



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Fremtidens bofællesskaber

i funktionstømte bygninger i storbyen, provinsbyen og på landet

Fremtidens bofællesskaber

Funktionstømte bygninger – i storbyen, provinsbyen og på landet

ISBN 978-87-93396-06-7

Redaktion: Dansk Bygningsarv

Design & layout: Hvid Hverdag

Fotos: s. 4: Per Folkver, Polfoto / s. 14-15: Michael Jensen, Scanpix / s. 29: Finn Frandsen, Polfoto / øvrige fotos: Dansk Bygningsarv.

- 5 Forord
- 7 Tomme bygninger i byerne og på landet kan danne ramme om nye bofællesskaber

Baggrund + tendenser + analyse

- 10 **Tendenser og samfundsfaktorer**
- 12 **Hvorfor vælger flere i dag at bo i bofællesskab?**
- 16 INTERVIEW Fremtidens bæredygtige boligform
- 20 **De tomme bygningers genanvendelsespotentiale**
- 26 INTERVIEW Økologisk minisamfund på vej i Karise

Storby + provinsby + landet

- 31 **Bofællesskabets potentialer og udfordringer**

- 34 **Storby: Bofællesskaber i storbyens funktionstømte bygninger**
- 38 EKSEMPEL Industri i Københavns Nordvestkvarter: Landsbyfællesskabet i storbyen
- 44 EKSEMPEL Plejehjemmet Dagmargården: Singlefællesskabet i brokvarteret

- 50 **Provinsby: Bofællesskaber i provinsbyens funktionstømte bygninger**
- 54 EKSEMPEL Sydals Rådhus: De moderne arbejderboliger
- 58 EKSEMPEL Vestre Landsret: Fra villavej til bybolig

- 64 **Landet: Bofællesskaber i funktionstømte bygninger i landsbyen og på landet**
- 68 EKSEMPEL Store Heddinge: Den moderne landsby på kanten af Stevns Klint
- 72 EKSEMPEL Landbrugsejendom i Odsherred: Hjem til naturen

Kommune + byggegrupper

- 77 ANBEFALINGER **Kommune**
- 80 ANBEFALINGER **Byggegruppe**

- 84 **Metode**
- 87 **Noter**



Forord

Familiemønstre og livsformer er under omdannelse i disse år, og bofællesskaber er blandt andet derfor en boform, som igen er blevet populær. Samtidig er der boliger og erhvervsbygninger, som har potentiale til at blive omdannet og står tomme i hele landet. Disse to forhold er interessante at kombinere, og byfornyelsen kan i den forbindelse spille en rolle, når etablering af bofællesskaber tænkes sammen med det store potentiale, som en lang række tomme bygninger har i kraft af deres bevaringsværdier, historie og tilknytning til de omgivende rammer.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets håb er derfor, at nye bofællesskaber i funktionstømte bygninger kan bidrage til at skabe mere liv og vækst i de mindre byer og på landet, nyt liv til byer og bymidter i provinsbyerne og fortætning og billige boliger i de største byer.

Denne udgivelse viser spændende eksempler på omdannelse af tomme bygninger til bofællesskaber i forskellige størrelser af byer og på landet. Formålet med publikationen er at inspirere og komme med anbefalinger til kommuner og byggegrupper, så de bliver klædt på til at planlægge for, udvikle og omdanne funktionstømte bygninger til fremtidens bofællesskaber i storbyen, provinsbyen og på landet.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, 2016



Baggrund og læsevejledning

Publikationen bygger på analyser af eksisterende viden og forskning på området, interviews i 15 bofællesskaber rundt omkring i landet samt interviews og workshop med diverse eksperter (se metodeafsnit for liste over bofællesskaber og eksperter).

Besøgene i de 15 bofællesskaber har givet et dybt indblik i, hvad det vil sige at bo i bofællesskab i dag – hvorfor har folk valgt at bo i bofællesskab, hvordan har de valgt at indrette sig både fysisk og socialt, hvilke værdier er bærende for fællesskabet, hvordan har bofællesskabet eller beboerne ændret sig over tid, hvad er de største udfordringer, hvordan skabes og vedligeholdes grænser mellem privat og fælles etc.

Resultaterne af feltarbejdet danner sammen med eksisterende viden, forskning og input fra eksperter grundlag for publikationens konklusioner og anbefalinger.

Publikationen giver en introduktion til de tendenser og samfundsfaktorer, der ligger bag bofællesskabernes stigende popularitet i Danmark, og kigger nærmere på, hvilke personlige motiver, der ligger bag valget af bofællesskab som boform. Hernæst præsenteres en oversigt over fordele og ulemper ved at vælge at etablere et bofællesskab i henholdsvis nyt og eksisterende byggeri.

I et bærende afsnit afdækkes potentialer og udfordringer ved at etablere bofællesskaber i henholdsvis storbyen, provinsbyen og landsbyen. Under hver af bytyperne præsenteres to eksempelprojekter, der viser, hvordan man kunne omdanne en eksisterende, funktionstømt bygning til bofællesskab. Eksempelprojekterne beskriver blandt andet bygningens arkitektoniske kvaliteter og potentialer, bofællesskabets potentielle beboere og et overslag på, hvad det vil koste at omdanne bygningen. Eksemplets arkitektoniske løsning illustreres via en række skitser.

Endelig gives en række anbefalinger til både kommuner og byggegrupper med interesse i at etablere bofællesskaber.

Tomme bygninger i byerne og på landet kan danne ramme om nye bofællesskaber

Bofællesskaber er igen blevet populære i Danmark, og der planlægges og bygges på et niveau, der ikke er set siden slutningen af 70'erne og starten af 80'erne, hvor boformen sidst havde sin storhedstid. Samtidig står en lang række bygninger tomme både i byerne og på landet.

Med et stigende antal funktionstømte kvadratmeter og et stigende behov for kvadratmeter til nye bofællesskaber er det relevant at se nærmere på udfordringer og muligheder for at genanvende funktionstømte bygninger til bofællesskaber både i landsbyen, provinsbyen og storbyen.

Denne publikation ønsker at svare på:

- » **Hvilke fordele og ulemper, der er ved at genanvende eksisterende byggeri til bofællesskab frem for at bygge nyt.**
 - » **Hvilke planmæssige, juridiske og økonomiske rammevilkår, man skal forholde sig til, hvis man gerne vil etablere et bofællesskab i eksisterende byggeri.**
- Nye bofællesskaber i funktionstømte bygninger kan bidrage til på den ene side at skabe nyt liv i tyndere befolkede områder og på den anden side bidrage til at skabe fortætning, økonomisk fordelagtige boliger og nye typer af fællesskaber i storbyerne, hvor mangfoldigheden i husstands- og familieformer skaber nye ønsker om andre måder at bo på.
- De funktionstømte bygninger rummer også i sig selv et potentiale som attraktive rammer om bofællesskaber i kraft af deres særlige arkitektoniske udtryk, for eksempel i form af industribygningers rå æstetik eller rådhusets majestætiske facade.
- Bygningerne bærer samtidig på overraskende muligheder for at indrette sig anderledes i kraft af den 'kreative modstand', som eksisterende byggeri yder. Og endelig er der den kulturhistoriske værdi og fortælling, der er forbundet med at bo i en tidligere kaserne, herregård eller jernstøberi.
- » **Hvilke udfordringer og potentialer, der ligger i at etablere bofællesskaber i forskellige typer af funktionstømte bygninger i landsby, provinsby og storby.**
 - » **Hvilke tendenser og samfundsfaktorer, der har gjort bofællesskabet populært igen.**
 - » **Hvilke motiver folk i dag har for at vælge bofællesskabet.**
 - » **Hvilken betydning de fysiske rammer har for livet i bofællesskabet.**

baggrund

+

tendenser

+

analyse

Tendenser og samfundsfaktorer

HVAD ER ET BOFÆLLESSKAB?

I denne publikation defineres et bofællesskab som en boform, hvor hver familie/beboer har sin egen bolig og derudover deler en række fællesarealer og -faciliteter som for eksempel køkken, spisesal, fjernsynsstue, køkkenhave, værksted, vaskeri etc.

Et bofællesskab er i denne definition for eksempel ikke tre studerende, der deler en lejlighed, ligesom publikationen heller ikke beskæftiger sig med bofællesskaber for mennesker med handicap.

Publikationens feltarbejde er udført blandt tre former for bofællesskaber:

- » **Generationsbofællesskabet:** Medlemmer af samme familie bor sammen på tværs af generationer, typisk et forældrepar med voksne børn og børnebørn.
- » **Flerfamiliebofællesskabet:** Familier / singler bor sammen, på tværs af alder og familiemønstre.
- » **Seniorbofællesskabet:** Seniorer bor sammen, typisk med krav om nedre aldersgrænse og uden hjemmeboende børn.

Nye måder at bo og være familie på

I 1950 bestod 60 pct af de danske husstande af børnefamilier, defineret som to voksne og mindst ét barn. I dag udgør denne familietype kun 18 pct af de danske husstande¹.

Til gengæld er der ifølge Danmarks Statistik i dag 37 forskellige måder at være familie på. Over halvdelen (55 pct) af børnefamilierne i Danmark udgøres stadig af den klassiske kernefamilie bestående af et par med fælles børn², men variationerne over kernefamilien er mange, og familier og husstande består i dag lige så ofte af par uden børn, par med sammenbragte børn, singler med børn, singler uden børn, regnbuefamilier m.fl.

Særligt skilsmissefamilier og sammenbragte familier med delebørn, hvor husstanden nogle uger består af én-to voksne og andre uger huser et eller flere børn, stiller krav til boligens fleksibilitet. Og hos nogle – singleforældrene – skaber det også et behov for at indgå i et dagligt fællesskab med andre voksne, som både kan tilbyde socialt samvær og aflastning ift. praktiske opgaver. En undersøgelse fra 2010, foretaget af det sociale netværk Singleplus.dk for Politiken, viser, at hele 27 pct af singleforældrene overvejer at flytte i bofællesskab.

Urbanisering og reformer skaber funktionstømte bygninger

Den stigende urbanisering er en global bosætningstendens, der har præget den måde, byer og landdistrikter har udviklet sig på igennem de seneste årtier. I Danmark betyder det, at de større byer vokser, mens landdistrikter affolkes, hvilket 50.000 tomme boliger i landdistrikterne vidner om³.

Kommunalreformen, domstolsreformen og sygehusreformen har desuden friset en lang række offentlige bygninger over hele Danmark, typisk rådhus, skoler, sygehuse, retsbygninger og stationsbygninger.



Den stigende urbanisering er en global bosætnings-tendens, der har præget den måde, byer og land-distrikter har udviklet sig på igennem de seneste årtier. I Danmark betyder det, at de større byer vokser, mens landdistrikter affolkes, hvilket 50.000 tomme boliger i landdistrikterne vidner om.

En undersøgelse fra det tidligere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter⁶ konkluderer, at der i gennemsnit står tre offentlige bygninger tomme i hver kommune i Region Syddanmark og Region Sjælland (36 kommuner i alt). I de to regioner er der 12 definerede yderområdekommuner, og her findes flere funktionstømte offentlige bygninger end i de øvrige kommuner, nemlig i gennemsnit ca. fem pr. kommune.

De funktionstømte bygninger belaster de kommunale budgetter, og så længe de ikke er i brug, er der stor risiko for, at de langsomt vil forfalde og tabe yderligere værdi.

Ændrede erhvervs- og detailhandelsstrukturer spiller også en rolle; færre er beskæftiget i landbruget, industri-virksomheder flytter produktionen til udlandet og flere

handler på nettet eller benytter indkøbsmulighederne i nærmeste større by, frem for at handle i den lokale brugs. Det betyder, at en lang række landbrugsbygninger, industribygninger og butikker i de mindre byer og landsbyer nu står tomme.

På landsplan er der 60 mio. m² funktionstømte landbrugsbygninger, hvoraf ca. 30 mio. m² vurderes at have et genanvendelsespotentiale på grund af deres økonomiske og historiske værdi⁷.

