

# RÅDERUM I CHARLOTTEKVARTERET

Forbedring af infrastruktur og udfoldelsesmuligheder i og omkring

Charlottekvarteret

## Projektformål og vision

### **Beskrivelse formål, idé og vision**

Projektet vil sammenbinde Hedehusene og Charlottekvarteret med et strøg for bløde trafikanter gennem kvarteret. Det skal gøre Charlottekvarterets bagsider til forsider, og sikre, at der færdes flere mennesker gennem boligområdet.

Strøget forbinder Charlottekvarteret med Høje-Taastrup mod øst og Hedeland mod vest, og gør kvarteret til en del af et grønt, rekreativt og oplevelsesrigt træk gennem byen. Dermed inkluderes kvarteret i det helhedsgreb kommunen er i gang med at udvikle i forbindelse med områdefornyelsen af det centrale Hedehusene. Endvidere etableres en nord sydgående strøgforbindelse, der forbinder Charlottekvarteret med det nye kommende byområde NærHeden i syd, hvor der i løbet af de næste 25 år vil komme til at bo ca. 10.000 borgere.

Som en del af strøget etableres en række råderum, som udvikles sammen med beboere, samarbejdspartnere og naboer, herunder en hybrid bypark, hvor skolens arealer er smeltet sammen med boligområdets store grønne område. Inddragelsesprocessen er med til at understøtte, at man lærer hinanden at kende på tværs og at der bliver skabt ejerskab til projektet. Projektet vil således bidrage til at mennesker mødes, at de får oplevelsen af et trygt kvarter og at der bliver skabt en positiv fortælling om kvarteret og dets beboere.

## **Nye idéer til udformning af de fysiske rammer, der kan styrke det sociale liv og fællesskabet**

Projektets nyskabende element er de såkaldte råderum, som udvikles sammen med beboere, samarbejdspartnere og naboer, og dermed er med til at styrke det sociale liv og fællesskabet. Råderummene fungerer bliver kombinationer af reelle praktiske behov, med oplevelser og nærværsskabende faciliteter. Her udvikler man et fællesskab, hvor naboer lærer hinanden at kende og tryghed vokser ud af anerkendelsen af hinanden.

Råderummene er således oaser, der kan skabe selvtillid og samarbejde, både i skoletiden, men også ud fra interessefællesskaber. Dette kan f.eks. være madlavning, havekultur, dans og håndværk. Frem for at forsøge at udjævne forskellene mennesker imellem, bruges Råderummene aktivt som afsæt for at mødes, opleve og lære af hinanden. Råderummene er også en invitation for de der bevæger sig igennem kvarteret til at gøre ophold, med det mål, at der opstår en udveksling mellem Charlottekvarterets beboere og omgivelserne.

## **Samspil med øvrige igangværende eller planlagte aktiviteter.**

Projektet hægter sig på den igangværende områdefornyelse af det centrale Hedehusene. Som en del af områdefornyelsen er der udpeget tre strategiske byrum, der udvikles, henholdsvis stationsforpladsen, byparken og området ved Hedehushallen, der ligger umiddelbart op til Charlottekvarteret.

Charlottekvarterets råderum er en forlængelse af disse strategiske byrum, med en mere lokal karakter.

Projektet hægter sig også på den mere langsigtede byudvikling i Hedehusene. Umiddelbart syd for Charlottekvarteret er Høje-Taastrup Kommune og

Realdania Arealudviklingselskab gået sammen om projekt NærHeden, et nyt boligområde med plads til 10.000 beboere, som forventes fuldt udbygget om ca. 25 år.

Projektet er også tænkt sammen med den opgradering af gårdhaverne, som Boligorganisationen DFB (Domea) gennemfører i forbindelse med en afviklet renovering af bygningerne. Hvor Råderummene er offentlige byrum er gårdhaverne mere "private" byrum. Tanken er således at skabe en ny graduering af Charlottekvarterets rum, og det at skabe ejerskab og ansvarsfølelse – min gårdhave.

Endelig er projektet tænkt sammen med den igangværende boligsociale helhedsplaner i Charlottekvarteret. Det er helhedsplanerne medarbejdere der, som en del af byudviklingslaboratoriet Supertanker, står for borgerinddragelsen og information om projektet. Helhedsplanen har også sammen med beboerne sat gang i en række lokale projekter, fx "Spisekammeret", som er støttet af Realdania's ildsjæle pulje, hvis særlige fokus er fælleskabet omkring det at dyrke, tilberede og spise mad og de kulturbærende kvaliteter i dette fælleskab.

