via generelle informationsmøder, byggeavis og en hjemmeside for renoveringsprojektet mm men også inddragelse bredt ved hjælp af eksempelvis fokusgrupper og beboerworkshop som input til afgrænsede temaer.

Men også i forhold til engagering af beboere i en række udvalg og arbejdsgrupper med specielle arbejdsopgaver og ansvarsområder i forhold til renoveringsprojektet – både i forbindelse med udbudsphase og projekteringsfase Der vil blive lagt vægt på at der sker en løbende forventningsafstemning, så beboere både i store og små fora er informeret om omfanget af deres indflydelse og deres beslutningskompetencer.

## 13.2 Tidsplan

Tidsplan for de fremtidige skridt i processen – godkendelse af skema afhænger af en afklaring og teknik og økonomi med LBF. Dette forventes afklaret i 2013 – evt. allerede i 2012:





## 14. Bilag

BILAG 1 – Resultater fra en kvalitativ undersøgelse

BILAG 2 – Resultat af visionsworkshop

BILAG 3 - KÅS-statistikker

BILAG 4 - Tilstandsvurderinger fra NIRAS, Rambøll og Thing og Wainø

BILAG 5 - Budgetskema

# BILAG 1



## Galgebakken

### Resultater fra en kvalitativ undersøgelse

April 2011

BO-VEST

**NIRAS**

# Indholdsfortegnelse

1.	Indledning.....	1
1.1	Introduktion .....	1
1.2	Hovedresultater .....	1
1.3	Metode .....	1
1.4	Rekruttering.....	2
2.	Boligen .....	3
2.1	Indledning.....	3
2.2	Det banebrydende.....	3
2.3	Originalt, enestående og nedslidt .....	3
2.4	Prisen er også enestående .....	4
2.5	Lyst og åbent.....	5
2.6	Fleksibilitet giver stabilitet .....	5
3.	Det sociale .....	7
3.1	Norm om fællesskab .....	7
3.2	Engagement og deltagelse .....	8
3.3	Landsbyfællesskab: Tryghed og hjælpsomhed .....	8
3.4	Anciennitet .....	9
3.5	Strædeloyalitet og af-individualisering .....	10
4.	Miljø.....	11
4.1	Engagement i miljøet .....	11
4.2	Miljøstandarder .....	11
4.3	Fællesarealer .....	12
5.	Opsummering.....	13



# 1. Indledning

## 1.1 Introduktion

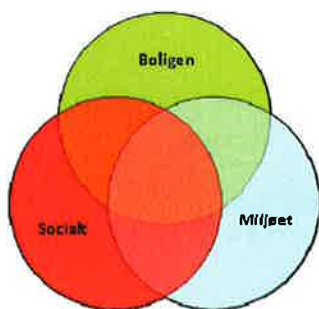
Dette bilag sammenfatter resultaterne af en lille kvalitativ undersøgelse blandt beboere på Galgebakken. Det indeholder en beskrivelse og en analyse af beboernes fortælling og forståelse af deres bolig, samt det område, de bor og lever deres liv i. Ud fra beboernes fortællinger analyserer vi os frem til, hvilke værdier og oplevelser af Galgebakken, der har værdi for beboerne.

Fokus for undersøgelsen er at finde ud af, hvad der skal til, for at Galgebakken er et bæredygtigt og tidssvarende sted at bo, samt hvad der er særligt ved at bo på Galgebakken

Undersøgelsens resultater danner grundlag for den visionsworkshop for Galgebakkens beboere, der blev afholdt i april og havde ca. 70 deltagere.

## 1.2 Hovedresultater

Helt overordnet viser analyser, at der er tre centrale og sammenhængende dimensioner, der har afgørende betydning for kvaliteten ved at bo på Galgebakken.



De tre dimensioner er som det fremgår ovenfor *Boligen*, *Det Sociale* og *Miljøet*. Notatet vil være

bygget op omkring de tre dimensioner. Selvom vi beskriver de tre dimensioner en for en, så er det netop karakteristisk for Galgebakken, at de er så nært forbundne og har store fællesmængder.

Afsnittet *Boligen* handler om oplevelsen af den konkrete bolig, der for mange af beboerne også handler om, hvilke kriterier og målestokke, de bruger, når de forholder sig til boligen.

Afsnittet *Det Sociale* handler om opfattelsen af beboersammensætningen, omgangsformerne, de sociale kvaliteter, beboerdemokratiet og engagementet i samme, og deltagelsesformer.

Afsnittet *Miljø* handler om udearealerne, pladserne og samlingsstederne, om energi og klima, genbrug og bæredygtighed.

Først lidt om undersøgelsens metode.

## 1.3 Metode

Undersøgelsen består af gruppeinterview og rundvisning med medlemmer fra bestyrelse og byggeudvalget samt interview og besøg hos 8 husstande.

Gruppeinterviewet varede 3 timer og blev indledt med en rundvisning med afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget omhandlede aspekter som brug af forskellige områder på Galgebakken, stedets egenart, politiske historie, hvad der er værd at bevare, hvad der kan forbedres, medlemmernes deltagelse i bestyrelse og udvalg, Galgebakkens beliggenhed, demokrati, fællesskab, kvalitet, pris og generationernes forskellige roller.

De otte beboerinterview blev udført i beboernes hjem og involverede typisk også andre beboere, der var hjemme under vores besøg. Interviewene havde en varighed på ca. to timer.

Under interviewet benyttede vi os af kort over Galgebakken, hvorpå beboerne betydningsfulde

steder og ruter. Ved flere af interviewene blev dette suppleret af en rundvisning i området, hvor beboerne havde mulighed for at udpege forskellige områder og blive inspireret til at fortælle om deres daglige færden på Galgebakken.

#### 1.4 Rekruttering

Vi rekrutterede til interviewene gennem et brev til alle beboere med opfordring om at bidrage til undersøgelsen ved at deltage i et interview. Allerede dagen efter modtog vi de første henvendelser, og tilstrømningen blev ved. Blandt tilmeldingerne var der både relativt nytillflyttede og beboere, der havde langvarig tilknytning til stedet. Med de fleste henvendelser fulgte velargumenterede begrundelser for, at netop de var vigtige at have med i undersøgelsen.

*"Der er brug for at få Galgebakken tilbage på sporet"* (Kvindelig beboer 57 år)

*"Galgebakken har mange kvaliteter som vi skal bevare... Det har jeg drøftet med flere andre i bebyggelsen og det vil jeg gerne bringe frem."* (Kvindelig beboer 63 år)

Blandt de mange uddybede begrundelser for at deltage i undersøgelsen, var emner som: udstrakt benyttelse af boligernes fleksibilitet til ændringer, høj anciennitet (nogen siden opførelsen, andre hele deres liv) og lang erfaring fra, og viden om, bebyggelsen, stor interesse i stedets udvikling, renoveringens og helhedsplanenes betydning, besparelsmæssige tiltag, tilfredshed med husleje og fysiske aspekter. Enkelte argumenterede med at være atypisk Galgebakke-beboere, der mener at repræsenterer noget andet end flertallet.

Tilbagemeldingerne indeholdt mange forskellige begrundelser for at deltage, men fælles for de fleste var, at beboerne brændte for at deltage, og på den måde få deres mening frem.

Allerede rekrutteringen vidnede om, at Galgebakken er et sted med engagerede beboere, hvor flere har klare holdninger til og visioner for deres boligområde.

Alt i alt nåede vi op på 31 husstande, som gerne ville deltage i interview, hvoraf vi skulle udvælge otte.

Kriterierne for udvælgelsen har derfor været at få spredning i alder, køn, anciennitet, boligtype, område på Galgebakken og husstandssammensætningen.

Aldersmæssigt interviewede vi beboere i alderen fra 38 år til 69 år, med en ligelig kønsfordeling.

Områderne Øster, Over, Neder, Skrænt, Sten, Torv og Vester var repræsenteret. Samt hustyperne A5, B5, A3 og C4.

Blandt de udvalgte beboere var der en stor spredning i anciennitet, hvor nogen havde boet på Galgebakken i 4 år og andre helt op til 37 år.

Husstandssammensætningen var både enlige med og uden hjemmeboende børn, familier med børn (også sammensatte) og par uden børn.

## 2. Boligen

### 2.1 Indledning

Det har været tydeligt, at mange af beboerne delte en opfattelse af Galgebakken som et historisk, originalt og enestående sted. I det følgende vil vi præsentere nogle af boligernes særlige kvaliteter som er eksempler på denne særegenhed, men også de svagheder og udfordringer som beboerne fremhævede. Dette drejer sig bl.a. om fleksibilitet, lys, det arkitektoniske, prisen og det unikke.

### 2.2 Det banebrydende

Bygningerne og området ses af flere af beboerne som helt unikke og banebrydende, og beboerne er bevidste om, at de bor i et originalt og interessant byggeri, der både arkitektonisk og historisk sætter standarder.

*"Byggeriet her er forud for sin tid. Når vi har gæster udefra er reaktionen ofte: Wauw. Især i forhold til lejligheden"* (Mandlig beboer 46 år).

Bygningerne og området er noget, der helt klart var banebrydende. Og historisk set er det stadig noget særligt. Det er noget særligt gennem indretningen, de fleksible aspekter og de åbne rum. Boligerne er både åbne i den forstand, at de fleste af de forskellige rum i boligen hænger sammen gennem en kerne centralt i boligen. Men der er også åbent boligerne imellem, da man eksempelvis kan følge med i livet i strædet indefra og imellem boligerne i strædet. Det fleksible er bl.a. tydeligt gennem muligheden for at leje dele af sin bolig ud i perioder, hvor det er nødvendigt. Disse særlige aspekter ved Galgebakken kommer vi nærmere ind på i resten af denne rapport.