Omvendt vokser befolkningstallet i de største byer. Det skaber et behov for en fortættet by, hvor eksisterende områder omdannes fra tidligere funktioner (typisk industri) til nye bolig- og erhvervsfunktioner, som det blandt andet ses i Sydhavnen og Nordhavnen i København.

SINGLER

I 2040 vil singler være den dominerende husstand i Danmark, især i København, hvor to tredjedele af indbyggerne vil bo alene⁴. 12 pct af de danske singler har hjemmeboende børn⁵.

BEBYGGEDE GRUNDE

I løbet af 2004-2011 er arealet af bebyggede grunde i de danske byer ifølge Miljøministeriets opgørelse vokset med 9.370 ha, hvoraf ca. to tredjedele er til boligformål.

OFFENTLIGE BYGNINGER

Region Syddanmark og Region Sjælland rummer tilsammen 123 funktionstømte offentlige bygninger, der fordeler sig på 56 råduse, 50 retsbygninger og 17 sygehuse⁶.

FOLKESKOLER

I 2000 var der på landsplan 1.671 folkeskoler. I 2014 var tallet faldet til 1.313 folkeskoler. 358 folkeskoler er altså blevet nedlagt og har efterladt funktionstømte bygninger.

Hvorfor vælger flere i dag at bo i bofællesskab?



Boformen, som sidst havde sin storhedstid i 70'erne og 80'erne, har gjort comeback. Men hvor bofællesskabet før ofte havde et stærkt ideologisk omdrejningspunkt, så handler det i dag i langt højere grad om at dele praktiske opgaver i et nært, socialt fællesskab.

Bofællesskaber er igen blevet en populær boform

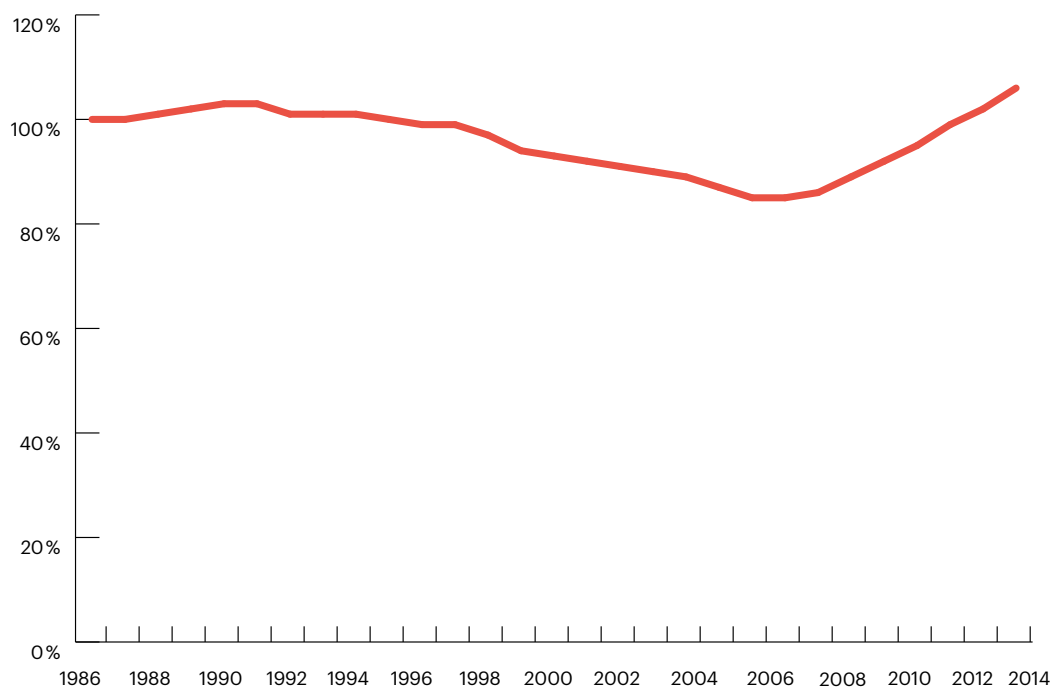
I de seneste år ses en tydelig tendens til, at bofællesskaber er blevet en mere og mere populær boform. Blandt andet er antallet af personer, der bor i en husstand med mere end én familie, steget med 20 pct. de seneste seks år, fra ca. 158.000 i 2007 til ca. 190.000 i 2013. I 2014 er antallet yderligere steget til ca. 197.000 - det højeste niveau siden 1986, hvor Danmarks Statistik begyndte at opgøre denne statistik. Og selv i kommuner med faldende befolkningstal er der sket en stigning i antallet af husstande med mere end én familie (se figur 1 og 2).

Hvor bofællesskabet før ofte havde et stærkt ideologisk omdrejningspunkt, der handlede om at forandre samfundets grundlæggende (magt)strukturer gennem at udfordre eksisterende kønsrolle- og familiemønstre, så handler bofællesskabet i dag i langt højere grad om at dele praktiske opgaver i et nært, socialt fællesskab i en tid, hvor kernefamilien har fået konkurrence fra nye familieformer, og hvor antallet af enpersoners husstande er højere end nogensinde før.

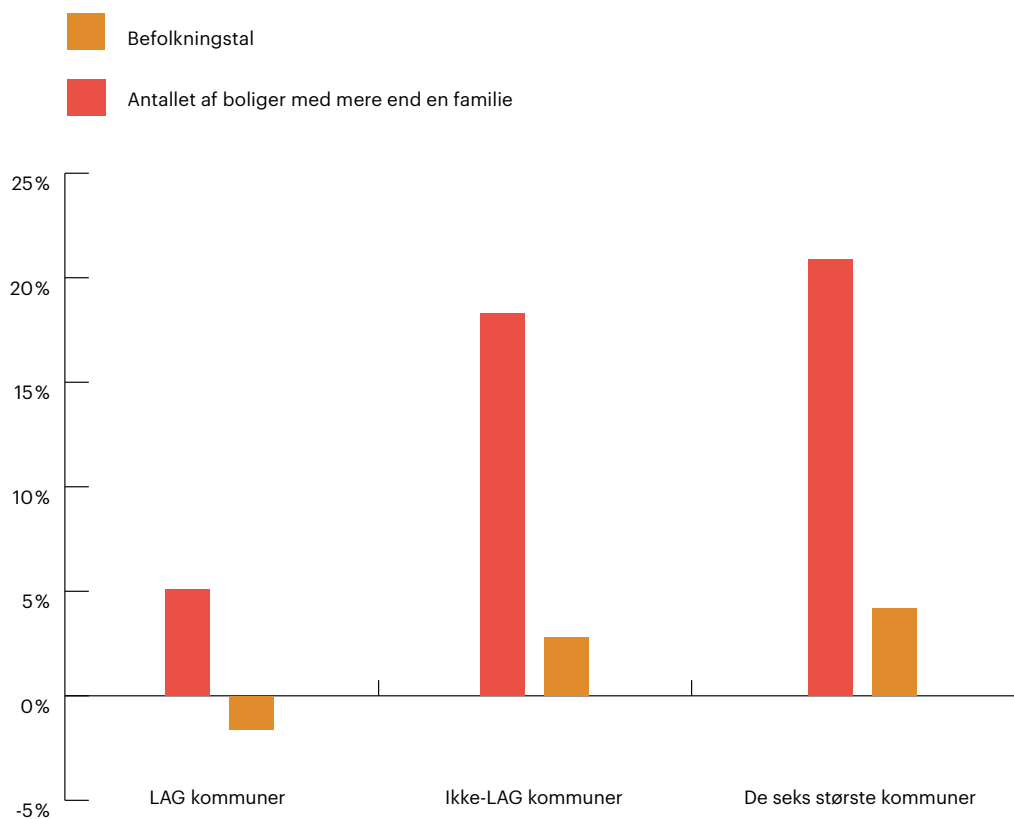
Bofællesskabet gør det muligt for mennesker at bo sammen på tværs af generationer og familieformer i et fællesskab, der minder om den førmoderne landsby; både i landsbyen og bofællesskabet har man sin egen, private bolig, men er samtidig en del af et større praktisk og socialt fællesskab. Man deles om fællesarealer, faciliteter, redskaber etc. og indgår i et arbejdsfællesskab omkring praktiske opgaver, der samtidig har en social dimension.

Kommuner planlægger i stigende grad for bofællesskaber

Bofællesskabets stigende popularitet som boform ses også i tendensen til, at



Figur 1. Udvikling i personer som bor i en husstand med mere end en familie (1986-2014)
Fra 2007 til 2014 er antallet af personer, der bor i en husstand med mere end én familie, gået markant op. [Kilde: Danmarks Statistik]



Figur 2. Udvikling i antallet af boliger med mere end en familie og befolkningstal fordelt på kommunetype (2010-2014)
Selv i kommuner med faldende befolkningstal stiger antallet af boliger med mere end én familie. [Kilde: Danmarks Statistik]

flere kommuner i dag planlægger specifikt for opførelsen af bofællesskaber. For eksempel i Frederikssund Kommune, hvor man i den nye bydel Vinge brander sig på at have udlagt specifikke arealer til bofællesskaber, og i Roskilde Kommune med i alt 17 bofællesskaber, hvor man har en aktiv politik på området og tilbyder hjælp og vejledning til nye bofællesskabsinitiativer.

Og det giver da også god mening for kommunerne at gøre sig selv attraktive for bofællesskaber, der kan være med til at løfte en by eller et område, for eksempel ved at tiltrække flere børnefamilier eller ved som civilsamfund at påtage sig opgaver, der ellers traditionelt set varetages af velfærdsstaten – hvad enten det drejer sig om at drive en socialøkonomisk virksomhed for udsatte unge (som det kommende bofællesskab i København, UrbaniaCPH, har planer om) eller ved at hjælpe med at se efter hinandens børn eller tage varer med fra supermarkedet for en ældre beboer.

Bofællesskabet opfylder både praktiske og sociale behov

I dag er det en udfordring for mange at finde en fornuftig balance mellem arbejds- og fritidsliv, og tit bliver hjemmelavede måltider og socialt samvær med venner og familie noget, der må vente til weekenden. Bofællesskabet tilbyder både singler og familier en mere praktisk og social strukturering af hverdagslivet, hvor man i fællesskab deles om daglige opgaver som for eksempel madlavning, opvask, havearbejde og børnepasning.

“Det er så fedt, at man bare kan komme hjem og tage den med ro, og så gå over i spisesalen sammen med børnene, når maden står på bordet. Det er en kæmpe hjælp i hverdagen og en stor del af det at bo her, at man deltager i fællesspisningen.”

LINE, BEBOER, SVANHOLM

Fællesspisningen handler ikke kun om at hjælpe hinanden med aftensmaden, men også om at mødes over et måltid mad og vende dagens små og store begivenheder. De sociale relationer bofællerne imellem betyder dog ikke, at man nødvendigvis betegner hinanden som venner. I stedet sammenligner beboerne ofte forholdet til bofællerne med forholdet til kollegaerne, fordi samværet med bofællerne som udgangspunkt handler om at løse nogle praktiske arbejdsopgaver sammen. Og ud af det samvær vokser (som det også kan være tilfældet på en arbejdsplads) netop de meningsfulde, sociale relationer, som mange af bofællerne efterspørger, og som de ofte beskriver, at de savnede i deres gamle lejlighed eller på deres gamle villavej, hvor naboskabet havde en mere anonym karakter.

“Man når ekstremt meget mere, når man går sammen om det. Én af grundene til, at det har kunnet hænge sammen i 30 år, er, at vi tager det seriøst at lave arbejds hold. Det er den måde, vi får snakket og set hinanden på”.

PREBEN, BEBOER, VÆREBRO



“Det er virkelig let at få sine sociale behov opfyldt. Vi boede i en lejlighed i Valby før, og jeg synes, det var dødssygt at sidde hjemme med det ene barn, vi havde på det tidspunkt, om aftenen og bare være alene. Og jo, jeg havde da venner i byen, men dem så man ikke lige på en hverdagsaften. Her – hvis man er alene om aftenen, så er man alligevel aldrig alene.”