## **Baggrund**

### **Afdelingens udfordringer og behovet for infrastrukturforbedringer**

Charlottekvarteret opleves i dag som meget lukket og isoleret i forhold til resten af byen. Det er med til at fastholde Charlottekvarterets dårlige image og karakter som et udsat boligområde. Lige nu er der et potentiale for at skabe større sammenhæng mellem Charlottekvarteret og den øvrige by, ved at etablere forbindelse der kobler sig på den igangværende områdefornyelse af det centrale Hedehusene og den kommende byudvikling syd for kvarteret.

Der mangler mødesteder i kvarteret, og flere muligheder for spontane aktiviteter udover fodbold. Mange af kvarteret unge har af økonomiske eller kulturelle årsager ikke en fast fritidsaktivitet, hvilket betyder at de i stedet hænger ud i boligområdet uden noget at give sig til. Det er med til at skabe utryghed for de øvrige beboere. Der er også en tendens til at etniske danskere og beboere med anden etnisk baggrund end dansk holder sig hver for sig, hvilket skaber manglende sammenhængskraft i kvarteret. Der er et behov for at redefinere og nytænke Charlottekvarterets fællesarealer, samt at aktivere strategiske steder med henblik på at skabe nye muligheder for kollektivt sammenhold, samt individuel udfoldelse.

### **Afdelingens samspil med omgivelserne fysisk og socialt**

Vest for Charlottekvarteret ligger Hedehushallen, FDF spejdernes hus og tennishallen. Her er Høje-Taastrup Kommunen ved at etablere en kombineret p-plads og aktivitetsplads. Endvidere er etableres et tyrkisk kulturhus og moske ud til pladsen, som vil tiltrække mange beboere fra Charlottekvarteret.

Yderligere mod vest ligger Hedehusene Bypark og det kommunale kulturhus, hvor der løbende er kulturelle arrangementer for alle byens borgere. Umiddelbart syd for Charlottekvarteret ligger et grønt område med BMX bane, fodboldbanen og en lille sø. Her løber også Taastrup Stien for cykellister mellem Taastrup St. og Hedehusene St. Fra Charlottekvarteret til Hedehusene St. er der ca. 1,5 km.

For gående eller cyklende sker adgangen til Charlottekvarteret primært gennem en af de mange snævre tunneller, idet kvarteret er omkranset af en bred vej kun for biler og en vold der fungerer som støjbuffer til jernbanen mod syd. Biler ankommer til kvarteret fra nord, hvor også Charlottekvarterets parkeringspladsen er placeret. Det giver en følelse af, at man ankommer til

kvarteret bagside og dermed en lidt kedelig velkomst til kvarteret.

I Charlottekvarteret ligger både en skole, en klub og daginstitutioner. Det er på den ene side med til at lukke kvarteret om sig selv, fordi børnene bliver indenfor bebyggelsen hele dagen, men på den anden side er institutionerne med til at trække beboere fra hele Hedehusene ind i kvarteret og dermed lukke kvarteret op.

### **Afdelingens nuværende faciliteter**

Charlottekvarteret har et beboerhus, der er fælles ejendom for kvarterets tre boligafdelinger. Aktivitetshuset kan lånes af de lokale klubber og frivillige foreninger, og her afholdes f.eks. morgencafe. Ved Aktivitetshuset ligger Bakken, der er et bjerg af overskudsjord, som tilbyder en anden landskabelig oplevelse end kvarterets åbne fællesarealer. Bakken er et populært udflugtsmål og legeområde for børnene, med egen svævebane og bålplads. Bålpladsen benyttes i sommerhalvåret til et udendørs naan-bageri. Et boldbur ligger også på boligforeningernes fællesområder, her klager yngre børn over begrænset kapacitet: ” Vi må være 20 i kampen for at beholde buret mod 10 ældre..” Inde i boligforeningernes gårdhaver er der nogle steder etableret legepladser for små børn. Sidste sommer etablerede beboere sammen med den boligsociale helhedsplan et udekøkken med tilhørende overdækket bålområde.