*"Kombinationen af disse huse, hvor man deler haver osv. Man er tæt, men ikke ovenpå hinanden. Man deler meget. Jeg kan stå i køkkenet og se tre huse ned."* (Mandlig beboer 38 år)

I beboernes genfortælling om den arkitektonisk banebrydende historie ses også en sammenhæng med stedets venstreorienterede ånd og værdier.

Der er blandt beboerne forskellige meninger om, hvorvidt ånden stadig er ligeså fremtrædende som den har været. Denne historie er stadig relevant for dem, bl.a. fordi værdierne hænger så tæt sammen med den arkitektoniske udformning.

I deres fortælling om stedet fremhæver beboerne eksempelvis den historiske betydning af tidligere særlige beboere, såsom folketingspolitikere, der både har sat deres præg på stedet, men som også synes at indgå i en stadig eksisterende genfortælling af stedet, og som er underbyggende for de værdier, stedet stadig symboliserer. Det er stærke værdier såsom fællesskab, omsorg og sammenhold.

Noget af det banebrydende ligger også i, at de fysiske træk underbygger nogle af de grundlæggende værdier, som blandt andet det sociale og fællesskabet, der er fremtrædende på Galgebakken.

### 2.3 Originalt, enestående og nedslidt

Der er ingen tvivl om, at der er et originalt aspekt ved byggeriet, men dele af det er på samme tid også blevet gammelt og utidssvarende. Manglen på større og mere tidssvarende komfort er en af de ting, beboerne er utilfredse med på Galgebakken.

Udfordringen i det gamle og utidssvarende bliver blandt andet tydelig i isoleringens fremtrædende mangler, utallige utætheder, problemer med udluftningen og udsugningen.

*"Her er det ikke andet end energispild, det er svi-neri. Jeg hader at gå med sutsko, men jeg er nødt til det, fordi her er så koldt"* (Mandlig beboer 46 år).

*"Der skal være ordentlig isolering... Når man står ved disse vægge kan man tydeligt mærke kulden, det trækker. Eksempelvis er skabene ved denne*



væg helt iskolde, det er som at have et ekstra køleskab..." (Ægtepar i 40'erne).

Enkelte beboere fremhæver, at det enestående og originale ved Galgebakken ikke må negligeres på bekostning af at hæve kvaliteten af byggeriet. Det kommer til udtryk i en bekymring om, hvordan en forbedring af isoleringen kunne komme til at påvirke særlige ydermure.

Der er beboere, der udtrykker bekymringer for, hvor galt det står til, og hvor omfattende en renovering kan blive.

Mange påpeger, at både køkkenstandard og badeværelsesstandard ikke lever op til, hvad de synes man kan forvente, da begge bærer præg af u hensigtsmæssige løsninger. Både køkkener og badeværelser er slidte og gamle og for stor dels vedkommende uændrede siden opførelsen.

*"Jeg kan næsten blive flov, når jeg viser nogen det køkken. Det er utidssvarende. Og mange ting er i stykker"* (Mandlig beboer 38 år)

Eksempelviser hælder badeværelsesgulvet den forkerte vej, hvilket er til stor gene for de fleste.

*"Jeg vil gerne ændre badeværelserne. Der er fald den forkerte vej. Vandet løber hen til døren i stedet for. Vi har alle sammen sådan et gulv. Alle står og skraber og skraber ... alt bliver vådt"* (Kvindelig beboer 49 år).

De adspurgte beboere ser gerne fornyelser, men stiller sig også spørgende over for, hvornår en forbedring er et kvalitetsløft. Dele af renoveringen vil, ifølge beboerne, have mere karakter af en renovering og afhjælpning af eksisterende problemer, og ikke være en nyudvikling af området.

Beboerne spørger, hvornår man med rimelighed kan tale om et kvalitetsløft, der retfærdiggør en huslejestigning, og hvornår der er tale om renovering af ting, der i bund og grund bare skal være i orden.

## 2.4 Prisen er også enestående

Generelt opfatter beboerne huslejen som høj og flere udtrykker bekymring for en stigning i huslejen i forbindelse med renoveringen.

*"Prisen betyder meget... Vi er bange for, det bliver meget dyrt med renoveringen. Jeg tror, der er mange, der flytter herfra, hvis det bliver for dyrt. Det er mange penge at smide ud i luften. Flere af vores venner har købt hus, og renoveret det, men er kommet til at sidde billigere i det end her"* (Mandlig beboer 46 år).

Den opfattelse, mange af beboerne har om huslejen, betyder, at mange også konstant forholder sig til ejerboligmarkedet. Og hvis ikke de selv sammenligner prisen med prisen på ejerbolig, skal omgangskredsen nok begynde på det. Derfor må beboerne være bevidste om, og ofte fremhæve fordelene ved at være lejer, i fortællingen om deres boligforhold. Altså oplever beboerne et behov for at forklare og næsten forsvare valget om at bo i lejebolig overfor sig selv og andre. Det sker netop, når beboerne gentagende gange bliver mødt med en social norm om, at man bør eje sin bolig, at det er en dårlig forretning og at det ikke er klogt at investere i sin lejebolig.

*"Det er mange penge at bruge på at bo her... Folk synes det er helt vildt. Jeg får det jo aldrig igen"* (Kvindelig beboer 62 år)

En del af den gængse opfattelse, beboerne møder, er at det er en dårlig forretning og dumt ikke at investere i en ejerbolig. Og hvis man gerne vil forny og forbedre sin bolig, er det på trods af rådereften besværligt og ikke en god forretning, men for nogen er behovet så stort, at de vælger det til alligevel.

*"Vi brugte 250.000 på at renovere køkkenet ... Vi ser det som en investering i vores livskvalitet og nyder det hver dag. Økonomisk er det jo egentligt helt hul i hovedet"* (Kvindelig beboer 49 år).

Men for flere af beboerne opvejes disse bekymringer langt hen ad vejen af fordelene ved at være lejer. Her vejer friheden tungtest. Man kan flytte rundt i foreningen uden de store uforudsete udgifter, eller man kan nemt flytte et andet sted hen, da man ikke er bundet af en ejerbolig.

Friheden er noget beboerne værdsætter ved at være lejere, og for nogen, er det også et ideal og et bevidst valg frem for at være ejer. Mens andre, som nævnt, har gjort sig mange tanker om mulighederne for at have ejerbolig i stedet.

En af fordelene ved lejebolig er, at oplever man ting, der går i stykker i hjemmet, ordner driften reparationerne.

*"Når vi sidder og diskuterer på arbejdet, og der er brok over noget er galt hjemme hos nogen, så siger jeg bare "Jeg lagde bare en seddel over på kontoret, så da jeg kom hjem var det ordnet". Også når de taler om at sælge osv. For os er det bare tre måneder, så kan man være ude"* (Kvindelig beboer 62 år).

Andre mener faktisk, de får meget for pengene ved at være lejer på Galgebakken. Både i forhold

til andre lejeboliger og også alt det man får for pengene. Bl.a. flere haver, enestående arkitektur og indretning, m.m.

*"Hvis man ser på vores kvadratmeterpris, vi ligger ikke i den lave ende, men heller ikke i den dyre ende. Men vi har to haver, det får man ikke mange steder til den pris... Skal vi have nyt komfur, køleskab, så kommer det bare"* (Kvindelig beboer 62 år).

I hvert fald ligger en stor del af udfordringen i en sammenhæng mellem pris og kvalitet.

## 2.5 Lyst og åbent

Galgebakken er fysisk kendetegnet ved fleksibilitet og åbenhed i byggeriet.

Nogle af de specifikke træk, beboerne fremhæver ved boligernes fysiske karakter, er lyset i boligområdet. Det er et lavt byggeri, der ikke skærmer meget for lyset boligerne imellem. I boligerne med ovenlys er beboerne meget betagede af dette fantastiske lys disse ateliervinduer bidrager til boligen med. For mange er det ikke et tilfældigt valg, at de bor i netop disse boliger.

*"Vi spiser ofte på reposen. Der er fantastisk lys. Den ene flotte himmel efter den anden. Selv om vinteren er der meget lys... Det værste ved at flytte herfra, det må være ateliervinduet. Det giver utrolig meget lys, det giver en hel anden slags bolig"* (Kvindelig beboer 62 år).

Både de lave og høje boliger er designet på en måde, som giver en fornemmelse af luft i boligen. Tager man eksempelvis den høje bolig, er der en niveaudeling mellem rummene, men det hele hænger stadig sammen i en åben kerne centralt i boligen. Det gør det muligt at være mere sammen i familierne, samtidig med, at der er rum til at lave ting hver især.

Niveaudelingen er der flere, der fremhæver som noget unikt, noget der gør boligen til noget særligt.

*"Jeg kan godt lide at det er lidt op og ned. Og trapper og niveauer hist og pist ... Og lysindfaldet er helt utroligt. Man kan følge med i vejret og himlen. Og jeg kan følge med i solnedgangen, helt utroligt... Det forskudte plan gør dem lidt anderledes og spændende at bo i"* (Kvindelig beboer 62 år).

Også boligerne imellem og i bebyggelsens område generelt, er der åbenhed. I stræderne har man fra sin egen bolig udsyn ind i flere af naboboligerne, og på samme tid har man et godt udsyn, der

gør det let at følge med i livet i strædet. På den måde får man en fornemmelse af at tage del i livet og sammenhængen udenfor boligen og blive en del af livet ude i strædet.

Det er strukturer, der gør, at folk ikke let kan gemme sig i deres bolig, fordi der er samspil mellem ude- og indearealer.

*"Det er så smart, at køkkenet er trukket frem, når man laver mad, er man halvvejs ude. Man kan følge med"* (Kvindelig beboer 62 år).