LINE, BEBOER, SVANHOLM

I dag er vi ikke længere afhængige af vores nærmeste naboer på samme måde som i tidligere tiders arbejdsfællesskab i landsbyen, og dermed skabes der ikke de samme meningsfulde, sociale relationer til de mennesker, vi deler opgaver eller villavej med. Vi er i højere grad anonyme, og bofællesskabet er en måde at gøre op med den anonymitet på. I forlængelse kan man sige, at hvor bofællesskabet tilbyder praktisk hjælp til den travle børnefamilie, så tilbyder bofællesskabet også et alternativ til netop kernefamilien for de, der ikke lever i en sådan. Med nye familieformer og flere singler er der behov for at indgå i nye relationer og fællesskaber, som ikke har den klassiske kernefamilie som omdrejningspunkt.



”Det er også tit sådan noget med, at man bare tilfældigt støder på hinanden, man står ved opslagstavlen og så får man lige en sludder. Der er mange uformelle møder og snakke. Det er jo en af fordelene ved at bo tæt, at man støder ind i hinanden og får mange tilfældige snakke om det ene og det andet og det tredje. Man følger lidt med i hinandens liv, uden at man nødvendigvis render ind og ud hos hinanden hele tiden.”

ANE, BEBOER, JERNSTØBERIET

Bofællesskabet er bæredygtigt

De oprindelige kollektiver og bofællesskaber fra især 70'erne var på mange måder ideologiske eksperimenter, hvor man gjorde op med det etablerede samfunds normer og værdier og udforskede nye kønsroller og familieformer. Formålet var at ændre – ja måske ligefrem revolutionere – det eksisterende samfunds sociale og politiske strukturer.

Bofællesskaber i dag er som nævnt snarere en form for praktisk 'redningskrans' til det moderne menneske og et forsøg på at genskabe de meningsfulde, sociale rela-

tioner, som ikke længere automatisk dækkes ind af den kernefamilie, man ikke længere er en del af, eller som er gået tabt i det moderne samfund, hvor vi ikke længere kender eller har brug for vores naboer. Snarere end at være medskabere af nye familieformer er bofællesskabet i dag et sted, der kan rumme de nye familieformer og tilbyde et alternativ til den kernefamilie, som næsten 50 pct. af de danske familier i dag ikke længere lever i.

Men dermed ikke sagt, at bofællesskaber i dag er blot for samfundsidealisme. Idealet om økonomisk og miljømæssig bæredygtighed – med fokus på økologi, selvforsyning og deleøkonomi – er gennemgående i flere af projektets bofællesskaber. Svanholm er det mest 'radikale' eksempel, hvor man hver måned lægger hele sin løn til fællesskabet, er 100 pct. økologiske, driver eget landbrug og har fællesbiler. Men mindre kan også gøre det, for eksempel i form af nyttehaver, høns, biavl og fælles græsslåmaskine. Dertil kommer naturligvis den sociale bæredygtighed, der ligger indlejret i bofællesskabets praktisk-sociale fællesskaber, og som har givet denne boform fornyet aktualitet.



INTERVIEW med advokat Line Barfod,
Foldschack, Forchhammer & Dahlager

INTERVIEW

Fremtidens bæredygtige boligform

Interessen for at flytte i bofællesskab stiger, men processen med at etablere sig er kompliceret og kan tage år. Til gengæld kan boligformen styrke det lokale liv og fællesskab og bane vejen for en bæredygtig livsstil, mener advokat Line Barfod.

En sommerdag i 2009 da arkitekt Mette Lorentzen gik og klippede hæk, kom hun til at tænke på, hvor absurd en størrelse en hæk egentlig er. En hæk adskiller naboer fra hinanden, men det, Mette Lorentzen savnede, var nærvær og fællesskab. Derfor satte hun sig for at skabe et bofællesskab. Det skulle maksimalt ligge fem kilometer fra Rådhuspladsen, bestå af lejligheder i alle størrelser og bygge på et stærkt og forpligtende fællesskab.

Resultatet er foreningen UrbaniaCPH. Den tæller i dag godt 250 medlemmer, bakkes op af Københavns Kommune og Boligselskabet KAB, og i skrivende stund leder man efter en egnet byggegrund, der kan opfylde drømmen om et urbant, bæredygtigt og socialt bofællesskab.

En drøm for flere

Mette Lorentzen og hendes bofæller er langt fra de eneste. Over hele landet vælger et stigende antal danskere at skifte lejlighed, parcelhus eller seniorbolig ud med et bofællesskab, og det er en tendens, som gavner samfundet. Det mener advokat Line Barfod, som i en årrække har bistået bofællesskaber som UrbaniaCPH med juridisk rådgivning:

”Helt grundlæggende skaber bofællesskaber bedre liv. Som ramme om fællesskab og modgift mod ensomhed og som del af den videre udvikling af vores velfærdssamfund og landdistrikter. Som inspirationskilde til, hvordan man kan bo og bygge bæredygtigt. Og som socialøkonomiske virksomheder, der bidrager til at løse nogle af samfundets sociale og kulturelle opgaver,” siger hun.

Mens der i 1970’erne var tale om en eksperimenterende boligform, som gjorde op med det eksisterende, er nutidens bofællesskaber en del af samfundet. Dengang opgav man sit privatliv til fordel for bofællesskabet. I



Helt grundlæggende skaber bofællesskaber bedre liv. Som ramme om fællesskab og modgift mod ensomhed og som del af den videre udvikling af vores velfærdssamfund og landdistrikter.

dag holder bofællerne fast i deres familiestruktur og privatliv, men søger samtidig at blive en del af et større fællesskab. Før ville man omstyrte systemet, i dag vil man forbedre det.

Eller som Line Barfod udtrykker det: ”Det at bo i bofællesskab bliver ikke længere betragtet som noget helt vildt nyt eller anderledes. Som regel er der tale om mennesker, der har lyst til at leve sammen med andre og bo på en måde, hvor bolig og arbejde ikke er adskilte størrelser. Nogle bofællesskaber kan godt have noget eksperimenterende i sig, men man er stadig en del af samfundet.”

Man starter forfra hver gang

Men selvom danskernes lyst til at bo og indrette sig på nye måder kun er blevet større med årene, er vejen mod etablering stadig langsommelig og kompleks. Indtil flere barrierer skal forceres, før man kan pakke flyttekasserne ud i de nye rammer.

Køb af grund eller ejendom, udvikling af juridisk struktur og vedtægter, skatteforhold, hæftelsesproblematikker og finansiering. Det er blot nogle af de forhold, man skal sætte sig ind i, hvis man ønsker at starte et bofællesskab. Samtidig skorter det på muligheder for at udveksle erfaringer med andre eller finde nedskrevet viden om processen, og det betyder, at hvert eneste bofællesskab skal opbygge viden fra grunden, pointerer Line Barfod:

”Man skal træffe en masse beslutninger undervejs. Hvordan skal de fysiske rammer være? Hvad er det fæl-

les værdigrundlag? Hvilke fælles regler kan man blive enige om? Og hvilken ejerform ønsker man? Beslutter man sig for at kombinere flere forskellige ejerformer, kompliceres processen yderligere. Og alt sammen kræver det juridisk og byggeteknisk bistand og gerne også kurser i konflikthåndtering. Processen kan tage år.”

Oveni kommer udfordringer med at tegne forsikring og få økonomien til at hænge sammen: Mens man bygger, skal man betale for den bolig, man bor i indtil bofællesskabet står færdigt. Og ikke mindst kan det være en udfordring at få lov til at låne penge til projektet.

En gevinst for samfundet

Set fra samfundets overordnede perspektiv giver det dog god mening at gøre vejen mod etablering lettere. Mange bofællesskaber starter med drømmen om at gøre en forskel, og Line Barfod fremhæver en stigende interesse for også at påtage sig sociale og kulturelle opgaver, som gavner det lokale liv. Hun forudser, at flere bofællesskaber i fremtiden vil benytte sig af, at det siden 2014 er blevet muligt at registrere sig som socialøkonomisk virksomhed.

For et bofællesskab, som driver landbrug, kan myndighedernes blåstempling af bofællesskabet som socialøkonomisk virksomhed gøre det muligt at skabe fleksible job målrettet mennesker, der har brug for at få en fod indenfor på arbejdsmarkedet, pointerer hun. Andre steder, som i Pension Skejby nord for Aarhus, er man allerede godt i gang. Siden 1970'erne har man her

URBANIA

UrbaniaCPH en forening, hvis formål er at skabe en nytænkende boligform i byen. Målet er at udvikle alternativer til de boligformer, der findes i byen i dag. Processen med at udvikle UrbaniaCPH er demokratisk og brugerdriven med deltagelse af de kommende beboere fra idé spadestik, indflytning og brug af boligen.

”Vi vil bo i et bæredygtigt, urbant, mangfoldigt byboligfællesskab med plads og rum til samhørighed med byens mennesker og til samvær, nærvær og respekt for individuel livsudfoldelse i vores hus. Bofællesskabet skal have omkring 100 bo-enheder og skal ligge i en afstand af højst 5 km fra Rådhuspladsen i København.

Urbanias initiativgruppe startede i 2009. I 2010 blev der holdt stiftende generalforsamling, og i april 2011 afholdt UrbaniaCPH den første ordinære generalforsamling, hvor foreningens værdigrundlag blandt andet blev vedtaget. Siden har vi været i hastig vækst. I dag er vi ca. 200 medlemmer og er i dialog med en boligorganisation om etablering af almene boliger. Vi regner med at finde en byggegrund i 2015 og håber at kunne flytte ind i 2018”.

Kilde: www.urbaniacph.dk

valgt en konstruktion, hvor indsatte og ikke-straffede borgere bor og arbejder sammen.

Bofællesskaber kan også være med til at genskabe forbindelsen mellem by og land: ”Vi har et land, der er ved at knække over. Over de sidste årtier har vi tømt laddistrikterne for funktioner. Rådhus, posthus, politistationer, kaserner, sygehuse, skoler og institutioner er i stor stil lukket ned, og den udvikling gør det sværere for enkeltpersoner eller enkelte familier at turde tage springet og flytte på landet.”

Men rykker man ud i en gruppe, kan man være med til at starte nogle af de nedlukkede funktioner op igen. Man kan arrangere fælles indkøb og børnepasning, bidrage til det lokale foreningsliv og være med til at sikre, at den lokale skole overlever. Ofte tegnes bofællesskaberne af ressourcerstærke mennesker, som kan lide at afprøve nye idéer og projekter, og det er en gevinst for lokalsamfundet, mener Line Barfod.

Fællesskab og bæredygtighed

Også i byen kan bofællesskabet bidrage til det lokale liv, som Mette Lorentzen og UrbaniaCPH kan blive et eksempel på. Her er drømmen at skabe et mangfoldigt og inkluderende hus, både indadtil og i forhold til lokalsamfundet. Et hus, der åbner sig mod omverde-

SOCIALØKONOMISKE VIRKSOMHEDER

Socialøkonomiske virksomheder ser udsatte som en ressource. En socialøkonomisk virksomhed bliver ofte grundlagt af ildsjæle og iværksættere, der ser et socialt eller samfundsmæssigt problem.

De bruger størstedelen af deres indtjening og overskud på at hjælpe både på et menneskeligt og et samfundsmæssigt plan inden for bl.a.

- » Sociale forhold og beskæftigelse
- » Miljø og sundhed
- » Kultur

Skaber arbejdspladser og velfærd

Ved at tænke innovativt kan socialøkonomiske virksomheder tilbyde anderledes arbejdspladser. De ser socialt udsatte som ressourcer, der kan bidrage aktivt til samfundet.

Socialøkonomiske virksomheder skaber også mere velfærd og udvikler svar på de udfordringer, vores samfund står over for. Fx ved at:

- » Forebygge sygdom
- » Modvirke social eksklusion
- » Udvikle løsninger, der beskytter miljøet

nen. Og et hus, hvis bæredygtighed er på højde med de mest miljø- og ressourceansvarlige boformer og kan inspirere andre.

Værdier om fællesskab, bæredygtighed og deleøkonomi er grundlæggende. Ikke bare i tilfældet UrbaniaCPH, men også for mange af de andre nye bofællesskaber, der blomstrer op overalt i Danmark.