## Projektets aktiviteter

### **Hvordan projektets vision opfyldes, herunder processen fra projektudvikling til realisering**

Råderum i Charlottekvarteret baserer sig på en ressourcebaseret måde at arbejde med byudvikling på. I stedet for at fokusere på områdets problemer, fejl og mangler, skal projektet udnytte Charlottekvarterets ressourcer til at skabe en positiv udvikling i kvarteret. Med ressourcer tænkes både på sociale ressourcer som personer, institutioner, netværk og foreninger, og på fysiske ressourcer, som placering, landskab og rum.

Udviklingen af projektet tog udgangspunkt i en kortlægning af beboernes drømme og visioner for det gode boligliv, med fokus på tre temaer: ejerskab/ansvarfølelse, tryghed og tillid. Den videre proces mod realisering vil målrettes mod disse temaer.

I konkretiseringen af fire udvalgte Råderum, vil institutionerne, fritidsklubben og skolen være vigtige samarbejdspartnere til at facilitere workshops, der inddrager børn og interessegrupper i kvarteret og etablering af arbejdsgrupper. Her opstår et møde på tværs mellem mennesker, og dette skaber tryghed. Her afdækkes yderligere drømme og behov i forhold til udformningen af rummene. Projektudviklingen vil videre koncentrere sig om at omsætte disse drømme og behov til fysiske rum, og at skabe en sammenhæng med projektets fysiske helhedsgreb.

I forbindelse med udviklingen af dispositionsforslaget (vedlagt) udviklede elever konkrete modeller til lege- og læringsmiljøer. Høje-Taastrup Kommune har ved en særskilt bevilling sikret, at en af disse modeller kan realiseres som slags pilotprojekt til projekt Råderum. Ved en afstemning på skolen d. 26. juni

beslattes det hvilken af modellerne, der skal arbejdes videre på med henblik på en 1:1 realisering. Den endelige model realiseres i samarbejde med eleverne, hvor selve realiseringsfasen tænkes ind i undervisningen og forløber over to uger i september 2013.

### **Inddragelse af beboere, relevante aktører samt eksperter og rådgivere i forhold til projektets udvikling, realisering og implementering**

Under udviklingsarbejdet er der særligt fokus på involvering af beboerne, de lokale institutioner og foreninger. Der etableres en række arbejdsgrupper, som skal arbejde med idéudviklingen i forhold til de specifikke råderum.

Involveringen varetages af Helhedsplanens medarbejdere, som er en del af byudviklingslaboratoriet Supertanker, og Landskabsarkitekterne LIW Planning.

Inden realiseringen skal projekterne godkendes af boligforeningerne og kommunen, så der sikres robuste og driftssikre løsninger. Som en del af realiseringen udpeges en række Råderum, hvor beboere og de lokale institutioner og foreninger på et helt konkret plan kan bidrage til at realisere ideerne. De grundlæggende fysiske rammer i byrummene og forbindelserne gennemføres gennem et entrepriseudbud.

I Implementeringsfasen vil den boligsociale helhedsplan i samarbejde med skolen, klubben, daginstitutionerne og de lokale foreninger, sikre, at der sker aktiviteter i de nye byrum. I overgangsfasen til den daglige drift etableres et driftsfællesskab mellem VIBO og DFB og i nødvendigt omfang med HTK. Desuden vil vedligeholdelsen af de renoverede områder indgå i budgetteringen af driften i afdelingerne.

## Forventet resultat

### **Projektets bidrag til en forbedring af det sociale liv i forhold til målgruppe og omdømme.**

Ved at etablere en forbindelseslinje – Strøget, gennem Charlottekvarteret, åbnes kvarteret op for sine omgivelser og kvarterets ressourcer synliggøres. Dette vil bidrage til at forbedre kvarterets omdømme, ved at flere lærer Charlottekvarteret at kende.

Råderummene bliver lokale attraktioner og mødesteder, som inviterer til ophold for de forbipasserende. Her udvikles fællesskab og man lærer af hinanden. Med tydeligere forbindelse til naboområdet og Hedehusene, er grundlaget lagt for mere mangfoldige sociale fællesskaber, både mellem naboer indad i kvarteret og den omkringliggende by.