At denne åbenhed er udover det sædvanlige bliver tydeligt ved, at der for nye beboere er et behov for at vænne sig til åbenheden.

*"Tidligere steder, hvor vi boede, var der meget hæk og hegn. Her er der helt åbent. Det skulle man lige vænne sig til. Nu fungerer det rigtig godt .... Man skal lige vænne sig til at komme ud over hækken, det tog måske kun tre måneder"* (Mandlig beboer 46 år).

*"Nytilflyttere de har det lidt svært ... er sikker på det bare handler om tid, så ruller de gardinerne op"* (Mandlig beboer 38 år).

Nok skal man vænne sig til åbenheden, men mange af beboerne mener, det er vigtigt at bevare, ikke mindst fordi det også er en af de oprindelige værdier i bebyggelsen, som er med til at gøre Galgebakken unik.

## 2.6 Flexibilitet giver stabilitet

Noget af det, der er værdsat ved Galgebakkens boliger, er deres fleksibilitet. Flexibiliteten findes både i de enkelte boliger og i udvalget af boliger.

Med fleksibilitet menes bl.a. de muligheder, der er for beboerne i livets forskellige faser. De har mulighed for at til- og fravælge dele af boligen gennem udlejning af et eller flere rum. Og gennem muligheden for at flytte rundt mellem de forskellige boliger i forskellige størrelser og udformninger.

Eksempelvis havde en af beboerne netop fået lavet sin bolig om fra en A5'er til en A3'er, da han på nuværende tidspunkt ikke havde behov for så stor en bolig, og derfor valgte at leje de to overskydende rum ud. Man bemærkede kun denne ændring ved, at der på den ene væg var en blændet dør, der endnu ikke var blevet malet over.

*"Det er bare kommet til at passe. Man er ikke tvunget til at komme til at bo i noget, der er for stort eller småt. Det er fleksibelt, man kan vælge*

*boliger i forskellige størrelser. Og man kan lukke af eller åbne op... Man kan skifte bolig uden at skifte netværk osv.... Der er mulighed for at prioritere" (Mandlig beboer 38 år)*

*"Det var fantastisk den gang, jeg blev skilt, så var jeg ikke nødt til at flytte. Så kunne jeg leje en del af huset ud til lejlighed. Og så kunne jeg blive boende med mine tre børn. Jeg havde bare ikke lyst til også at skulle flytte. Det var rigtig fint med den fleksibilitet" (Kvindelig beboer 49 år).*

Fleksibilitet er med til at skabe stabilitet på Galgebakken. Når der sker ændringer i beboernes liv, er der mange muligheder for, at de kan fortsætte deres liv inden for Galgebakkens rammer som hidtil. Og dermed også bibeholde deres og familiens netværk. Flexibiliteten har dermed også en betydning for kontinuiteten i beboersammensæt-

ningen, fordi færre må flytte fra området på grund af ændringer i livet, hvilket giver en begrænset udskiftning blandt beboerne.

Flere af de oprindelige beboere, der har været med på Galgebakken fra starten, er efterhånden ved at nå pensionsalderen. Denne næste livsfase har fået flere til at overveje og blive bevidste om deres muligheder for at blive boende på Galgebakken.

*"Nej, men jeg har gjort mig overvejelser om ikke at flytte her fra" (Kvindelig beboer 62 år).*

Disse overvejelser går blandt andet på pris, størrelse og bevægelighed. Enkelte af beboerne kobler dette sammen med et evt. behov for mere ældrevenlige boliger eller ældreboliger.



## 3. Det sociale

Kvaliteten og det, der gør det hele værd, er meget mere end boligen i sig selv.

*"Hvad skal der til for at det er prisen værd? Det er det vel på en måde. På grund af det sociale og netværket"* (Mandlig beboer 38 år).

I mange af beboernes fortællinger om Galgebakken, bliver det tydeligt, at noget af det, der har en væsentlig betydning, er fællesskabet, den sociale rummelighed, åbenheden og engagementet.

### 3.1 Norm om fællesskab

Beboerne udtrykker, at de værdsætter fællesskabet på Galgebakken, og at der er en fremtrædende norm om et stærkt fællesskab. Denne norm har rødder i den oprindelige tanke fra Galgebakkens oprettelse, som stadig bliver fremhævet af beboerne i deres forståelse af stedet.

*"Der var en vision med det, og der var mange, der gerne ville herud pga. af det. For fællesskabets skyld"* (Kvindelig beboer 49 år).

*"Hele tanken med Galgebakken er jo netop at åbne op og nedbrydningen mellem det offentlige og private rum. Og at man ligesom kommer hinanden ved, og på en helt anden måde"* (Kvindelig beboer 45 år).

Samtidig viser det sig også, at indholdet og grænserne for dette fællesskab er til forhandling. Det gælder både for individet, livsfasen, indenfor familierne og i hele Galgebakken som område. Der er forskellige måder at engagere og forpligte sig på, forskellige måder, som også er overlappende.

Først og fremmest kan man vælge at fokusere på at nyde mulighederne for fællesskab, og det liv, der er på stedet.

*"Der foregår mange beboeraktiviteter, selvom jeg ikke er en del af så mange af dem. Men jeg kan rigtig godt lide det liv, det giver... Så man er ikke tvunget til at deltage, men man kan bare være*

*med hvis man har lyst og tid og overskud"* (Kvindelig beboer 62 år).

For beboerne er der mulighed for at observere og nyde fællesskabet og det liv, det skaber, uden nødvendigvis selv at tage del i det. Tilstedeværelsen af et fællesskab bliver for flere af beboerne en del af deres identitet og fortælling om dem selv og deres værdier, også selvom de følger med i det fra sidelinjen og ikke umiddelbart deltager.

For det andet finder flere også en tilfredshed ved at koble sig på og koble sig af ved de forskellige fællesaktiviteter og tilbud. Såsom periodisk deltagelse i fællesspisningen i beboerhuset.

*"For mig er det meget perfekt. Hvis man har en periode, hvor man ikke har lyst til at være sammen, kan man det. Og hvis omvendt, man har lyst til at være sammen med andre så kan man være det"* (Kvindelig beboer 49 år).

Endelig er der også muligheden for at være med til at skabe rammerne for fællesskabet, igennem deltagelse i møder, det organisatoriske eller oprettede klubber m.m.

*"Vi lukrerer på, at der er nogle ildsjæle, der gider, når vi ikke selv er så aktive"* (Kvindelig beboer 45 år).

Alle tre former har sine tilhængere og mange skifter mellem formerne. Anerkendelsen af de tre former giver plads til en social fleksibilitet, da det for beboerne ofte er afhængig af deres livssituation og livsfase.

*"Unge med børn fungerer godt. Det er måske mere os ældre, der er lidt et problem, vi er mere tilbageholdende. Eksempelvis arbejder vi for meget omkring de 50-60 år. Så er vi ikke rettet mod hjemmet på samme måde som forældre med små børn. Vi er rettet mod arbejdet, det sluger for meget. Vi tager ikke nok del. Du bliver ikke aktiv på samme måde"* (Kvindelig beboer 62 år).

### 3.2 Engagement og deltagelse

Der er som nævnt mulighed for at engagere sig og deltage både som bruger og arrangør af aktiviteter. Og der er en lang liste over muligheder for at engagere sig på begge niveauer.

Centralt er der bestyrelserne og beboermøderne, disse er meget centrale for Galgebakken, men der er også blandede holdninger og kritik til formen af disse.

*"Beboerdemokratiet er ufatteligt tungt og gentagende. Det er ikke så handlekraftigt. Det kunne jeg ikke overskue. Demokratiet er svært at finde, det er de samme 50 mennesker.. Demokratiet er helligt. Det virker beslutningshæmmende... så man ikke kun hører dem der har tid til at brokke sig"* (Mandlig beboer 38 år)

Demokrati og politik fylder meget på Galgebakken, både historisk og også i de centrale funktioner som hos bestyrelsen og på beboermøderne. Beboermedindflydelse gennem demokrati, er en af grundpillerne i tanken bag byggeriet, og noget, som beboerne i høj grad kerer sig om.

*"Jeg synes, det er bedre med det [beboermøderne] end de tanker om, at man kan stemme hjemme ved computeren. Man skal høre diskussionerne... Det er mere overbevisende, og jeg tror, der kommer bedre beslutninger ud af det.... Men det har sine begrænsninger, eksempelvis, når der er nogen, der ikke kan. Det er nok mest de gamle, der deltager. Indimellem dukker der nogle unge op"* (Kvindelig beboer 62 år).

Selvom demokratiet er vigtigt går kritikken bl.a. på problemer med lange processer, mangel på handling og generel mangel på et bredt fremmøde.

En tendens, nogle af beboerne peger på, i forhold til bestyrelsen og beboermøderne, er at det er meget vigtigt for dem, at der på Galgebakken vedligeholdes mulighed for udfoldelsesrum. Det hele må ikke blive for reguleret og styret.

Endvidere er der også alle de forskellige foreninger og klubber, frivilligdrift af tøjcafeen, genbrugspladsen og fællesspisning.

Alle disse funktioner benytter beboerne sig af i forskellige grader. Hvad interessant er, at uanset om de benytter sig af muligheden eller ej, er det vigtig for dem at mulighederne eksisterer. Fordi mulighederne og fællesskabet, uanset, er identitetsskabende elementer for dem i fortælling om sig selv og om stedet. Så det er vigtigt for dem at oplevelsen af fællesskabet bliver vedligeholdt.

Hvilket de også anerkender, at der er nogen der skal gøre.

*"Der er klubber for jeg ved ikke hvad. Men det kræver der er nogen der har gejst for at gøre det"* (Kvindelig beboer 62 år).