Line Barfod: ”Jeg tror, at bofællesskaberne kan vise os vej til en mere fællesskabsorienteret og bæredygtig verden. Bofællesskaber har ofte en størrelse som gør, at beboerne har mulighed for at bruge ressourcerne bedst muligt, og man kan sammen investere i for eksempel nye energiløsninger. Bofællesskaber har mindre madspild, og man kan dele værktøj og vaskemaskine. Er det ikke ni minutter, man siger, hver boremaskine bliver brugt? Så behøver vi måske ikke alle samme have vores egen.”

Line Barfod er advokat hos Advokaterne Foldschack, Forchhammer og Dahlager. Hun arbejder primært indenfor bofællesskaber, socialøkonomiske virksomheder og andre alternative virksomhedsformer. Line Barfod har siddet i Folketinget for Enhedslisten fra 2001-2011, blandt andet som retsordfører.



Gårdrummet i bofællesskabet Langeeng i Albertslund spiller en vigtig rolle for fællesskabet. Alle boliger åbner sig med glasfacader mod gårdrummet hvor der er både fysisk og visuel kontakt mellem fællesrum og private boliger.

De tomme bygningers genanvendelsespotentiale

Bevægelsen fra land til by er en bosætningstendens, der har præget den måde byer og landdistrikter har udviklet sig de seneste årtier, og tendensen er taget til, både globalt og nationalt. Der er intet, der indikerer, at det er en tendens, der tager af – tværtimod. I dag bor omkring 50 procent af verdens befolkning i byer, og det anslås at op imod ¾ af verdens befolkning vil bo i byområder i 2050. I Danmark betyder det, at de større byer til stadighed vokser, mens landdistrikterne affolkes. Således konkluderer en undersøgelse fra det tidligere MBBL, at der i gennemsnit står tre offentlige bygninger tomme i hver kommune i Region Syddanmark og Region Sjælland. Bygninger, som har potentiale for genanvendelse, men er sat ud af funktion på grund af en fysisk omstrukturering af samfundet. De funktionstømte bygninger belaster mange steder de kommunale budgetter – hertil kommer et eventuelt værditab i manglende vedligehold. Skoler, sygehuse, produktionshaller, industristrukturer og landbrugsbygninger funktionstømmes, og både byer og landdistrikter står overfor en nødvendig omstilling.

Det er bæredygtigt at genanvende eksisterende bygninger

Produktion af byggematerialer er en af de helt store syndere, i forhold til belastning af vores fælles klima. Ikke nok med at det er ressourcekrævende at producere eksempelvis beton og tegl, men det er også en belastning for miljøet at skulle håndtere mængder af byggeaffald fra nedrevne bygninger. Derfor er det som

udgangspunkt bæredygtigt at genanvende eksisterende bygninger i stedet for at bygge nye. Vera Noldus konkluderer i sin rapport 'Grøn genanvendelse - Bæredygtig transformation af funktionstømte erhvervsejendomme', som er udarbejdet for Concito i 2014, følgende:

“De væsentlige faktorer i forhold til transformationsprojekternes klimaeffekt er materialebesparelser, energieffektivisering og positive afledte klimaeffekter såsom fortætning af byen. Men den primære klimamæssige effekt ved transformation er forbundet med en reduceret brug af nye drivhusgasintensive materialer, særligt beton. Herudover mindskes presset på begrænsede ressourcer, og mængden af byggeaffald nedbringes gennem optimeret brug af den eksisterende bygningsmasse”

Vera Noldus, Grøn genanvendelse - Bæredygtig transformation af funktionstømte erhvervsejendomme, Concito

En ny funktion i de tomme bygninger skaber værdi i nærområdet

Mange steder på tværs af Danmark står bygninger tomme og venter på at blive indtaget af en ny funktion. I de større byer bliver disse bygninger ofte hurtigt solgt, hvorefter de omdannes eller nedrives til fordel for nybyggeri. I de mindre byer og på landet er udfordringen en anden, og man har igennem de sidste årtier oplevet en stor stigning i tomme bygninger. Ikke nok med at



BOFÆLLESSKAB I INDUSTRIBYGNING

Jernstøberiet i Roskilde er indrettet i et tidligere jernstøberi, hvor den gamle produktionshal er indrettet som samlende fællesrum for bofællesskabet beboere. Boligerne er indrettet i det tidligere støberis sidebygninger, som alle dermed får adgang til fællesrummene i den tidligere støberihal.



BOLIGER I DEN GAMLE STALD

På Svanholm har man omdannet en tidligere stald til rækkehuse, som er en del af de forskellige boligtilbud i storkollektivet.

befolkningen søger mod de større byer og byområder, og dermed efterlader tomme boliger, men samtidig fraflytter industri og produktion mens både landbrug samt statslige og kommunale funktioner centraliseres og effektiviseres. Alt sammen har stor betydning for de byer og landområder der rammes, og et af resultaterne er et stort overskud af funktionstømte bygninger i disse dele af landet.

De tomme funktionstømte bygninger påvirker mange steder lokalområderne i en negativ retning, hvor man udover fraflytningen af funktioner og befolkning, oplever at bygningerne står som spøgelsesagtige reminiscenser fra en svunden tid, der forfalder og påvirker byernes fysiske fremtoning. Ved at genanvende de tomme bygninger til en ny funktion, påvirkes det område bygningen ligger i positivt, som Vera Noldus konkluderer i sin rapport 'Grøn genanvendelse - Bæredygtig transformation af funktionstømte erhvervs ejendomme':

“Genanvendelse af funktionstømte erhvervs ejendomme til nye formål kan bidrage til at vende den negative spiral, som opstår, når tomme ejendomme trækker deres egen, og områdets, værdi ned og medfører flere tomme lokaler, fraflytning osv. Transformation kan desuden bidrage positivt til fortætning af byen, hvilket kan mindske den fortsatte arealmæssige ekspansion af mange byer”

Vera Noldus, Grøn genanvendelse - Bæredygtig transformation af funktionstømte erhvervs ejendomme, Concito

Mange steder – særligt i landdistrikterne og de mindre provinsbyer – står køberne langt fra i kø for at overtage bygningerne til ny brug, men her kan bofællesskaberne have et særligt potentiale. De kan, udover en ny funktion i bygningerne, også tilføre nyt liv og en fornyet tro på fremtiden i de berørte områder.

FRI OG FRO – en generator for liv i landsbyen:
Økosamfundet Fri og Fro har etableret sig i landsbyen Egebjerg i Odsherred, som tidligere har været ramt af mange af de udfordringer man kender fra andre mindre

byer i landdistrikterne med fraflytning og lukning af funktioner i byen. Fri og Fro har ikke bare betydet flere indbyggere i byen og børn i skolen, men også været starten på en positiv udvikling i landsbyen som helhed. I kølvandet på etableringen af bofællesskabet er der startet en lang række fælles initiativer og aktiviteter i den lille by, som har medført et blomstrende håb for fremtiden. Landsbyen er blevet et eksempel på hvordan man kan vende udviklingen i landsbyerne, og bl.a. bofællesskabet var i Egebjerg en generator for denne udvikling.

Eksisterende byggeri er fleksibelt og yder en sund, kreativ modstand

Hvis man som bofællesskab overvejer at etablere sig i eksisterende byggeri, er antallet af eksisterende m² på forhånd givet og er med til at diktere, hvad der kan lade sig gøre i forhold til indretning og brug.

En af fordelene ved eksisterende byggeri er dog, at det ofte rummer en tilsvarende indbygget fleksibilitet. Den fleksibilitet ses også i bofællesskaber etableret i eksisterende byggeri, hvor f.eks. overdragelse af m² fra en bolig til en anden og ændringer i rummenes funktioner ofte er en lettere øvelse end i de byggerier, der er designet som bofællesskaber fra bunden. Flexibiliteten er indlejret i bygningen, men også i den tilgang, man har til bygningen; det er lettere at se mulighederne i at lave om på rum, man allerede har forandret én gang. Og så er det desuden ofte sådan, at den gængse form på bofællesskabsnybyggeri er en gruppering af enkeltstående huse, som i sagens natur gør det mere kompliceret at 'låne' et værelse af naboen eller lægge to boliger sammen.

Det betyder, at bofællesskaber i eksisterende byggeri lettere kan tilpasses til ændrede behov og krav over tid, og dermed tage højde for det uforudsete og uplanlagte, hvorimod nybyggeri oftere 'lider' under at være meget stramt programmeret, og rummer derfor ikke samme fleksibilitet.

De eksisterende rammer kan også give en sund modstand mod vanetænkningen i etablerings- og omdan-



FRA GODS TIL BOFÆLLESSKAB

I slutningen 1970'erne købte folkene bag Svanholm Storkollektiv det tidligere gods. Hovedbygningen er blot af af mange bygninger på godsets område, som alle er en del af kollektivet.

nelsesfasen. Man tvinges til at tænke kreativt i sine valg af løsninger, fordi de eksisterende rammer har en bygningsstruktur og arkitektur, der skal respekteres. Eksisterende byggeri tilbyder dermed en mulighed for at skabe unikke, kreative løsninger, der udfordrer den gængse måde at bygge bofællesskaber på.

VÆREBRO – fra tre børneværelser til ét bibliotek:

Værebros er et generationsbofællesskab etableret i et tidligere drenges hjem. Bofællesskabet har i dag et rummeligt bibliotek og kontor, hvor der før i tiden lå tre børneværelser, som familien fik etableret i det store rum, da de i sin tid flyttede ind. Nu er børnene store, skillevæggene er væk og biblioteket er blevet et naturligt samlingspunkt i huset. Desuden er der blevet indrettet et værksted i et andet, tidligere børneværelse. På den måde kan det være lettere i en eksisterende bygning at 'om- og reprogrammere' rum, der ikke på forhånd har en fastlåst anvendelse.

JERNSTØBERIET – den store industrihal omsluttet af boliger udgør det perfekte fællesrum:

Nogle af boligerne i det gamle jernstøberi er en smule mørke, og det manglende dagslys skyldes, at boligerne støder op til en fælles hal (støberiets tidligere produktionshal), sådan at boligernes hoveddør leder direkte ud i hallen (boligerne er etableret i eksisterende byggeri, der allerede var bygget sammen med hallen). Løsningen er måske ikke optimal i forhold til dagslys, og havde man bygget fra bunden ville man nok have løst det

anderledes. Men hallen udgør et meget velfungerende fællesområde, som med de mange hoveddøre vendt ud mod det samme rum skaber optimale rammer for spontane møder beboerne imellem og udgør kernen i bofællesskabets sociale liv.

KRAKA – ekstraværelse bliver nemt en del af naboens bolig:

Kraka ligger i en gammel plejehjemsbygning. Én af beboerne har en lejlighed på 130 m², som også omfatter et værelse, der har indgang både fra hendes lejlighed og den fælles gang. Værelset har hun midlertidigt lejet ud til sin nabo, som manglede et værelse til familiens teenager.

Eksisterende byggeri har historie, identitet og sjæl

Eksisterende byggeri er med til at give stedet en stærk identitet i kraft af den historie, som bygningen rummer, især når der er tale om bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter. Her er stedets 'sjæl' allerede indlejret i bygninger og omgivelser, i modsætning til nybyggede bofællesskaber på bar mark, der i sagens natur ikke på samme måde får en identitet 'foræret', men skal selv opbygge den fra grunden.

JERNGÅRDEN – fra skrot til fællesskab:

Jerngården er et bofællesskab midt i Århus. Bofællesskabet har sit navn efter den skrothandel, som lå her tidligere, og som sammen med otte omkransende



GENERATIONSFÆLLESSKABET I DET GAMLE DRENGEHJEM

Bofællesskabet Værebro blev i sin tid etableret af en gruppe søskende og deres mor. Bofællesskabet har haft løbende udskiftning i beboerne, men kerne udgøres stadig af de pågældende søskende og en række af deres børn.

byhuse blev omdannet til bofællesskab i slutningen af 1970'erne. Skrothandlens gamle bygning fungerer i dag som fælleshus. Omdannelsen af den gamle jerngård til bofællesskab stod de oprindelige beboere selv for. De købte grunden af kommunen for 600.000 kr, og historien om, hvordan den rå industrigrund blev forvandlet til et grønt og børnevenligt rum i byen udgør en vigtig del af beboernes fortælling om stedets identitet

Eksisterende byggeri er en del af et lokalmiljø

De funktionstømte bygninger indskrives sig ofte fysisk som en del af et bymiljø eller lokalområde, og udover at den tomme bygning får ny funktion, kan bofællesskabet tilføre liv og aktivitet til et område.