Processen med og udviklingen af Råderummene vil øge ejerskabet og stoltheden internt i boligområdet, fordi Råderummene vil være et resultat af de behov og fællesbestrebelse beboerne igennem involveringen har givet udtryk for og har bidraget med. Ligeledes vil processen og realiseringen af projektet være med til at styrke den enkelte beboers tro på muligheden for forandring i kvarteret og i eget liv.

Ved at sætte Charlottekvarteret på landkortet som eksempelprojekt, skabes en positiv omtale både lokalt og nationalt, og det styrker oplevelsen af at bo i et indbydende, visionært kvarter, man kan være stolt af.



## **Formidling**

Et af projektets succeskriterier er en lokal forankring og demonstration af beboerdemokrati i praksis. Derfor vil formidling til brugere og omgivelser være en naturlig del af processen gennem nyhedsbreve, debat hjemmeside, visuelle opslag, og events omkring projektet, herunder udvikling og etablering af fire råderum. Igennem den boligsociale helhedsplan er der allerede skabt en særlig højetidelig tradition for fejring/indvielse af projekter i boligområdet. Denne tradition indebærer en høj grad af iscenesættelse, hvor beboere involveret i projektet arrangerer mad, musik og festlige indslag. Den boligsociale helhedsplanen varetager kommunikation og formidling af projektet helt generelt i forhold til pressen mv.

## **Samarbejdspartnere**

Projektet udvikles i et samarbejde mellem boligforeningerne VIBO og Domea, samt Høje-Taastrup Kommune. Der er via den boligsociale helhedsplan et tæt samarbejde med lokale beboergrupper og foreninger, samt de lokale institutioner, skole og klubber. Herudover samarbejdes med det lokale erhvervsnetværk.

## **Rådgivere og deres opgaver I projektet**

LIW Planning er tilknyttet projektet som rådgiver og har bidraget til udvikling af vedlagte Dispositionsforslag/byggeteknisk dokumentation . Endvidere har byudviklingslaboratoriet Supertanker bidraget i den forudgående inddragelsesproces og forventes involveret i den fortsatte inddragelse og i realisering af en række delelementer (hotspots).

## Målgruppe og initiativer

De primære brugere er Charlottekvarterets ca. 1800 beboere. 40 % af beboerne er under 24 år og 51 % af beboerne har anden etnisk herkomst end dansk. Projektet skal bidrage til at fremme mødet mellem beboerne på tværs af alder og kulturel forskellighed. Endvidere skal projektet bidrage til at borgere fra hele Hedehusene får lyst til at komme i Charlottekvarteret, særligt fra de omkringliggende villakvarterer.

De primære samarbejdspartnere er Charlotteskolen, den lokale fritids- og ungdomsklub 5'eren og daginstitutionerne. Disse kommunale institutioner i kvarteret er et bindeled til de omkringliggende boligområder, idet 50% af børnene kommer derfra. Projektet vil bidrage til, at institutionerne kan lave aktiviteter i boligområdet.

Foreningerne, fx Fløng-Hedehusene fodbold (FHF), FDF spejderne og Hedehusene gymnastik forening (HGF), er også vigtige samarbejdspartnere. De er med i udviklingen af Råderummene med henblik på, at borgere fra hele Hedehusene finder vej ind i kvarteret. Projektet vil bidrage til, at foreningerne fra hele Hedehusene kan afholdes mindre stævner/arrangementer i kvarteret.

## ORGANISERING

### **Projektorganisation og forankring**

Projektet forankres i en styregruppe med repræsentanter fra boligorganisationerne og Høje-Taastrup Kommune. Den boligsociale helhedsplan varetager sekretariatsopgaven for styregruppen. Styregruppen er besluttede og skal sikre at projektet følger tidsplanen, at indholdet lever op til tilsagnsskrivelsen, samt godkende projektets aktiviteter og budgettet.

Under styregruppen etableres arbejdsgrupper med lokale interessenter. Arbejdsgrupperne har specifikt fokus på de områder de har naturlig interesse i og forholder sig til projektindhold og aktiviteter og kommer med forslag til justeringer. Arbejdsgrupperne mødes jævnligt i udviklingsfasen.

Domea har projektledelsen på projektet og har imellem møderne i styregruppen ansvar for projektets fremdrift. Projektlederen sørger for indkaldelse, beslutningsmateriale og referat af styregruppemøder og arbejdsgruppemøder, samt for kommunikationen til bevillingsgiver og rådgiver.