### 3.3 Landsbyfællesskab: Tryghed og hjælpsomhed

Den fremtrædende ide og behovet for fællesskab, kommer hos nogle af beboerne til udtryk i det, de kalder landsbyfællesskabet.

*"Det er lige som et lille landsbysamfund"* (Mandlig beboer 46 år).

Et landsbyfællesskab er for beboerne bl.a. karakteriseret ved hjælpsomhed og følelsen af tryghed.

Mange af beboerne fremhæver at Galgebakken er et meget trygt sted for børn. En tryghed der også bliver understøttet af tiltag fra Albertslund kommune. Et eksempel på den øgede tryghed er, at der er områder, hvor beboerne må køre på cykel og andre for bilister. Det gør, at beboere med børn ikke skal være bange for, at børnene kommer til skade i trafikken. Trygheden i området gør, at forældrene kan tillade børnene en større frihed, som på samme tid også bidrager til forældrenes frihed, fordi det ikke er nødvendigt at overvåge børnene. Flere beboere nævner, at det ikke er nødvendigt at aktivere børnene hele tiden, fordi de har friheden til at løbe rundt i stræderne selv, fordi forældrene er trygge ved, at der ikke sker dem noget.

*"Jeg ved, der ikke sker børnene noget"* (Mandlig beboer 38 år).

*"Det med stræderne fungerer også godt, ikke mindst i forhold til børnene. Siden de kunne gå, har vi kunnet vælte dem ud i stræderne. Det er trygt, og der er mange andre børn... De passer på hinanden"* (Mandlig beboer 54 år)

*"Når man har små børn, skal det hele gerne være lidt tæt på. Man skal helst bare lige kunne gå ud af døren... Når de vil så kan de bare lige gå over til de andre børn ... Den frihed børnene får, den smitter jo af på forældrene. Så kan de sidde ude i haven og drikke kaffe, mens børnene er andre steder. Du kan også nå at læse din avis. Det har du slet ikke tid til i en lejlighed, så skal du hele tiden aktivere dine børn. Her er der nogen børnene kan lege med"* (Kvindelig beboer 49 år).

Beboerne fremhæver, også hvordan hjælpsomhed er et ideal på stedet og hvordan det betyder

meget for dem at man hjælper hinanden. Dog har de fleste beboere svært ved at nævne konkrete eksempler på, at de giver eller modtager hjælp. At give og modtage hjælp findes i området som et ideal, der italesættes – også selvom det ikke er noget, der praktiseres i høj grad.

*"Man hjælper hinanden. Det er vigtigt, at man hjælper hinanden"* (Kvindelig beboer 62 år).

*"Man idylliserede lidt det gamle landsbysamfund. Vi skal hjælpe hinanden og dele ting"* (Kvindelig beboer 49 år).

For flere bliver landsbysamfundselementerne også tydelige i og med, at de i løbet af deres livscyklus vender tilbage til Galgebakken efter at været flyttet væk for en periode.

*"Der er mange af dem, der er opvokset her, der flytter tilbage, når de får børn"* (Kvindelig beboer 49 år).

Der lader til at herske et udsagt motto: En gang galgebakken, altid galgebakken, en omskrivning af det faktisk sagte: "En gang albertslunder, altid albertslunder". Citatet om at være albertslunder, blev netop brugt i en sammenhæng for at understrege, at har man en gang boet på Galgebakken, så vender man også tilbage.

Inden for idealet om landsbysamfundet, er der en udtalt holdning om, at man ikke bare skal hjælpe hinanden, men at der skal være plads til alle og til forskellighed.

Der er et ideal for social rummelighed, blandt andet gennem de nævnte muligheder for differentieret deltagelse. Den sociale rummelighed kommer også til udtryk i en konkret italesættelse hos mange i deres fremhævnings af, at på Galgebakken vil beboerne have, at der skal være plads til alle.

*"Vi er på ingen måder ens. Det sætter jeg stor pris på"* (Kvindelig beboer 62 år)

*"Der er behov for alle mulige forskellige. Børnefamilier, gamle, enlige. Alle mulige forskellige. Både ressourcestærke og ressource svage, så man har en blanding af mennesker. Så man kan hjælpe hinanden på kryds og tværs, så der er mulighed for at lære hinanden at kende på tværs af de grupper, man normalt er sammen med"* (Kvindelig beboer 62 år).

Til trods for det udprægede fokus på, at der skal være plads til forskellighed, synes der også at være en opfattelse af, at de, der ikke kan indgå i fællesskabet, falder udenfor.

Nogle betvivler muligheden for, at det er muligt i særlig høj grad at hjælpe de ressource svage, mens andre, implicit eller eksplicit, beskriver, at pladsen til diversitet måske trods alt nærmere er et ønske om diversitet inden for "en homogen ramme".

*"Hvis man skal have et fællesskab, så skal man være med til at bestemme, hvem der skal bo hvor. Ikke ligesom dengang, der hvor alle elskede hinanden, sådan er det ikke længere... Det skulle være nogen ligesom os. Med børn og samme politiske holdning. Lige børn leger bedst"* (Mandlig beboer 54 år).

### 3.4 Anciennitet

Beboerne giver udtryk for, at i flere sammenhænge giver det både status og privilegier at have en høj anciennitet.

Eksempelvis forklarer en beboer, hvordan folk til beboermøderne, når de vil bidrage til diskussionen, nævner deres navn og antal år de har boet på Galgebakken, inden de kommer med deres bidrag

*"Når der diskuteres på beboermøder og fællesmøder i beboerhuset, så rejser man sig op og siger først navn og derefter hvor længe man har boet her. Der er sådan status i hvor længe man har boet her. Det er ikke et sted, man sådan forlader"* (Kvindelig beboer 45 år).

På samme tid betyder det selvfølgelig noget, at man har et forholdsvist lavt nummer i foreningen, jo tidligere og længere tid siden man blev meldt ind, jo lavere nummer er man blevet tildelt, og så er det nemmere at finde en ny bolig.

*"Jeg har været medlem i mange år af BO-Vest, så jeg fik hurtigt noget. Jeg har et meget lavt nummer"* (Kvindelig beboer 62 år).

Selvom det på nogle områder giver status at have boet mange år på Galgebakken, anerkender de fleste beboere, at der er brug for fornyelse og fornyelse, og at stedet skal blive ved med at kunne tiltrække unge beboere.

Til visionsworkshoppen var der flere deltagere der diskuterede gennemsnitsalderen på den fremmødte gruppe, der ikke var meget under de 50 år, og om hvor vigtigt det var, at de unge også deltog i udviklingen af visioner for Galgebakken, og hvordan det var muligt at få dem engageret i disse.

*"Vi er de helt forkerte der er her i aften. Vi er jo gamle og har boet her længe. Det er de unge og børn der skal have visionerne og drømmene. Vi andre vil jo bare have badeværelser og køkkener"* (Kvindelig beboer til visionsworkshop).

Når beboerne taler om, at de ønsker at tiltrække unge beboere og få dem til at deltage mere, dækker ønsket i høj grad over en interesse i at tiltrække børnefamilier.

*"Da der ikke mere var børn blev det et rigtigt kedeligt stræde... det blev lidt et sølvbryllups kvarter"* (Kvindelig beboer 62 år)

### 3.5 Strædeloyalitet og af-individualisering

Beboerne orienterer sig, både i praksis og ideal, mod strædet. For mange af beboerne kommer deres deltagelse i fællesskabet til udtryk igennem deres deltagelse og færden i strædet, og i relation til de andre stræder og beboere. Flere lægger vægt på, at stræderne spiller en vigtig rolle i opbygningen og vedligeholdelsen af fællesskabet på Galgebakken, da det sociale udspringer fra stræderne.

*"Men det fælles er oppe i strædet. Arkitekterne har tænkt på det som en offentlig og privat side. Det er ud til strædet, at man mødes, det er der det er naturligt. Det er så smart at køkkenet er trukket frem, når man laver mad, er man halvvejs ude. Man kan følge med... Kan lige stikke hovedet ud og sige noget..."* (Kvindelig beboer 62 år)

Når man flytter ind kræver det er en kort tilvæning til strædernes rolle. Meget af ens fokus bliver naturligt rettet mod dette rum, og man kommer til at dele meget. Og i kraft af boligernes indretning er der også en del af ens liv der bliver delt med resten af strædet (se tidligere afsnit). Dette hænger både sammen med den arkitektoniske udformning, men har også betydning for det sociale liv på Galgebakken.

Altså sker der i nogen grad en reduktion af muligheden for fuldkommen privatliv og ens intimitetsgrænse rykkes. Det private rum indskrænkes, fordi grænserne mellem privatsfæren og det offentlige rum i nogen grad viskes ud af bygningernes karakter.

*"Da jeg havde besøg af gamle klassekammerater til middag en sommerdag, følte de, at det var som at gå igennem folks private stuer. Det var fordi alle sad udenfor og spiste. Det gør man jo bare. Der er ingen, der synes, det er ubehageligt, at folk går forbi. Jeg har overhovedet ikke tænkt over, at det*

*kunne være et problem at gå igennem. Børnene kommer og spørger, "Hvad skal I have? Neej, det får vi aldrig"* (Kvindelig beboer 62 år)

Der lægges op til en mere kollektiv tankegang. Det er noget, mange beboere fortæller om, og oplever ved indflytningen. Boligen bliver på sin vis af-individualiseret, fordi det private rum svinder, når det er så åbent for de andre beboere.

*"Der er elementer af at man går lidt ud og ind hos hinanden. Jeg skulle lige vænne mig til, at når man sad uden for og spiste, kunne andre ikke undgå at se, hvad man eksempelvis skulle have at spise. Det havde jeg svært ved i starten"* (Mandlig beboer 54 år).