Udover dette kan bofællesskaberne tænke i funktioner i funktioner, der direkte kommer resten af områdets beboere til gode og som åbner bofællesskabet op for folk udenfor. Dette kan både i byerne og på landet være et tilskud for de pågældende lokalområder.

HOLTBJERG – en eksisterende sportshal danner ramme om aktiviteter for lokalsamfundet:

Bofællesskabet i Holtbjerg ligger i et tidligere drengehjem, med en blanding af lejligheder, fritliggende huse og to-familiehuse. På området ligger også en stor sportshal, som bofællesskabet blandt andet har brugt til sociale arrangementer som koncerter og et årligt julemarked, hvor også lokale beboere uden for bofællesskabet har været inviteret til at deltage.

BEVARINGSVÆRDIER

Bevaringsværdi er et redskab til at passe på vores bygningskultur. I mange kommuner har man - i større eller mindre omfang - registreret bygnings bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet). Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- » Arkitektonisk værdi
- » Kulturhistorisk værdi
- » Miljømæssig værdi
- » Originalitet
- » Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen.

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

(Kilde : Kulturstyrelsen)



INTERVIEW med borgmester Knud Erik Hansen, Faxe Kommune.

Økologisk minisamfund på vej i Karise

Med viden, arbejdskraft og kommunale kroner har Faxe Kommune investeret i økofællesskabet Permatopia i Karise. Projektet forøger antallet af borgere i den sydsjællandske stationsby med 10 pct. og styrker kommunens grønne profil.

Dele-elbiler, åndbare huse og et bæredygtigt forsyningsanlæg baseret på vedvarende energi. Dyrkning af grøntsager, bær og nødder. Opdræt af høns og frilandsgrise og et økologisk og fossilfrit landbrug, som alle over seks år er med til at drive.

Når Permatopias omkring 60 børn og 130 voksne indtager fællesgården og de omkring 90 nyopførte rækkehuse i Karise, et det et økologisk, selvforsynende og bæredygtigt minisamfund, de rykker ind i.

Det kan lyde som utopi, men siden 2012 har kommende beboere, eksperter og Andelskassen JAK sammen arbejdet målrettet og vidensbaseret på at udvikle et nyt bofællesskab på 29 hektar i den sydsjællandske stationsby. Viden og ekspertise fra erfarne ingeniører,

landbrugseksperter og virksomheder med speciale i vedvarende energi er blevet inddraget fra starten, og Faxe Kommune bakker op:

”Et så spændende projekt og en så stor gruppe af nye, aktive borgere, det kan vi kun være positivt stemte overfor,” fastslår Knud Eriks Hansen, borgmester i Faxe Kommune. Han uddyber: ”Så snart vi blev opmærksomme på Permatopia tog vores daværende kommunaldirektør og jeg initiativ til et møde med folkene bag. Det var vigtigt for os at sende et stærkt signal om, at vi var interesserede i projektet.”

Kommunal investering

Den kommunale opbakning er konkret: Efter det indledende møde med Permatopia blev projektet forelagt kommunalbestyrelsen, og næste skridt var udarbejdelsen af det nødvendige kommuneplantillæg og en lokalplan i tæt dialog med byens borgere.

Dermed har Faxe Kommune bidraget med viden og arbejdstimer, men også økonomisk er der investeret i



Vi tror på, at projektet kan være med til at styrke vores brand som en grøn og bæredygtig kommune. Men først og fremmest synes vi, det er inspirerende med denne type tiltag, som udfordrer vores måde at leve på og inspirerer til at gå nye veje.

projektet: Udover de planlagte ejer- og andelsboliger stillede kommunen nemlig krav om, at projektet skulle rumme almene boliger. Det færdige projekt tæller derfor både almene boliger, ejerboliger og andelsboliger i varierende størrelse og prisklasse. Udover at være juridisk kompliceret betød denne konstruktion, at kommunen skulle stille med en lånegaranti samt 10 pct. af projektsummen i grundkapital.

”Og det har vi gjort, fordi vi synes, at Permatopia er en god idé og et markant løft for Karise. Et så spændende projekt og en så stor gruppe nye, aktive borgere kan vi kun støtte op om. Men vi har også valgt at investere økonomisk i projektet, fordi vi gerne vil signalere, at vi i Faxe er åbne for innovative projekter og iværksættelse,” slår Knud Erik Hansen fast.

Kulturmøde

Godt et år før projektet står færdigt, er alle boliger afsat, og der er venteliste. Med borgmesterens ord kommer de nye beboere fra Hirtshals til Svaneke, og omkring 10 boliger er reserveret til nuværende borgere i Faxe Kommune. Langt overvejende er der dog tale om københavnere med gode jobs i byen.

”Beliggenheden har været afgørende for Permatopias succes. En stor del af beboerne arbejder i København, og for dem har det stor betydning, at de fra 2018 kan

tage toget fra stationen i Karise til Hovedbanegården på 51 minutter.”

Gennem borgermøder er Karises borgere blevet inddraget i projektet, og generelt har de taget godt imod projektet. Permatopia lægger da også vægt på, at man ikke vil være et bofællesskab, der lukker sig om sig selv. Man vil ikke være en enklave, men en aktiv medspiller i lokalsamfundet. Derfor kommer bofællesskabets børn til at gå i skole i Karise, og beboerne vil deltage i foreningslivet. En gårdbutik skal give lokalsamfundet mulighed for at komme indenfor.

”For Permatopia bliver udfordringen at få de mange forskellige kulturer, som skal mødes, til at fungere. Både internt og udadtil. Det er ikke nok at sætte strukturerne for bofællesskabet op - man skal også skabe et godt miljø, ikke mindst i forhold til lokalsamfundet. Heldigvis flytter der mange børn ind, og det er den allerbedste garanti for lokalt samspil,” siger Knud Erik Hansen.

Styrket grøn profil

Efter en periode med stagnation i befolkningsudviklingen er den sydsjællandske kommune glade for at byde nye borgere velkommen. For Karise betyder Permatopia en stigning i befolkningen på 10 pct. Men selvom de nye beboere giver næring til byens skole,



børnehave og det lokale handelsliv, er antallet af nye ressourcestærke borgere ikke den primære årsag til kommunens opbakning, understreger Knud Erik Hansen:

”I Faxe Kommune arbejder vi på at udvikle vores grønne profil, og her passer projektet godt ind. Vi har allerede oplevet en del interesse som følge af projektet. Vi tror på, at denne interesse vil vokse, efterhånden som Permatopia bliver mere etableret, og vi tror på, at projektet kan være med til at styrke vores brand som en grøn og bæredygtig kommune. Men først og fremmest synes vi, det er inspirerende med denne type tiltag, som udfordrer vores måde at leve på og inspirerer til at gå nye veje.”

PERMATOPIA

Visionen: Karise Permatopia skal være et selvforsynende, meningsfuldt og moderne bofællesskab, der både sikrer lave leveomkostninger og miljømæssig bæredygtighed. Permatopia består af en eksisterende landbrugsejendom og 89 nyopførte boliger: 44 almene boliger, 23 ejerboliger og 22 andelsboliger.

Bofællesskabet realiseres ved hjælp af beboerinvolvering i landbrugsdriften og forsyningsanlæg baseret på vedvarende energi og ressourcekredsløb. Der ansættes to økologiske landmænd og én ansvarlig for spildevand og energiforsyning.

www.permatopia.dk



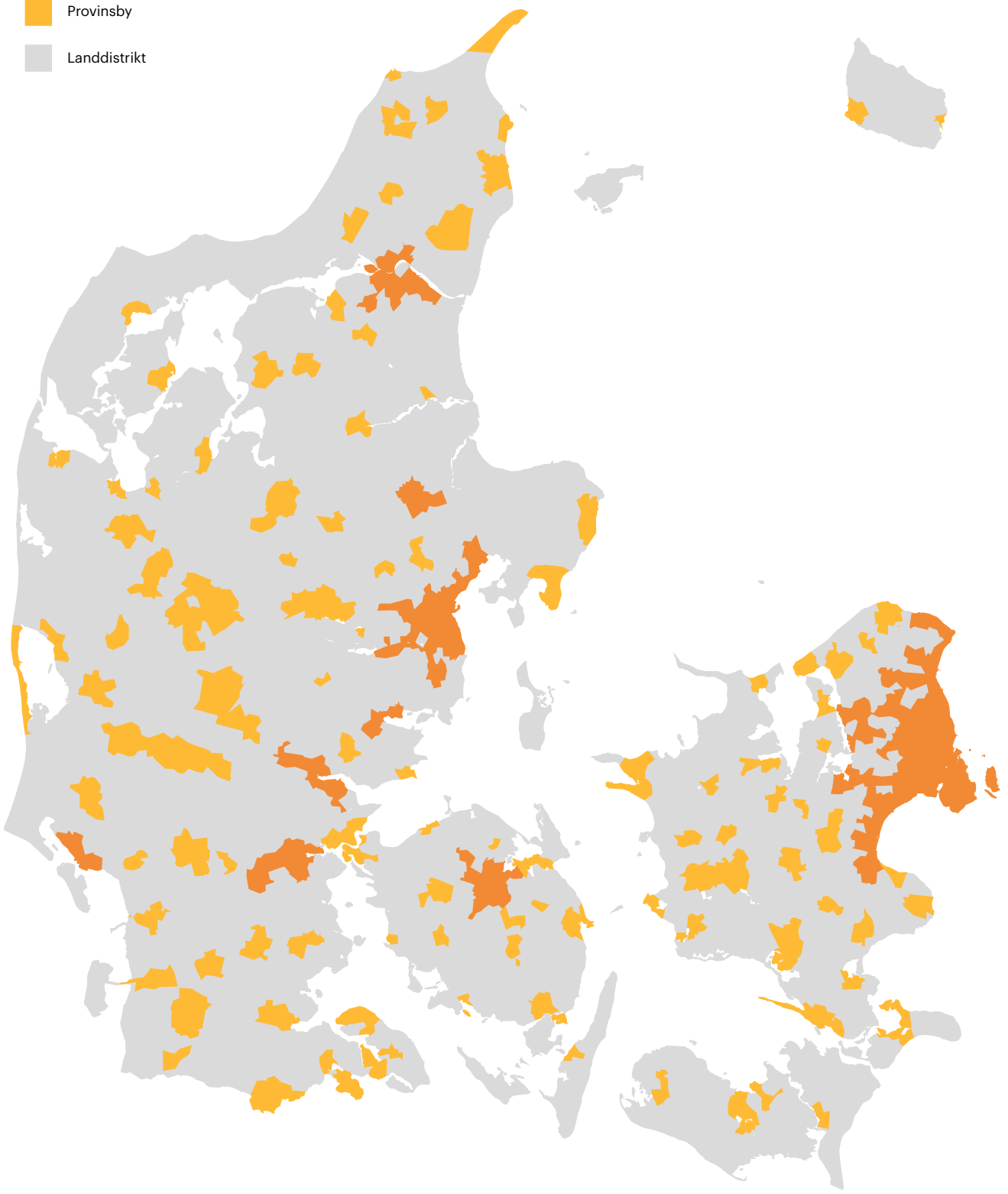
INTERVIEW

storby
+
provinsby
+
landet

Bofællesskabets potentialer og udfordringer

- Storby
- Provinsby
- Landdistrikt

STORBY + PROVINSBY + LANDSBY



Kilde : det tidligere Ministeriet for by, bolig og landdistrikter

Stigningen i antallet af folk, der bor i bofællesskab, ses på tværs af alle typer af byer og rummer en række generelle fordele for samfundet i form af øget deleøkonomi og øget miljømæssig bæredygtighed; man deler boremaskiner, biler og boligkvadratmeter og har ofte fokus på økologi og selvforsyning i større eller mindre grad.