Rådgiver vil have ansvar for udvikling af projektforslag i tæt samarbejde med projektlederen og den boligsociale helhedsplan, som søger for inddragelse af lokale interessenter og koordinering med arbejdsgrupper mv. Projektering, udbud og kontrahering samt anlæg vil ske i et samarbejde mellem projektleder og rådgiver.

## **Rådgivere, myndigheder, foreninger, øvrige organisationer der forventes at samarbejde med om projektet.**

- Landsskabsarkitekt Liw-planning
- Byudviklingslaboriet Supertanker
- Roskilde Universitet
- Høje Tåstrup Kommune v. Driftbyen og områdefornyelsen
- Roskilde produktionsskole
- Charlotteskolen, Klub 5'eren (Fritids-og ungdomsklub),
- Daginstitutionerne i området
- Hedehusene gymnastik forening, FDF,
- Øvrige fritidsforeninger i lokalområdet
- Det lokale erhvervsnetværk

## **Organisering af samarbejdet**

Samarbejdet om realiseringen af projektet vil i første omgang foregå mellem boligorganisationerne og Høje-Tåstrup kommune, der vil indgå i en fælles styregruppe omkring tilvejebringelse af finansiering, projektering, udbud osv.

I grundtanken for projektet ligger dog også, at beboerne skal inddrages i indretningen og opbygningen af "råderummene", ligesom det har været tilfældet med alle de boligsociale aktiviteter. I organiseringen af den inddragelse, vil medarbejderne i den boligsociale helhedsplan være den bærende kraft, men det er en forudsætning for succes, at inddragelsen sker i et tæt samarbejde med arkitekterne og entreprenøren, og at der bygges "råderum til inddragelse" ind i udbudsmateriale og byggeproces fra starten.

Den boligsociale helhedsplan bliver praktisk ansvarlig for udvikling og gennemførelse af de fire råderum sammen med beboere, lokale aktører,

byudviklingslaboratoriet Supertanker og rådgiver. I de fire råderum forventes det at inddrage beboere og interessenter m.fl. dybere i udviklingen af projektet, og beboerne får hænder på den fysiske realisering.

## **ØKONOMI**

### **Budget og finansieringsplan**

Alle beløb angives i kr. inkl. moms.

Budget (deltaljerede budget vedhæftet som bilag)

Strøget og 4 råderum 24,15 mio kr.

Snitflader/åbning af kvarteret 6,469 mio kr.

Fyrtårne/særlige attraktioner 13,369 mio kr.

I alt 44 mio kr.

#### Finansieringsplan

- 7 millioner, "det gode boligliv" realiseringspuljen
- 2 millioner, Høje Tåstrup Kommune
- 33 millioner, Landsbyggefondens infrastrukturforbedringer i ghetto-områder
- 2 millioner, Egen finansiering ved boligorganisationerne / eksterne fonde

Herudover har DFB (Charlottegården) ansøgt og fået bevilget midler af Landsbyggefonden til renovering af gårdarealerne i kølvandet på en fysisk renovering af byggeriet. Høje-Taastrup Kommune har afsat 12 mio. kr. til områdefornyelsen, der kobler dette "Råderum i CK" projektet til resten af byen. Endvidere har Høje-Taastrup Kommune bevilget 0,5 mio. kr. til realisering af pilotprojekt.

## **Egenfinansiering**

Boligorganisationerne DFB og Vibo brugt ca. 230.000 kr. i udviklingsmidler i forbindelse med dispositionsforslag og øvrig kvalificering af projektet frem til nuværende stadie.

## **Medarbejderressourcer og deres specifikke opgaver**

- medarbejderne i den boligsociale helhedsplan sørger for koordinering i forhold til inddragelse og beboerprocesser, og i forbindelse med kommunikation af projektet.

- Drifts- og byggeafdeling i boligorganisationerne afsætter tid til styre- og arbejdsgruppemøder.

## **Drift og forankring**

I overgangsfasen til den daglige drift etableres et driftsfællesskab mellem VIBO og DFB og i nødvendigt omfang med HTK. Desuden vil vedligeholdelsen af de renoverede områder indgå i budgetteringen af driften i afdelingerne. Ejendomsmester og ejendomsfunktionærer deltager i driften til dagligt. Driftspersonale har allerede deltaget i flere møder for at sikre inddragelse og forståelse for projektet. Desuden har de mulighed for at komme med input omkring projektets konkrete punkter og tilkendegive, hvordan de influerer på den daglige drift.