*"Man er tæt på hinanden og man kan se meget. Jeg har persienner, men de er ikke tit nede. Jeg hilser tit på naboen om morgenen. Man skal lige vænne sig til det. Synes det er meget sjovt. Men det kan være lidt krænkende, at alle kan se ind"* (Mandlig beboer 38 år).

Når gardinerne er rullet ned, er der flere beboere, der opfatter det som et tegn på utilpassehed, fordi man på den måde begrænser den samlede åbenhed i området. Ved at lukke sig inde bag gardiner kan man hverken se ud på naboerne eller på strædet og det er heller ikke muligt at se ind, hvilket begrænser ideen om åbenhed. For nogle handler dette, som nævnt, om tilvæning.

*"Der er de nytillflyttere i strædet, de har det lidt svært, dem der lukker gardinerne ned er tit dem, der har det lidt svært. De udstråler, det her er mit, og at de ikke vil være med i legen"* (Mandlig beboer 38 år).

Beboerne mener, at fællesskabsidealene bliver truet af nedrullede gardiner, af opsætning af hegn og generelt af fysisk adskillelse.

*"Nogen flytter ind med den holdning, at nu skal de have stakit og hegn rundt om haven, de ved ikke bedre. Så de kan være med til at ødelægge det. Ikke med vilje. Vi må holde det i hævd. Her skal det være omvendt, der må ikke være hegn. Det skal holdes i hævd"* (Kvindelig beboer 49 år).

Mange af Galgebakkens beboere søger netop en boform, der står i modsætning til et hus, forstået som en "kasse" der er lukket og isoleret, og gør derfor meget ud af, at åbenheden skal bevares i området.



## 4. Miljø

### 4.1 Engagement i miljøet

En af de banebrydende elementer ved Galgebakken er, at man meget tidligt forholdt sig til miljømæssige aspekter. Miljøet fylder stadig meget på Galgebakken, både i beboernes værdier og holdninger, og også i nogle af de konkrete løsninger.

Det konkrete ses eksempelvis gennem egen affaldssortering på højt niveau og andre foretagender på genbrugsstationen, tøjbyttecafeen, vaske-riet og muligheden for at dele og låne værktøj. Samtidig fungerer udvekslingsordningerne som hyggegenerator for Galgebakkens beboere, der kan slå en sludder af, mens de henter værktøj eller bytter tøj.

Værdierne omkring de forskellige ordninger kommer bl.a. til udtryk gennem en stor tilfredsstillelse ved ikke at smide sine ting ud. Beboerne er glade for, at deres ting kan være anvendelige for andre, og at de selv kan gøre fund.

*"Mange bruger genbrugspladsen næsten hver søndag, det gør vi også. Her er en genbrugskultur. Det er ikke bare en smid ud kultur. Vi slæber tit lige så meget med hjem som derop" (Ægtepar i 40'erne).*

*"Vi bruger selvfølgelig genbrugsgården. Nogle gange har jeg på fornemmelsen, at det er hver søndag" (Kvindelig beboer 62 år).*

*"Brug og smid væk – det er ubehageligt. Det er dejligt ikke at skulle smide ud. Det er godt for miljøet. Og man skal ikke producere en ny... Naturlig- nem måde at genbruge på" (Kvindelig beboer 49 år).*

*"Det har ændret rigtig meget på mit forhold til ejerskab. Hvis der er ting jeg, ikke selv vil bruge, gør det mig glad, når andre kan bruge det. Andre får glæde af det" (Kvindelig beboer 45 år).*

Forbrugsøkonomi der handler om at bruge og smide væk suppleres altså med en bytte- og gavøkonomi. Her skaffer man sig af med ting eller

anskaffer ting samtidig med, at man møder mennesker.

### 4.2 Miljøstandarder

I forbindelse med fællesarealerne, diskuterer beboerne, hvordan også disse, i højere grad end for nuværende, skal præges af miljømæssig og social bæredygtighed.

Miljømæssigt er der på fællesarealerne bl.a. affaldsskurene, også kaldet Barbie-skurene. Affaldsskurene er arkitekttegnede og ser, sammenlignet med et almindeligt skraldeskur, temmelig specielle ud. En beboer kaldte i protest skurene, der har gennemsigtigt tag med flerfarvede blomster på, for Barbie-skurene. Et udtryk, der hurtigt blev en fællesbetegnelse. Samtidig har Barbie-skurenes synlighed været diskuteret, hvor tydelig og fremtrædende rolle skal miljøet spille?

I modsætningen til normen, hvor affaldsskure er gemt væk i neutrale bygninger, pryder de farvestående skure på Galgebakkens parkeringspladser og gør synligt opmærksom på, at her er et sted, hvor miljøet prioriteres.

Til trods for det åbenlyse miljøfokus, lever boligerne ikke op til Galgebakkebeboernes miljøstandard. Mange af beboerne mener, at man på Galgebakken burde bo mere miljømæssigt bæredygtigt, end det er tilfældet nu.

Der er eksempelvis kritik af det store varmespild, en kendsgerning der synes at stride imod de flestes fornuft.

*"Jeg bryder mig ikke om at fyre så meget for gråspurvne... Når det har sneet, så smelter sneen rundt om husene" (Kvindelig beboer 45 år).*

*"Man bør tænke lidt på miljøet, varmen pisser ud" (Mandlig beboer 38 år).*

Til visionsworkshoppen blev det endnu tydeligere, at miljøet og energibesparende elementer lå

mange af beboerne på sinde, og at de ønskede bedre forhold, såsom bedre isolering, jordvarme, solvarme, vindenergi og affaldssortering.

### 4.3 Fællesarealer

Beboerne er opmærksomme på, hvordan indretningen og fællesarealerne har betydning for det sociale miljø og social bæredygtighed på Galgebakken. Beboerne nævner ivrigt, og med begejstring, de dele af fællesarealerne, de benytter. Såsom legepladser, kælkebakke, boldbaner, pétanquebaner, søndagskaffe, beboerhus/fælleshus, de grønne områder, købmanden m.m.

Nogle af aktiviteterne henvender sig specifikt til enkelte grupper på Galgebakken, hvilket gør at andre grupper kunne ønske sig andre og – for dem – bedre faciliteter. En beboer taler om, at det kunne være godt med en bålplads, hvor de unge kunne sidde for eksempel.

Der er forskellige måder at indrette fællesarealerne på, der kan understøtte forskellige måder, hvorpå beboerne kan socialisere. Pladsen foran købmanden og på genbrugsstationen fungerer som receptionszoner, hvor beboerne kortvarigt kan stå op, hilse på og slå en sludder af. I stræderne er der større mulighed for at bænke sig og slå sig ned for længere samtaler. I denne forbindelse bliver det også diskuteret, hvad der skal være i stræderne og hvad skal være på Galgebakken som helhed.

Som en del af fællesarealerne ønsker flere af beboerne også institutioner, såsom den børnehave der tidligere var der, som kan skabe liv på Galgebakken i dagtimerne. Og også fungere som et link til verden udenfor Galgebakken, så det også bliver et sted for andre end beboerne selv. Der skal være plads til både brugere og 'ejere'.

## 5. Opsummering

Rapporten gennemgår, hvilke værdier og problematikker, beboere på Galgebakken i Albertslund har givet udtryk for i en række interview.

De gennemgående temaer for beboerne er Boligen, Det Sociale og Miljø.

Det karakteristisk ved Galgebakken er dels den måde de tre dimensioner hænger sammen på og dels indholdet i de tre cirkler.

Eksempler på det er den måde beboerne engagerer sig i miljøet på, som har gjort, at man her kan finde en helt særlig genbrugsstation, som samtidig er et vigtigt socialt samlingspunkt for alle beboere.

Endvidere er det den fysiske åbenhed bygningerne i mellem i stræderne, der fordrer at man kan følge med i hinandens liv. Dette underbygger idealet om at opbygge et fællesskab, hvor man forholder sig til hinanden.

Overlappet mellem de forskellige dimensioner bliver også tydelig i et fokus på fleksibilitet, der er fremtrædende som et ideal både i forhold til den fysiske bolig og det sociale.

I forhold til boligerne findes fleksibiliteten både i de enkelte boliger og i udvalget af boliger imellem. Når der sker ændringer i beboernes, er der mange muligheder for at de kan fortsætte deres liv inden for Galgebakkens rammer. På samme måde er der en social fleksibilitet, der omhandler måden man engagerer sig i fællesskabet. Både igennem de forskellige grader beboerne benytter sig af muligheden for at engagerer sig. Og samtidig er der tre overlappende former for måder at engagerer sig i fællesskabet på. Alle tre former har sine tilhængere og mange skifter mellem formerne. Anerkendelsen af de tre former giver plads til en social fleksibilitet, da det for beboerne ofte er afhængig af deres livssituation og livsfase.

## Resultat af visionsworkshop

Som led udarbejdelse af en helhedsplan for Galgebakken er der afholdt en visionsworkshop for boligafdelingens beboere. Alle husstande var indbudt og omkring 50 deltog i arrangementet.

Deltagerne bidrog med en masse fine ideer på workshoppen. Alle de mange ideer kan ses bagerst i dette bilag. Fælles for de prioriteringer deltagerne foretog i workshoppen var et stærkt fokus på en sikring af de eksisterende kvaliteter både i forhold til de fysiske rammer og de mange sociale fællesskaber.

Det var forholdsvis entydigt hvad der blev prioriteret i forhold til boligen i de forskellige grupper. Det drejede sig i høj grad om at håndtere de mest presserende indeklimatiske udfordringer med fugt og træk samt vitale udvendige udbedringer – men tidssvarende køkkener og især badeværelser fylder også en del. En bæredygtig, miljøvenlig renovering bliver også nævnt men i forhold til en afvejet økonomi.