Bofællesskaberne kan også være med til at løse velfærdsopgaver som en særligt ressourcestærk del af civilsamfundet – her tænkes på alt lige fra børnepasning og omsorg for ældre til etablering og drift af socialøkonomiske virksomheder.

Endelig har bofællesskaberne potentiale til at fungere som social generator i det kvarter eller lokalsamfund, de er en del af, hvis der indtænkes funktioner, der åbner bofællesskabet mod lokalområdet og inviterer de lokale borgere indenfor – for eksempel i form af åben fællesspisning, events, loppemarkeder eller lignende. Potentialet er her større i de små end i de større byer, da førstnævnte ofte vil have mere brug for en social 'indsprøjtning', der kan skabe liv i en udfordret landsby eller mindre provinsby.

I det følgende dykkes ned i de specifikke potentialer, som bofællesskaberne har i henholdsvis storbyen, provinsbyen og landsbyen.

Storby

Bofællesskaber i storbyens funktionstømte bygninger

De større byer udvikler sig hurtigt disse år. Befolkningstallet vokser og erhvervsstrukturen har de sidste 50 år ændret sig fra industri til viden og service. Det skaber behov for fortætning og ny brug af eksisterende områder, som omdannes til at rumme både boliger og nye typer af virksomheder.

Fra 2004-2011 er arealet af bebyggede grunde i byerne ifølge en opgørelse fra Miljøministeriet vokset med 9.370 ha, hvoraf ca. to tredjedele er til boligformål. Danmarks samlede byzoneareal er siden år 2000 blevet udvidet med 430 km², svarende til 18 pct. (se tabel 14), i gennemsnit 36 km² pr. år. Knap halvdelen af udvidelsen er sket i de seneste fire år, hvilket blandt andet skyldes, at de nye kommuner efter strukturreformen har udlagt nye byvækstområder i tilknytning til hovedbyerne i de nye kommuner.

I dag omdannes mange bynære tidligere industrikvarterer i de største byer i Danmark, som det blandt andet ses i havneomdannelseprojekter i København, Aalborg og Aarhus. Typisk omdannes industriområderne til blandede erhvervs- og boligkvarterer.

Typiske funktionstømte bygningstyper i storbyerne
Typiske funktionstømte bygninger i storbyen, der har et særligt potentiale for bofællesskaber, er:

- » Industri- og erhvervsbygninger
- » Plejehjem, skoler, institutioner
- » Almene boliger
- » Eksisterende beboelsesopgange/storvillaer

Bofællesskaber i storbyen – fordele og ulemper

Bofællesskabet rummer flere på mindre plads

En af de største udfordringer for storbyerne vil i fremtiden blive manglen på plads. Et bofællesskab giver mulighed for at bo mere komprimeret – ofte er boligerne mindre og man deles om fælles faciliteter.

En medlemsundersøgelse blandt de fremtidige beboere i bofællesskabet UrbaniaCPH, som planlægges i det centrale København, viser, at det gennemsnitlige ønske til en fremtidig bolig er på kun 38 m² pr. beboer – det er 14 m² mindre end de 52 m², danskerne i dag gennemsnitligt har til rådighed.

Hvis vi komprimerer vores boliger og rykker tættere sammen, vil der være mulighed for, at flere kan bo i byerne og samtidig få en billigere bolig. Publikationens



I dag omdannes mange bynære tidligere industrivarterer i de største byer i Danmark, som det blandt andet ses i havneomdannelseprojekter i København, Aalborg og Aarhus. Typisk omdannes industriområderne til blandede erhvervs- og boligkvarterer.



Udbuddet af funktionstømte, prisvenlige bygninger i storbyerne, der er egnet til bofællesskaber er relativt lille, og man skal med andre ord være både hurtig, heldig og kreativ for i dag at finde en egnet bygning til sit bofællesskab i storbyen.



Bofællesskabet i storbyen har et særligt potentiale som en boform for både singlerne og de mange typer af familier, som ikke består af far, mor og to børn.

to eksempelprojekter fra storbyen viser netop, at det er muligt at lave forholdsvis billige boliger i de funktionstømte bygninger.

Bofællesskabet er attraktivt for nye familietyper

Der findes i dag 37 familieformer i Danmark, og meget store dele af landets boligmasse er indrettet til at skulle rumme kernefamilien. I storbyerne er variationen i familietyper og indbyggernes diversitet størst, hvilket betyder flere forskelligartede ønsker til størrelsen og typen af bolig. Samtidig er andelen af singler størst, og det vurderes, at to tredjedele af alle Københavns borgere om få årtier vil bo alene.

Bofællesskabet i storbyen har et særligt potentiale som en boform for både singlerne og de mange typer af familier. Bofællesskabet vil kunne tilbyde et godt alternativ til at bo alene ved at rumme det praktiske og sociale fællesskab, som kernefamilien tidligere var garant for, og som for mange er gået tabt i storbyens mere anonyme liv.

Egnede bygninger er en mangelvare

Etableringen af et bofællesskab kan i nogle tilfælde give mulighed for en billigere bolig, fordi man bor på mindre plads og deles om byggeomkostninger. Tomme bygninger i de største byer er dog sjældent tomme ret længe ad gangen – enten sælges de hurtigt videre til nye formål eller rives ned til fordel for nybyggeri, og her kan det være svært for en nyetableret byggegruppe at rykke lige så hurtigt som erfarne developere og ejendomsspekulanter. Her kunne en mere strategisk plan-

lægning være en hjælp, hvor grunde udlægges særligt til bofællesskabsbyggeri, hvilket man bl.a. har erfaring med i de tyske Baugruppen (se side 79). Grund- og ejendomspriserne i storbyen er også ofte så høje, at det er en reel udfordring at opføre bofællesskaber til en pris, hvor almindelige lønmodtagere kan være med.

Udbuddet af funktionstømte, prisvenlige bygninger egnet til bofællesskaber er derfor relativt lille, og man skal med andre ord være både hurtig, heldig og kreativ for at finde en egnet bygning til sit bofællesskab i storbyen. En løsning kan være den almene boligform, som også UrbaniaCPH forsøger sig med (se side xx). Via den almene model gøres finansieringen af bofællesskabet realiserbar, og der kan skabes billigere boliger, som også lægger op til en social bredde i beboersammensætningen, der afspejler byens mangfoldighed.

Rammebetingelser kan spænde ben

Kommune- og lokalplan kan nogle gange stille krav, der udgør en udfordring for netop bofællesskabets særlige boform og værdisæt. Det gælder for eksempel, når UrbaniaCPH støder ind i Københavns Kommunes krav om, at lejligheder i nyopført byggeri skal være i gennemsnit 95 m², hvilket kan være svært foreneligt med hele bofællesskabstanken, hvor en del af den private boligs areal netop "afgives" til fællesskabet. Eller når lokalplaner i Københavns Kommune tilsiger, at der ved nybyggeri skal anlægges en parkeringsplads pr. 100m² bolig, hvilket stemmer dårligt overens med UrbaniaCPHs bæredygtige ønske om delebiler.

EKSEMPEL

Industri i Københavns Nordvestkvarter

Landsbyfællesskabet i storbyen

Glentevej

BYGNINGSTYPE	Industri
BELIGGENHED	Glentevej 47, København NV
OPFØRELSESÅR	1920-
BEVARINGSSTATUS	(SAVE-registrering): Bevaringsværdi 6-7 på en skala fra 1 til 10, med 1 som det højeste.
M ²	Etageareal: 3.118 m ² Grundareal: 3.950 m ²
ØKONOMI	Pris: 27.000.000 kr. m ² -pris: 8.660 kr.

STORBY

Industrien på kanten af byen – midt i udviklingen

Den karakteristiske hvide industribebyggelse på Glentevej i Københavns nordvestkvarter består af en række sammensatte bygninger i varierende størrelser og højder. Bebyggelsen er opført fra 1920 og fremefter, og fremstår til trods for sin variation som en helstøbt og dynamisk bebyggelse, der bidrager positivt til sine omgivelser med sin arkitektur og historie.

Denne type funktionstømte industribygninger ligger ofte på kanten af de indre brokvarterer i landets største byer – særligt København. Det er typisk områder, der i disse år står over for gennemgribende omdannelse, idet de går fra at være forholdsvis fattige kvarterer med småindustri og billige lejeboliger til at blive mere tæt bebyggede kvarterer med ejerboliger, caféer og nye byrum.

Identitetsskabende arkitektur

Arkitektonisk og strukturelt har bygninger som den på Glentevej et stort potentiale for at blive omdannet til en ny funktion, samtidig med at man har mulighed for at bibeholde og tage udgangspunkt i bebyggelsens egen-

art i omdannelsen til en ny funktion – i dette tilfælde et bofællesskab.

Den industrielle arkitektur fra perioden rummer en værdifuld kulturhistorie, der vil give den omdannede bebyggelse en stærk identitet, og de industrielle bebyggelser, som Glentevej er et eksempel på, er bl.a. derfor for tiden særdeles efterspurgt.

Samtidig er industriarkitekturen fra denne periode defineret ved at have en særdeles fleksibel og åben struktur, der gør den nem at omdanne. Bygningerne har et stærkt og enkelt arkitektonisk udtryk, der kan ombygges og tilføres nyt og stadig fastholde sin overordnede karakter.

Den fortættede landsby i storbyen - en generator for positiv udvikling

Bofællesskabet på Glentevej vil blive en landsby i storbyen, hvor man bor tæt som i den omkringliggende bys etageejendomme, men med et defineret og planlagt hverdagsfællesskab, som differentierer stedet fra den almindelige etageejendom. Etableringen af et bofællesskab



Den industrielle arkitektur fra perioden rummer en værdifuld kulturhistorie, der vil give den transformerede bebyggelse en stærk identitet, og de industrielle bebyggelser, som Glentevej er et eksempel på, er bl.a. derfor for tiden særdeles efterspurgt.

i den tidligere industribygning vil kunne spille en positiv rolle i omdannelsen af denne del af København NV ved at bidrage med en alternativ og mere fællesskabsorienteret boligform.

Bebyggelsesprocenten på grunden stiger fra de nuværende 80 pct til omkring 100 pct, med hvilket man får mulighed for at skabe plads til flere boliger og beboere uden at gå væsentligt på kompromis med bebyggelsens industrielle arkitektur samt bebyggelsens fordeling af bygning og friareal.

I bofællesskabet varierer boligerne i størrelse, med et gennemsnit på 95 m² pr. bolig og et samlet antal boliger på 34 stk. Den mindste bolig er 60 m² mens den største er 120 m². Intentionen er at skabe en større tæthed, der giver plads til flere beboere, og hvor fællesarealerne får større betydning for den enkelte beboer. I eksemplet på Glentevej udgør fællesarealerne 20 pct., hvilket giver plads til en række fællesfaciliteter udover fælles køkken, spisesal, værksted o.l. – det kunne for eksempel være kreative værksteder eller kontorbofællesskaber for bofællesskabets beboere og evt. folk udefra.

Fællesfaciliteterne placeres ved indgangen til bofællesskabet, så man naturligt kommer igennem dem på vej til

og fra sin bolig. På den måde skabes optimale muligheder for uplanlagte møder i hverdagen. Samtidig er der med denne placering mulighed for at åbne bofællesskabet op mod gaden og derved skabe interaktion med det omkringliggende bykvarter.



ØKONOMI

- » Erhvervelse af grund & bygning: 27 mio. kr.
- » Oprensning af grund (3.000 pr m2): 12 mio. kr.
- » Ombygning (2.300 m2 á 10.000 kr.): 35 mio. kr.
- » Nybyg (1.700 m2 á 20.000 kr.): 34 mio. kr.
- » Samlet pris: 108 mio. kr./ m2 pris 26.500 kr.
- » Pris lejlighed 95 m2 (gennemsnit): 3.180.000 kr.



Den industrielle arkitektur i byerne fortæller en særlig historie om en tid hvor produktion og småindustri var en del af det urbane landskab. Arkitekturen er stærkt identitetskabende, og vil med sit unikke udtryk og historie være et attraktivt alternativ til den karréstruktur der tegner de fleste kvarterer i de største byer.