Det vurderes at driftsudgifterne på sigt vil ligge på niveau med de nuværende, da de nye belægninger og installationer i flere tilfælde vil erstatte områder, der tidligere krævede mere vedligehold pga. utidssvarende løsninger fx overgangen mellem skole og kvarter, området omkring den gamle

fodboldbane, og området Oasen, som også rummer affaldssortering, omdannes med fokus på stor funktionalitet. Projektet i øvrigt udvikles med robuste materialer og inventar. Mere forfinede materialer og detaljerigdom prioriteres på steder, hvor brugere har særligt højt ejerskab og dermed ansvarsfølelse.

## **TIDSPLAN**

(Tidsplan vedhæftet som bilag)

### **Nuværende faciliteter og aktiviteter**

- store grønne fællesarealer med motionsredskaber, aktivitetsbane, bålplads
- fælles boldbur
- fælles aktivitetshus, hvor der afholdes morgencafé og diverse arrangementer
- eget selskabslokale
- fælles motionsrum i kælder (baseret på frivillige kræfter)
- Udekøkken med overdækket bålplads

### **Nuværende igangsatte større renoveringsprojekter**

Der er afsluttet en større renovering af boliger og facader for få år siden. Der gennemført en fremtidssikringsanalyse i forbindelse med forlængelsen af den boligsociale helhedsplan, som tager stilling til alle ovenstående temaer. I DFB afdelingen er der netop afsluttet en skimmelrenovering af samtlige stuelejligheder og samtlige lejligheder får samtidigt nye badeværelser.

Boligorganisationen DFB (Domea) opgraderer sine udearealer i forbindelse med den afviklede renovering af bygningerne. Dette vil blive gjort i en sammenhæng med det fysiske helhedsgreb, med særlig tanke på en ny graduering af Charlottekvarterets rum, og det at skabe ejerskab og ansvarsfølelse – min gårdhave.

Ligeledes har en beboergruppe gang i projektet "Spisekammeret", som er støttet af Realdania's ildsjæle pulje, hvis særlige fokus er fælleskabet omkring det at dyrke, tilberede og spise mad og de kulturbærende kvaliteter i dette fælleskab.

### **Kort om den igangværende boligsociale indsats**

#### **Formål, målgruppe og samarbejdsparter.**

Hovedformålet er at inddrage beboerne i projekter, der fokuserer på udviklingen af kvarterets ressourcer. Herunder at udvikle et bedre og tryggere boligområde.

Der arbejdes med inkluderende og anerkendende metoder, der åbner op for kreativiteten, styrker fælleskab og samfundssind, øger den enkeltes sociale og faglige kompetencer og stimulerer en åben og positiv tilgang til livet. Den boligsociale indsats er baseret på en "bottom-up" strategi, hvorfor beboerne i høj grad har ejerskab til projekterne i kvarteret.

Målgruppen er samtlige beboere i boligområdet. Den boligsociale indsats arbejder så bredt som overhovedet muligt.

Der samarbejdes med samtlige frivillige foreninger og beboergrupper i kvarteret, boligafdelingerne, samtlige institutioner i boligområdet - herunder samarbejdes der i særlig grad med Charlotteskolen og den lokale fritids- og ungdomsklub. Der samarbejdes med områdefornyelsen i Hedehusene, miljø- og energicenteret i Høje-Tåstrup, Høje-Tåstrup Kommune, de øvrige boligsociale indsatser i Kommunen, det lokale erhvervsliv, Hedehusene Gymnastik forening, Hedemarkedet, Kultur på Heden, 2640kultur og en lang række andre frivillige aktører i Hedehusene.

Her udover arbejdes der tæt sammen med Supertanker - et projekt og forskningsnetværk med byen som arbejdsfelt - og "Plan, By & Proces" på





RUC - en sociologisk, samfundsvidenskabelig og tværfaglig uddannelse som planlægger med fokus på urbanitet.

#### Kontakt info

Domea/ Martin Rosenkreutz Madsen

Oldenburg Alle 3, 2630 Taastrup

61 22 28 63, [martin@charlottekvarteret.dk](mailto:martin@charlottekvarteret.dk)