Det social og miljøet har en del overlappende tematikker. Nogle knytter sig til forskellige beboergrupper som ældre og børn, for hvem der skal ske en forbedring af fysiske faciliteter til udfoldelse. Flere foreslår ældreboliger/ollekoller. Der er generelt meget fokus på de fysiske rammer for fællesskab – både flere mindre lokaler til særinteresser, som musikøvelokaler samt de faciliteter, der samler hele bebyggelsen – købmanden og fælleshuset.

Fokus på de fysiske rammer handler for beboerne ligeledes om at sikre og udvikle nogle attraktive grønne uderum med udvidede udfoldelsesmuligheder i retning af nyttehaver og tagterrasser.

Ambitionsniveauet er vekslende blandt beboerne når de bliver adspurgt om det fremtidige Galgebakken. Nogle beboere har meget høje ambitioner omkring en miljøvenlig og bæredygtig bebyggelse, mens andre fokuserer på Galgebakken som et sted det fortsat er godt og trygt at bo. Toneangivende er det også at mange ønsker en bebyggelse med plads til alle aldersgrupper – et sted hvor man kan bo hele sit liv.



### Workshoppens program:

1. Oplevede kvaliteter i Galgebakken – resultat af forudgående interviewundersøgelse  
Den tematiske strukturering af workshoppen er baseret på interviewresultaterne. Derfor fik beboerne en gennemgang af de oplevede kvaliteter i Galgebakken fra interviewene som inspiration til det videre arbejde.
2. Oplæg til proces  
Gruppevis fik beboerne udleveret plancher med tre forskellige temaer – boligen, det sociale og miljøet. Der var i alt 9 grupper fordelt på 3 storgrupper.

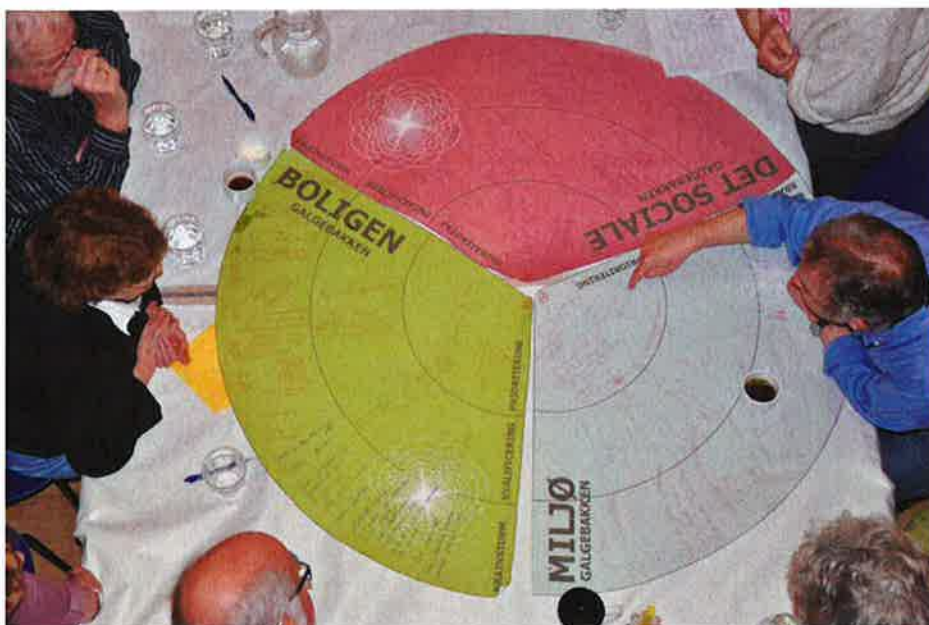


3. Brainstorm  
Første øvelse gik ud på at notere alle ideer til hvad der skal bevares og udvikles i Galgebakken indenfor det tildelte tema (boligen, det sociale og miljø)
4. Kvalificering  
Til øvelse to blev alle grupper bedt om at arbejde videre på en anden gruppes planche med et andet tema end deres eget. Således blev man tvunget til at slippe sine egne ideer og i stedet kvalificere nogle andres.
5. Prioritering  
Øvelse 3 gik ud på at prioritere. Igen blev grupperne bedt om at rotere og arbejde videre på en anden gruppes kvalificerede forslag og ideer. Grupperne blev bedt om at prioritere de 3 vigtigste forslag fra 1 til 3.

## BILAG 2

### 6. Samling og overblik

De tre grupper der havde byttet placher indbyrdes samlede omkring alle tre temaer og kunne dermed danne sig et overblik over hvordan deres oprindelige ideer havde udviklet sig.



### 7. De prioriterede forslag præsenteres

Storgrupperne præsenterede på skift de prioriterede forslag for miljø, boligen og det sociale i plenum.

### 8. Visionsopgave i duetter

Afslutningsvis blev beboerne bedt om at udfylde et visionspostkort to og to. Hermed fik beboerne mulighed for at give et mere overordnet og næsten individuelt statement udenfor gruppedebatterne. Visionspostkortene blev hængt op på en fælles visionstavle.



## Resultat af workshopen – Boligen

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Træk og isolering	Renovering af de vitale bygningsdele. - lette facader + dører/vinduer	<b>1. prioritet</b> Renovering af de vitale bygningsdele: facader, sokler, døre + vinduer
Maksimalt bæredygtige materialer	Bæredygtighed i materialer - inden for en afvejet økonomi	<b>2. prioritet</b> Bæredygtighed i materialer, indenfor en afvejet økonomi
Lækre badeværelser	Badeværelser! - tidssvarende renovering i forskellige prismiveauer	<b>3. prioritet</b> Badeværelser i A-huse/kulde-træk problemer i B+C-huse
Radiatorer under ateliervinduer i alle relevante boliger	Bedste og billigste løsning på atelier kulde/træk problemer	
Bevare åbenheden på 1. sal i C+D bygninger, "Træskogang" – koldt forrum ml. hoveddør og skur, Ældre kollektivboliger, Obligatorisk kvalitetscheck, Flere farver på facaderne Fornyelse af køkkenborde		

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Leve op til standard: isolering/træk/kulde Væk med skimmel SUNDE BOLIGER	<b>1. Sundhed og Energi:</b> Energieffektive, alternative energi forme Sundt og behageligt indeklima - (optimal isolering; væk med skimmelsvamp og andre former for sundhedsskadelige ting)	<b>1. prioritet</b> Sundhed og Energi: Energieffektive, alternative energi forme. Sundt og behageligt indeklima - (optimal isolering; væk med skimmelsvamp og andre former for sundhedsskadelige ting)
Varme i badeværelsesgulv	<b>3. Renovering af badeværelserne</b> Fliser på væggene Udluftning Individuelt præg? Driftshensyn? (Økonomi)	<b>2. prioritet</b> Renovering af badeværelser Fliser på væggene (+) Udluftning (+)
	<b>5. Skure, stakitter og pergolaer mv. (+ halvtag ved hoveddør) i respekt for arkitekturen.</b>	<b>3. prioritet</b> Skure, stakitter og pergolaer mv. (+ halvtag ved hoveddør) i respekt for arkitekturen.
Bevar fleksibilitet Evt. øges: Kunne man f.eks. lægge ungdomshybler sammen til ældreboliger (2 til 1)	<b>2. Fleksible boliger</b> Flere ældre boliger (evt. opdelte A-huse, som en i et plan). Flere C3 boliger Nogle C4 lejligheder ændres til 3 vær. (at slå stue og værelse sammen)	<b>4. prioritet</b> Flere ældreboliger (evt. opdelte A- huse, som er i et plan)
Tagterrasse eller anden udnyttelse af de flade tage, Ovenlys (mere lys i A-huse)	<b>4. Tagterasser (skure) og ovenlys (A- huse), her tørrer vi vores tøj.</b>	
Større vinduer i bad og køkken,, vindmølle, Solceller, Jordvarme, Solvarme, Grønne tage (en ged på toppen)		

## BILAG 2

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Tidssvarende badeværelser + badeværelser som tåler vand	Badeværelser Gulve med korrekt hældning, ordentlig vægbeklædning, skjult rørføring, væghængt toilet, bruceniche, gulvbelægning.	<b>1. prioritet</b>
Bevare køkkenerne, men renovere lidt		<b>2. prioritet</b> Bevare grundkøkken, men renovere dem tidssvarende
Lav energihuse – grøn	Lavenergihuse med græs på taget og godt indeklima	<b>3. prioritet</b> Energirigtige huse – uden træk med godt indeklima og regnvandsopsamling
"Græs" på taget	- solenergi, vindenergi, jordvarme	
Solpaneler		
Husstands vindmøller		
Halvtage	Halvtage ved indgang	
Regnvandsopsamling	Regnvandsopsamlere	
Genetabler små stræde legepladser (fx de nedlagte ved Vester 4)		
Bevar den arkitektoniske "stil" – hold fast i det særegne		
Flere facadefarver		
Forskellige mennesker og forskellige hjem		
Fleksible rum bevares		
Fleksible stræder		
Køkkener bevar råderet		
Styrke strædefællesskabet –		
Fællesstrædehus eller udearrangement		
Nye døre + vinduer		
Væk med giftstoffer og giftdampe		
Vandmålere		
Udsiftning af vandør		
Bevar de gode køkkener, men sæt dem i stand		
Velholdte facader		
Bevare pergolaer og espallier'er		
Strædebelysning fornyes		
Væk med skimmel		
Bevare stalddøre		
Indretning af		
(Lille) ollekolle område i A husene med fællesrum flere steder		
Mulighed for tagterrasse på skurene		
Væk med træk		
Forny udvendigt træværk – stakitter – pergolaer - skure		