Flow

Fællesarealerne er hjertet i bofællesskabet, og er placeret, så det bliver den naturlige adgang for alle til bofællesskabet. Dette understøtter de naturlige og uplanlagte møder og skaber samtidig en kobling til det omkringliggende lokalområde. Gårdrummet fungerer ligeledes som naturligt fælles mødested og fordelingsrum til de enkelte boliger.

De udendørs friarealer planlægges dels som et fælles haverum mellem bygningerne, dels som en række tagterrasser, der deles mellem færre boliger. Løsningen giver mulighed for forskellige grader af privatliv/fællesskab, og haverummene giver desuden en unik mulighed for en bolig med have midt i storbyen.

Attraktivt boligform i byen for mange typer beboere

Bofællesskabet på Glentevej vil kunne tilbyde en attraktiv boligform i byen for mange typer af beboere. Forskellen i boligstørrelser giver mulighed for at skabe en sammensat beboerflok og en ønsket dynamik på tværs af alder og familief forhold.

Med en pris på lidt over tre millioner kroner for 95 m² bolig + fællesarealer er det samtidig en særdeles fordelagtig pris sammenlignet med prisniveauet i København N og København NV i efteråret 2015.



OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- » Bygningen vil under nuværende markedsvilkår/udbud være solgt til anden side inden en byggegruppe har nået at klarlægge rammerne for og udvikle et projekt.
- » Man skal ansøge om Københavns Kommune om ændret anvendelse – udarbejdelse af ny lokalplan
- » Der er potentielt forurening på grunden (alt er som udgangspunkt forurenede grad 2 i Københavns Kommune)
- » Udgifter til rådgivere og diverse undersøgelser vil være økonomisk og tidsmæssigt krævende. En mulig løsning er, at en investor opkøber ejendommen og over en årrække udlejer den, mens man så i mellemtiden kan arbejde på at få ændret lokalplan, udviklet projektet og vurderet realisme i projektet.
- » Der skal tages højde for bygningernes tilstand ift. at kunne leve op til bygningsreglement og myndighedskrav om f.eks. isolering, dagslys og lignende, og dette skal være en del af en evt. projektudvikling. I bebyggelsen på Glentevej vurderes det, at der kræves en del for leve op til de gældende krav for boliger.
- » Lokalplaner i Københavns Kommune foreskriver at der skal etableres én parkeringsplads pr. 100 m² bolig, dvs. ca. 40 parkeringspladser i forbindelse med bofællesskabet på Glentevej. Dette vil kun kunne etableres i parkeringskælder, hvilket ikke er muligt at etablere på grunden.

Funktionelle/fysiske udviklingsmuligheder

- » Bebyggelsesprocenten er i dag på ca. 80 pct., men den vil kunne hæves til 100-110 pct. uden at ødelægge stedets nuværende karakter.
- » Den arkitektoniske øvelse handler om at bygge til og på, så man samtidig fastholder bygningens arkitektoniske udtryk. Husets industrielle udseende gør, at det kan tåle meget ift. om- og tilbygninger, uden at det oprindelige udtryk udvandes.
- » Det er en oplagt mulighed at tænke boliger i kombination med kreative værksteder/arbejdsfællesskaber.
- » Kan kombineres med byhaver/taghaver for at fastholde det urbane præg og samtidig tilbyde beboerne et rekreativt uderum.
- » Det vil visse steder i bygningskomplekset være nødvendige at placere lysgårde/atrier for at skabe det nødvendige dagslys.



AREALANVENDELSE

Betonhal nedrives og erstattes af 800 m² nybyggeri

- » 2.318 eksisterende m² ombygges
- » 1.700 m² nybygges i form af tilbygninger (bebyggelsesprocent fra 80pct til 110pct)
- » 800 m² betonhal nedrives
- » 85 personer på 3.200 m² bolig (38 m² pr. person)
- » 34 husstande (95 m² i gennemsnit)
- » 800 m² fællesareal under tag (20pct af det samlede areal under tag)

Funktionsopdeling

- » De fælles rum/bygninger etableres ved indgangen – et naturligt mødested i hverdagen
- » Boligerne etableres omkring gårdrummet, som vil fungere som samlende fællesrum
- » På tagene etableres semi-private terrasser, der deles mellem et varierende antal boliger.



Stueetage

Det store åbne rum i den østlige del af industrikomplekset kan fungere som et fleksibelt fællesareal, som kan indtages alt efter behov. Dette fællesrum danner primært rammen om møder mellem hele bofællesskabet, og er fælles for alle beboere. Det fælles gårdrum rammes ind af boligerne i både eksisterende og nye bygninger, så både består af opgange med lejligheder og boliger med indgang direkte fra gården.

STORBY



1. SAL

1. sal er en ren boligetage, og er ligeledes den øverste etage i en stor del af byggeriet. De mørkegrå markeringer viser det eksisterende byggeri, mens de lysegrå indikerer hvor der er tilføjet nye bygningsdele.



2. SAL

En stor del af 2. sal består af tagterrasser, som man deler i de enkelte boligenklaver, hvilket giver mulighed for at mødes i mindre grupper og trække sig tilbage fra det store fællesskab. De forskellige grader af fællesskab, viser sig i de fleste bofællesskaber at være en fordel ift. at skabe et bæredygtigt og holdbart bofællesskab i længden.



3. SAL

Både det eksisterende og nye byggeri består af relativt få etager, og der arbejdes med det samme arkitektoniske udtryk med sammensatte bygningsvolumner og varierende (men lave) højder. Bebyggelsesprocenten går fra 80% til 110%, hvilket stadig er relativt lavt for en bymæssig kontekst, men er gjort for at kunne holde fast i bebyggelsens væsentligste karakterer og bærende udtryk.

EKSEMPEL

Plejehjemmet Dagmargården Singlefællesskabet i brokvarteret

Dagmargården

BYGNINGSTYPE	Plejehjem
BELIGGENHED	Gormsgade, København N
OPFØRELSESÅR	1967
BEVARINGSSTATUS	(SAVE-registrering): Ingen fredningsstatus
M ²	Etageareal: 3.116 m ² Grundareal: 3.438 m ²
ØKONOMI	Pris: 30.000.000 kr. m ² -pris: 9.628 kr.

STORBY

Omdannelsen af velfærdsarkitekturen

Det tidligere plejehjem Dagmargården på Nørrebro i København repræsenterer en bygningstype, som der i disse år bliver flere og flere tomme af i forbindelse med stordrift og nye krav til mere tidssvarende rammer for plejehjem.

Det tidligere plejehjem er en syvetagers blokbebyggelse fra 1967 og repræsenterer et typisk eksempel på storbyernes velfærdsarkitektur fra denne tid. Bygningen er i sin tid blevet indpasset som en del af brokvarterernes karakteristiske karréstruktur, og arkitektonisk gør den ikke meget væsen af sig i det levende bykvarter.

Bygningsstrukturens potentialer

Bygningen besidder ikke store arkitektoniske værdier, måske tværtimod, men der ligger et potentiale i bygningens konstruktion og bygningsstruktur. Den er tidsypisk bygget som en betonkonstruktion, der har været

inddelt i boligenheder på 30 m² med værelse, bad og tekøkken og dertilhørende tekniske installationer. Dette gør bygningen fleksibel i forhold til at omdanne den til andre boligformer – bl.a. bofællesskab. Ligeledes giver konstruktionen mulighed for at ændre facaden ved at åbne den mere mod omgivelserne og samtidig opnå et mere interessant arkitektonisk udtryk.

En ny type singlefællesskab

Det tidligere plejehjem Dagmargården indrettes som bofællesskab for den voksne single eller det yngre par uden børn. Der skabes mindre boliger på 60 m² med to rum, eget køkken og bad (sammenlagt af to boligenheder fra plejehjemmet), mens fællesarealerne arbejder med forskellige grader af fællesskab og mulighed for at mødes.

Fællesskaber – indadtil og udadtil

Der er lagt særlig vægt på at skabe rum for mange former for fællesskab mellem beboerne. Stueetagen bliver



Bofællesskabet i Dagmargården vil med sin målretning mod den voksne single eller det yngre par uden børn være et attraktivt og socialt alternativ til egen bolig. Byggeriet er i sin nuværende form ikke et arkitektonisk tilskud til byen, men bygningens betonstruktur gør at man nemt kan ændre facaden og skabe et mere dynamisk og åbent udtryk.

bofællesskabets offentlige samlingspunkt, som man kommer igennem, når man som beboer kommer og går. Stueetagen indrettes med fælles køkken og spisesal, og her er samtidig mulighed for at skabe offentlige funktioner – eksempelvis arbejdsfællesskaber eller en café, som både kan bruges af bofællesskabets beboere og folk fra lokalområdet.

Tagetagen og tagterrassen bliver et mere privat samlingssted for bofællesskabets beboere, som samtidig fungerer som bofællesskabets rekreative gårdrum, noget der i dag ikke findes i Dagmargården. De fem boligetager indrettes, så de hver især har et fællesareal, der deles mellem etagens seks boliger.

Gennem forskellig placering og indretning af bofællesskabets små og store fællesområder skabes mange muligheder for at mødes i større eller mindre grupper og med både bofæller og folk udefra.

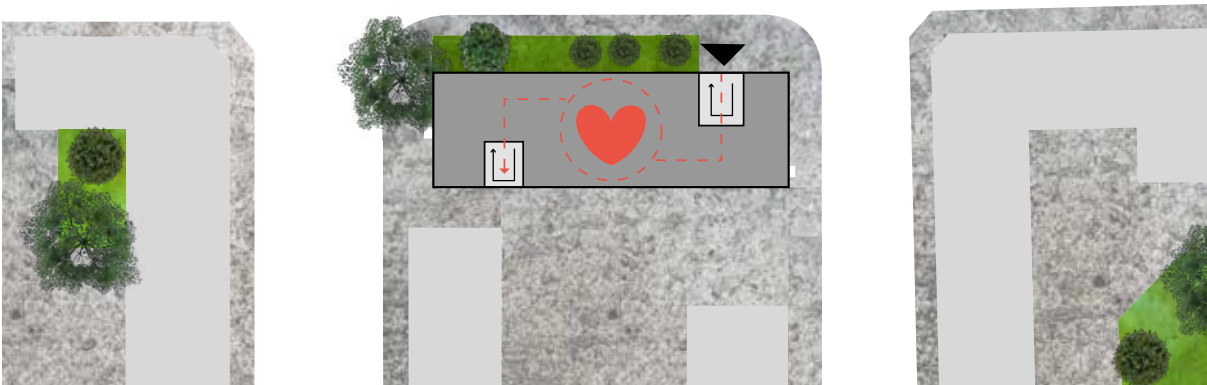
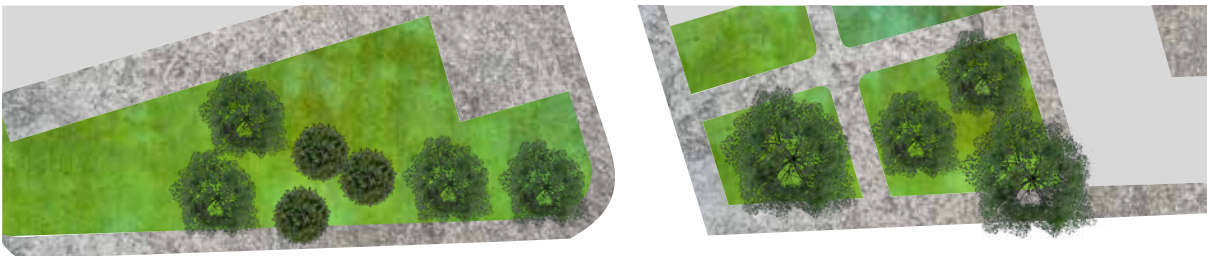


ØKONOMI

- » Erhvervelse af grund & bygning: 30 mio. kr.
- » Ombygning bolig- og fællesarealer (2.870 m² á 10.000 kr.): 28,7 mio. kr.
- » Ombygning kælder (440 m² á 5.000 kr.): 1,3 mio. kr.
- » Samlet pris: 60 mio. kr. / m² pris 18.000 kr.
- » Pris lejlighed 60 m² (gennemsnit): 2.000.000 kr.