## Resultat af workshoppen – Det sociale

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Fantastiske traditioner (fastelavn, maj m.m.)	Fysiske rammer - ex. beboerhus, udearealer + udvide spisehus	<b>1. prioritet</b> Fysiske rammer
Tryghed - trafikalt - beboersammensætning	Tilpassede fysiske rammer - belysning - adgangsforhold Huslejeniveau Boligsocial indsats – samarbejde med kommunen og andre. - Psykisk syge, misbrug, pensionister, enlige f.eks. Strædemøder Strædefester Strædespisning	<b>2. prioritet</b> Boligsocial indsats
Strædesammenholdet	Tag godt imod nye beboere fra strædet/bebyggelsen - evt. spisebilletter	<b>3. prioritet</b> God stræde kultur
Fælles udvikling af traditioner i blandede generationer	Fastholde og udvikle spisehus	
Familie fællesskab inden for Galgebakkens sociale ramme		

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Gamle værksteder og Pub tilbage	Lille beboerhus til fester ønskes + værksteder	<b>1. prioritet</b> Lille beboerhus – pub – (værksteder – øvelokaler...) Fredags pub
Små butikker	Købmanden bevares	<b>2. prioritet</b> Købmanden
Flere ældreboliger i et plan	Ældreboliger – Enten nybyggeri eller ændringer af eksisterende boliger	<b>3. prioritet</b> Ældreboliger
Strædepenge	Bevares	
Spisehuse - Fælleshus	Bevares/moderniseres/Reposen lukkes	
Genbrugsgård	Bevares	
IT- internt -	Bevares	
Galgebakke dag	Bevares	
Købmand	Bevares	
Vaskeri	Bevares	
Tøj cafe	Tøj cafe	
Bevare traditioner	Ja	
Udvidet åbningstid i udlånet	Ønskes	
Beboerdemokrati, Ressourcer og Struktur Fællesskabets understøtning af aktiviteter og initiativer, - og med plads til kreativ udfoldelsesrum i stræderne (Lille beboerhus igen), Cafe for unge, Stor kollektiv, Udfordring at få de "unge" med i fællesskabet, Stræde demokrati – intro til nyttilflyttere		

## BILAG 2

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Socialt indbydende torve – bænke, grill osv. (motionsrum??)	<u>Socialt indbydende udearealer</u> Torve – grill – bænke Petanquehave Legepladser mv. også til hunde Evt. suppleret med udendørs aktivitetspligt i forhold til vedligeholdelse af udearealer.	<b>1. prioritet</b> Socialt indbydende: Bænke, borde, grill m.m.
	Beboerhus til <ul style="list-style-type: none"> <li>- Styrede fællesaktiviteter (foredrag og lignende, fællesspisning, musik mv., gymnastik, 1. maj fest, fastelavnsfest, Udlån).</li> <li>- Opdateret på alle måder (kokke, lyd) (Værksteder – træ, sys, male osv.)</li> </ul>	<b>2. prioritet</b> Beboerhus
Åbne stræder – private baghaver	Åbne stræder – private baghaver - grundlæggende boligsocial ide	
Digital info om aktiviteter sms/mail/internet	Digital Platform <ul style="list-style-type: none"> <li>- Booking</li> <li>- information</li> <li>- afstemninger</li> <li>- "beboerblad"</li> </ul>	
Børneinstitutioner tilbage til Galgebakken, Udendørs motionsrum Købmanden, Fællesspisning, Søndags cafeen, Samarbejde udadtil – styre flere fællesting. fx spisehus, Selvstyrende aktiv grupper, Aktivitetsmedarbejderen (Tøjbytteboden), Genbrugsgården Aktivering af børnefamilier så de er med Traditioner for fester og samvær Flere kvarters legepladser, En hunde legeplads		

## Resultat af workshoppen – Miljøet

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Bevare og udvikle gode børnemiljø (udfoldelse)	<u>Børnemiljø</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gynger udvalgte steder</li> <li>- Bænke/borde</li> <li>- Skaterbane</li> <li>- Natur fitness</li> <li>- Dyr</li> <li>- Frugtbuske</li> </ul>	<b>1. prioritet</b> Børnemiljø
Få værksteder tilbage	<u>Pub/Værksted tilbage</u>	<b>2. prioritet</b> Mindre fælleslokaler
Få den gamle pub tilbage	Mindre fælleslokaler	
		<b>3. prioritet</b> Kvalitet i udearealer bevares og udvikles.
Bevar/udbyg genbrugsgården, affaldssorteringen	<u>Genbrugsgård</u> Mere åbningstid Bedre indrettet Større Plastiksortering Mulighed for større/bedre kilde sortering	
Flere bær og frugttræer	<u>Voksenmiljø</u>	
Mere kunst (billeder, skulpturer mv.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bænke/borde</li> <li>- kunst</li> <li>- planter</li> </ul>	
Minus grus på parkeringspladsen	<u>Parkeringspladser</u> ÷ kampsten + brolagt Bedre parkeringskultur ÷ asfalt	
Mere erhverv i bebyggelsen Fitnessredskaber i udearealerne Fitness/motionsrum Kvarters huse Tennisbaner Skaterbane Svømme pool Flere dyr (får, geder, høns....) Bedre belysning Forbedring af adgangsforholdene i stræderne og ved dørene Institutionsliv - små/store Bænke på legepladserne Gynger på alle kvarters legepladser Bundvegetation omkring bebyggelsen - buskadser		

## BILAG 2

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Solenergi	1. Solenergi (vedvarende energi i al almindelighed)	<b>1. prioritet</b> Miljørigtige energiklider/isolering
Flere bænke	3. Flere bænke a. åndehuller (flere) b. bålplads c. orangeri d. "filosofbænk" e. udendørs fitnessredskaber	<b>2. prioritet</b> Tagterasser og overdækket mødesteder i fællesrummet + hønsegårde
Asfalt på parkeringspladser	2. Nytænkning omkring P-pladserne (÷Asfalt) + anden belægning	<b>3. a prioritet</b> P-pladser skal renoveres Evt. carporte
Parkeringspladsen på indkørsel A er overbebyrdet med biler fra Hyldebjerg og folks varevogne.		
Nye plankeværker	5. Al udendørs træværk skal udskiftes	<b>3. b prioritet</b> Renovering af udvendige træ: skure, rækværker, pergolaer.
Mere disciplin i affaldsøerne	4. Mere disciplin på affaldsøerne	
Tornefri planter, Flere legepladser Boldfri og knallertfri zoner, Vinterhaver Regnvands opsamling, Kloakkerne løber over, Nytænkning omkring parkeringspladser, Flere affalds øer Stands trafikken i baghaverne, Fred i baghaverne, Nye fliser i haverne Carporte – mulighed for leje		

Brainstorm	Kvalificering	Prioritering
Flere frugtbuske/træer	1. Gode samlingssteder Fx ved legepladser Frugtbuske – blomster Kunst (Hyldebjerg!)	<u>Trivsel miljø</u> - Frugttræer/buske – nytteplanter ... - GB skal være SMUK. Kunst – farver – vedligeholdelse. Inddragelse af kunstnere i renovering og indretning af pladser mv. - Aktiv modtagelse af nye beboere fx af strædet
Flere hyggelige samlingssteder - kroge, borde, bænke		
Udsmykning af betonvægge Flere farver	3. Kunstnerisk udsmykning af betonvæggene og pladser	
Kunst		
Bedre til at introducere tilflyttere om "regler" F.eks informations/velkomstgruppe (pil til næste om affaldssortering)	4. Velkomstfoldere og spisebilletter uddeles til nytilflyttere fra ejendomskontoret	
		<u>Miljø Miljø</u> - Grønne tage - Solceller - Vindmøller mv. (er beskrevet under BOLIGEN)
		OLLEKOLLE – som miljø ambassadører
Legepladser	2. Utraditionelle legepladser	
	5. Renovering af "de hvide træers plads"	
Flere bænke – f.eks. ved fodboldbaner Blomster på fællesarealer Forbedre/Bevare affaldssortering		



## Resultat af workshoppen – Visionstavlen

### Galgebakken i 2021 er...

- Tryk – smuk & energirigtig
- Trygt og smukt med sociale fællesskaber
- Vedvarende energi på alle planer. Og et sted man er stolt af at bo
- Boligafdeling med lang venteliste
- Blevet renoveret og stadig er et fantastisk sted at bo
- Tip top renoveret og et oldekolde er etableret
- Galgebakken er smuk og dejlig
- Et boligselskab fuld af liv & engagement - Gerne opdateret med en digital platform til udvidelse og forbedring af engagement.
- Der er mindst de samme muligheder for fællesskab, fællesspisning, beboer- og strædeaktiviteter som nu + samt en husleje, som også pensionister kan betale
- Nyrenoveret incl. renoverede P-pladser (ASFALT). Alternativ energi. Brug af regnvand
- Et sted hvor vi har råd til at bo. Et godt boligmiljø med mange børnefamilier
- Et godt sted at bo
- Så er Galgebakken "miljøcertificeret"!
- En levende skøn landsby
- Mange ansatte? Mere lys der er energi rigtigt og ikke lyser boligen op
- Galgebakken er stadig et almennyttigt boligbyggeri med plads til alle og socialt engagement, som sprudler af liv – og et bæredygtigt miljø
- Et sted, hvor mine børnebørn vender tilbage. Et godt sted at være barn
- Stadig et godt sted at bo/leve – et sted hvor børn kan vokse trygt op – og voksne har en fed "homebase"
- "Mine" børns bebyggelse, som de gerne vil ha' den – i tiltro til at de vil passe på og udvikle den
- En god bebyggelse at blive gammel i sammen med børn og børnebørn
- Et boligområde med stor mangfoldighed (alder, etnicitet, køn etc.), masser af liv, fællesskab- og med smukke facader og masser af kunst! ☺
- Et boligområde hvor det er godt at bo som gammel

**Tabel 1. Befolkningen pr 1/1/2010  
fordelt på aldersgrupper.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Hele befolkningen	1475	100,0	27730	100,0
0-6 år	102	6,9	2384	8,6
7-17 år	253	17,2	4260	15,4
18-24 år	191	12,9	2806	10,1
25-34 år	130	8,8	3424	12,3
35-49 år	324	22,0	6043	21,8
50-64 år	369	25,0	5031	18,1
65 år og ældre	106	7,2	3782	13,6

**Tabel 2. Husstande pr. 1/1/2010  
fordelt på husstandstyper.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle husstande i alt	691	100,0	12335	100,0
Enlige uden børn	301	43,6	4643	37,6
Enlige med børn	92	13,3	1081	8,8
Par uden børn	90	13,0	2871	23,3
Par med børn	111	16,1	2681	21,7
Øvrige husstande	97	14,0	1059	8,6
Husstande med indvandrere/efterkommere	78	11,3	2886	23,4

**Tabel 3. Børn pr. 1/1/2010  
fordelt efter antal forsørgere.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle børn	355	100,0	6644	100,0
Enlige forsørgere	126	35,5	1503	22,6
2 forsørgere	224	63,1	5106	76,9
Ikke-hjemmeboende børn under 18 år	5	1,4	35	0,5

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle børn	355	100	6644	100
Enlige forsørgere	126	35,49	1503	22,62
2 forsørgere	224	63,1	5106	76,85
Ikke-hjemmeboende	5	1,408	35	0,527

**Tabel 4. Pensionister pr. 1/1/2009  
fordelt på aldersgrupper.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle pensionister	159	100,0	5000	100,0
0-24 år	3	1,9	30	0,6
25-34 år	1	0,6	51	1,0
35-49 år	10	6,3	318	6,4
50-64 år	73	45,9	1407	28,1
65 år og ældre	72	45,3	3194	63,9
Heraf førtidspensionister	53	33,3	1099	22,0

**Tabel 5. Indvandrere/efterkommere pr. 1/1/2010  
fordelt på oprindelseslandegrupper.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle indv. og efterkor	114	100,0	7190	100,0
EU-lande	32	28,1	648	9,0
Øvrige Europa	26	22,8	2888	40,2
Afrika	21	18,4	727	10,1
Mellem-amerika samt Oceanien	13	11,4	205	2,9
Asien, Statsløse samt uoplyst	22	19,3	2722	37,9

**Tabel 6. Befolkningen pr. 1/1/2010 fordelt på  
indvandrere/efterkommere og aldersgrp.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Hele befolkningen	1475	100,0	27730	100,0
Alle indv. og efterkor	114	7,7	7190	25,8
0-6 år	5	0,3	639	2,3
7-12 år	10	0,7	701	2,5
13-17 år	4	0,3	584	2,1
18-24 år	12	0,8	1033	3,7
25-34 år	27	1,8	1577	5,7
35-49 år	28	1,9	1454	5,2
50-64 år	17	1,2	817	2,9
65 år og ældre	11	0,7	385	1,4

**Tabel 7. Personer over 15 år pr. 1/1/2009  
fordelt efter arbejdsstilling.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle personer på 16 år og derover	1174	100,0	21771	100,0
Selvstændige og medar. ægtefæller	38	3,2	696	3,2
Løn. høj/mel. niveau	410	34,9	4732	21,7
Løn. grundniveau	292	24,9	5307	24,4
Øvrige lønmodt.	135	11,5	2926	13,4
Arbejdsløse	10	0,9	276	1,3
Arbejdsstyrken i alt	885	75,4	13937	64,0
Pensionister	159	13,5	5000	23,0
Øvrige uden for erhverv	130	11,1	2834	13,0
Heraf uddannelsessøgende	38	3,2	807	3,7

Anm.: Opgjort sidste uge i november måned

**Tabel 8. Indvandrere og efterkommere pr. 1/1/2009  
fordelt efter arbejdsstilling.**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Indv. og efterkommere på 16 år og derover	98	100,0	5385	100,0
Selvstændige og medar. ægtefæller	5	5,1	294	5,5
Løn. høj/mel. niveau	22	22,4	511	9,5
Løn. grundniveau	21	21,4	1114	20,7
Øvrige lønmodt.	20	20,4	1272	23,6
Arbejdsløse	1	1,0	146	2,7
Arbejdsstyrken i alt	69	70,4	3337	62,0
Pensionister	15	15,3	698	13,0
Øvrige uden for erhverv	14	14,3	1350	25,1
Heraf uddannelsessøgende	1	1,0	287	5,3

Anm.: Opgjort sidste uge i november måned

**Tabel 9. Skattepligtige personer pr. 1/1/2009 på 15 år og derover fordelt på bruttoindkomst i 2008**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle indtægtsgupper	1188	100,0	21854	100,0
0- 99.999 kr.	177	14,9	3820	17,5
100.000-149.999 kr.	137	11,5	3314	15,2
150.000-199.999 kr.	119	10,0	2720	12,4
200.000-299.999 kr.	246	20,7	4475	20,5
300.000 kr. og mere	509	42,8	7525	34,4

**Tabel 10. Gennemsnitlig bruttoindkomst i 2008  
fordelt på befolkningen og til- og fraflyttede.**

	Boligområdet		Kommunen
	Indenfor kom.	Udenfor kom.	
Tilflyttere	186855	176742	198150
e	218619	227200	201062
Befolkning	272992		247224

Anm.: Opgjort i kr. pr. 1/1 2009

**Tabel 11. Personer på 16-64 år, uden ordinær  
beskæftigelse i 2009**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Antal fuldtidspersoner	227,9	100,0	4055,4	100,0
Støttet beskæftigelse	27,4	12,0	339,4	8,4
Vejledning, opkvalific	20,7	9,1	335,2	8,3
Barselsdagpenge m	11,4	5,0	285,3	7,0
Revalidering og sygedagpenge	29,1	12,8	419,8	10,4
Registrerede ledige	18,3	8,0	340,5	8,4
Kontanthjælp mm.	29,6	13,0	510,8	12,6
Tilbagetrækning	91,5	40,1	1824,4	45,0

**Tabel 12. Personer på 16-64 år, uden ordinær  
beskæftigelse i 2009 (ekskl. tilbagetrækning)  
fordelt efter forsørgelsesydelsesgrad**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Antal personer	315	100,0	4952	100,0
Grad 0.01-0.20	131	41,6	1981	40,0
Grad 0.21-0.40	42	13,3	660	13,3
Grad 0.41-0.60	31	9,8	501	10,1
Grad 0.61-0.80	30	9,5	378	7,6
Grad 0.81-1.00	81	25,7	1432	28,9

**Table 13. Persons of Danish origin emigrated in 2009 distributed by household types**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle personer	199	100,0	1138	100,0
Enlige uden børn	44	22,1	280	24,6
Enlige med børn	20	10,1	156	13,7
Par uden børn	15	7,5	184	16,2
Par med børn	57	28,6	302	26,5
Øvrige husstande	63	31,7	216	19,0
Heraf til andre kommuner	116	100,0	1138	100,0
København	34	29,3	309	27,2
Glostrup	12	10,3	81	7,1
Høje-Taastrup	5	4,3	52	4,6

**Table 15. Immigrants/aftercomers emigrated in 2009 distributed by household types**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle personer	27	100,0	495	100,0
Enlige uden børn	1	3,7	117	23,6
Enlige med børn	0	0,0	23	4,6
Par uden børn	3	11,1	56	11,3
Par med børn	12	44,4	107	21,6
Øvrige husstande	11	40,7	192	38,8
Heraf til andre kommuner	10	100,0	495	100,0
København	2	20,0	172	34,7
Hvidovre	2	20,0	24	4,8
Egedal	2	20,0	3	0,6

**Table 14. Persons of Danish origin immigrated in 2009 distributed by household types**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle personer	168	100,0	1022	100,0
Enlige uden børn	39	23,2	228	22,3
Enlige med børn	29	17,3	101	9,9
Par uden børn	13	7,7	173	16,9
Par med børn	30	17,9	306	29,9
Øvrige husstande	57	33,9	214	20,9
Heraf fra andre kommuner	76	100,0	1022	100,0
København	10	13,2	233	22,8
Glostrup	7	9,2	84	8,2
Slagelse	5	6,6	14	1,4

**Table 16. Immigrants/aftercomers immigrated in 2009 distributed by household types**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	pct	I alt	pct
Alle personer	18	100,0	521	100,0
Enlige uden børn	4	22,2	130	25,0
Enlige med børn	2	11,1	22	4,2
Par uden børn	2	11,1	89	17,1
Par med børn	2	11,1	109	20,9
Øvrige husstande	8	44,4	171	32,8
Heraf fra andre kommuner	10	100,0	521	100,0
Høje-Taastrup	4	40,0	43	8,3
København	2	20,0	200	38,4
Frederiksberg	1	10,0	10	1,9

**Table 17. Persons over 15 years of age in 1.1.2009 distributed by education level**

	Boligområdet		Kommunen	
	I alt	Pct	I alt	Pct
Alle personer over 15 år	1175	100,0	21808	100,0
Grundskole og uoplyst	335	28,5	8524	39,1
Gymnasial udd.	114	9,7	1800	8,3
Erhvervs-/kort vidg.udd.	283	24,1	7334	33,6
Mellemlang-/lang vidg.udd.	443	37,7	4150	19,0
Heraf 30-64 årige	793	100,0	12986	100,0
Grundskole og uoplyst	126	15,9	3737	28,8
Gymnasial udd.	40	5,0	797	6,1
Erhvervs-/kort vidg.udd.	225	28,4	5141	39,6
Mellemlang-/lang vidg.udd.	402	50,7	3311	25,5