STORBY



Flow

Stueetagen er den fælles ankomst for alle beboere, som man skal igennem for at komme til sin boliger, og det fællesareal understøtter samtidig de uforpligtende og uplanlagte møder i hverdagen.

Et attraktivt alternativ til singlelejligheden

Bofællesskabet i Dagmargården vil med sin målretning mod den voksne single eller det yngre par uden børn være et attraktivt og socialt alternativ til egen bolig. Man vil her både få egen bolig og samtidig adgang til en række fællesfaciliteter og -aktiviteter.

Fra industribygning til bofællesskab

Bofællesskabet har en central placering midt i ét af Københavns mest populære brokvarterer, og en pris på lidt over 2 mio. kr. for en bolig kan godt konkurrere med det øvrige boligmarked, hvor den samme størrelse lejlighed i lokalområdet (uden de 55 m² fællesareal til hver bolig) i efteråret 2015 kostede mellem 1,8 og 2,8 mio. kr.

Funktionelle/fysiske udviklingsmuligheder

- » De mange m² fællesareal giver mulighed for mange forskellige typer af fælles funktioner.
- » Stueetagen er et oplagt sted at åbne bofællesskabet både fysisk, visuelt og funktionelt i forhold til den omkringliggende by.
- » Tagetagen og –terrassen er bygningens eneste uderum, hvor man kan skabe en stor taghave med udsigt over kvarterets tage.
- » Facaden kan med fordel ændres, så der skabes en mere åben og imødekommende bygning, der samtidig har større arkitektonisk kvalitet end den nuværende.

**AREALANVENDELSE**

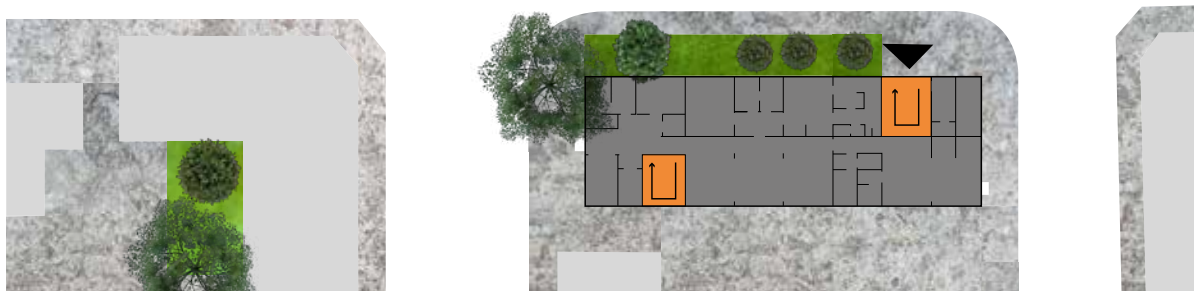
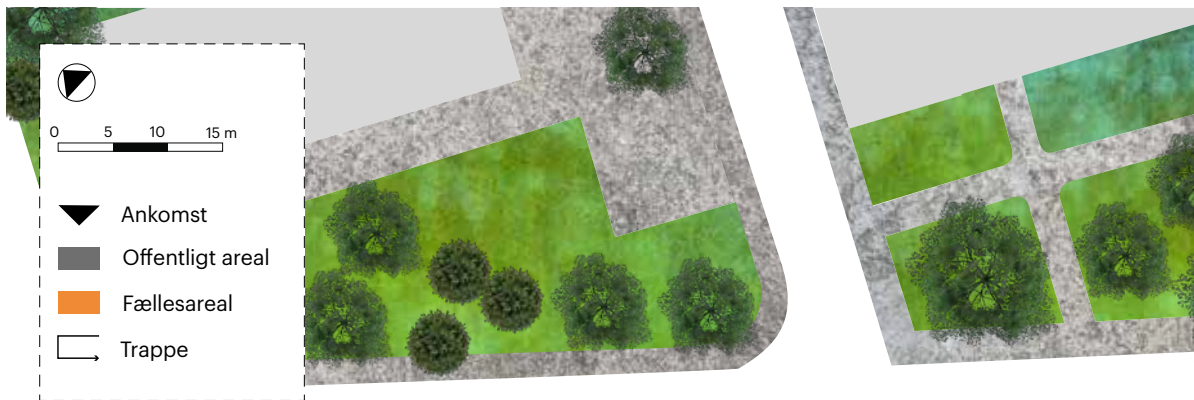
- » 3.116 m² eksisterende byggeri ombygges
- » 45 personer på 3.116 m² bolig
- » 30 husstande (60 m² i gennemsnit)
- » 1.516 m² fællesareal under tag

Funktionsopdeling

- » Stueetagen bliver det offentlige fællesareal, der åbner sig mod gaden og det omkringliggende kvarter.
- » Boligerne etableres på etage 1-5 med seks boliger på hver etage.
- » Tagetagen og tagterrassen bliver bofællesskabets rekreative rum, som deles af alle beboere.
- » Kælderen er fælles og kan bruges til bl.a. vaskeri, værksteder, musikrum o.l.

**OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER**

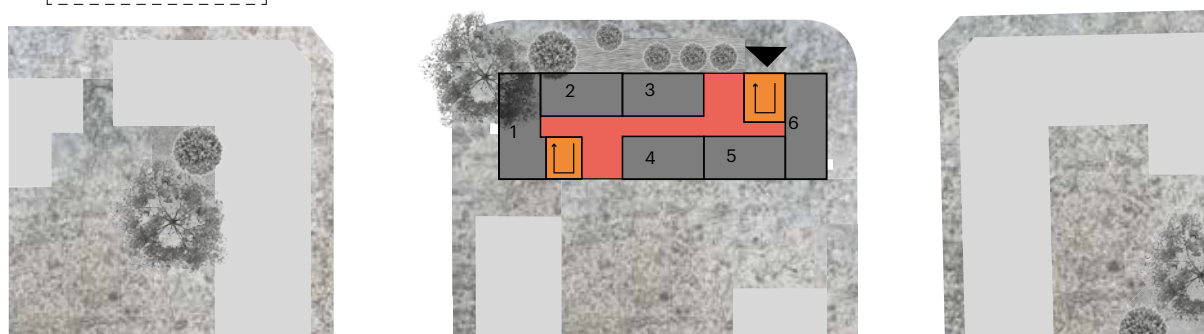
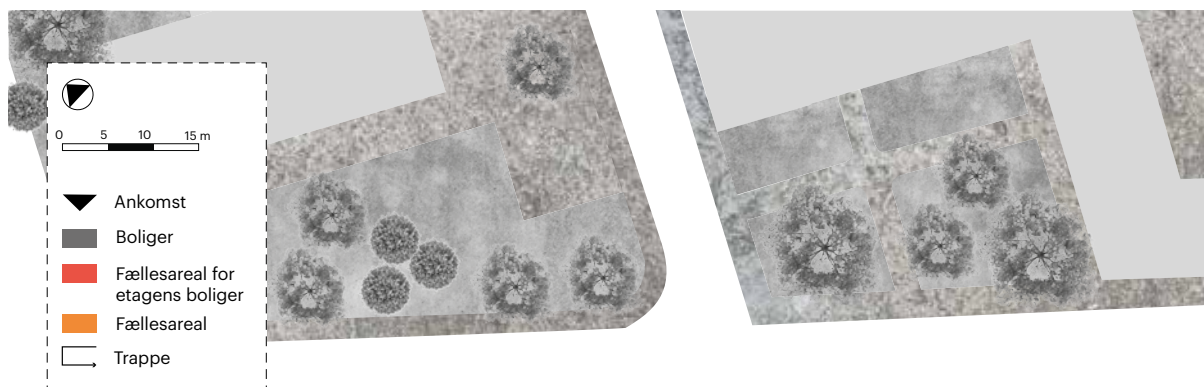
- » Denne bygning er solgt (og nedrevet), og lignende bygninger vil ofte blive solgt hurtigere end en byggruppe kan nå at klarlægge rammerne for og udvikle et projekt.
- » Udgifter til rådgivere og diverse undersøgelser vil være økonomisk og tidsmæssigt krævende. En mulig løsning er, at en investor opkøber ejendommen og over en årrække udlejer den, mens man så i mellemtiden kan arbejde på at få ændret lokalplan, udviklet projektet og vurderet realismen i projektet.
- » Der skal tages højde for bygningernes tilstand ift. at kunne leve op til bygningsreglement og myndighedskrav om f.eks. isolering, dagslys og lignende, og dette skal være en del af en evt. projektudvikling. I Dagmargården vurderes det, at man med enkle løsninger kan komme til at leve op til de gældende krav for boliger.
- » Lokalplaner i Københavns Kommune foreskriver, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig dvs. ca. 30 parkeringspladser i forbindelse med bofællesskabet i Dagmargården, som ikke har friarealer eller mulighed for at etablere parkeringskælder.



Stueetage

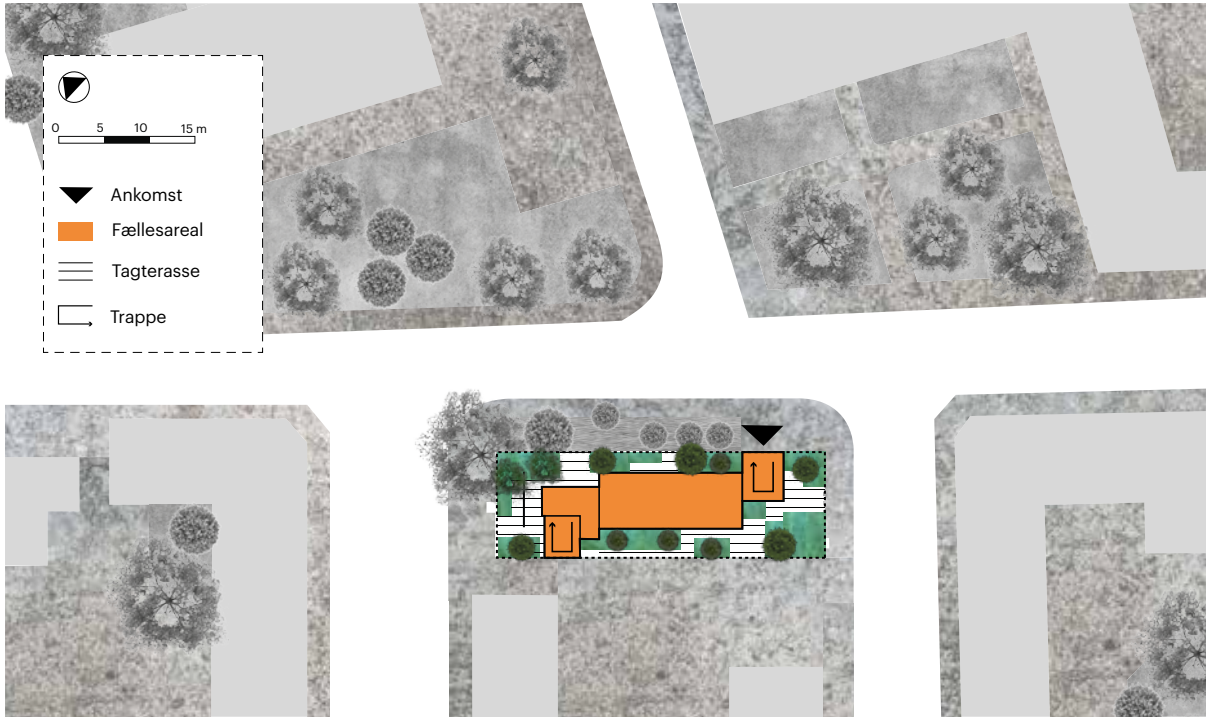
Stueetagen i bofællesskabet fungerer som koblingen til det omkringliggende lokalområde, og planlægges med funktioner som kontorfællesskab, café og lignende i løbet af dagen. Dette område fungerer aftner og weekender som bofællesskabets fælles mødested med køkken, spisesal etc., og den transparente facade gør bofællesskabets liv til en visuel del af gadens liv.

STORBY



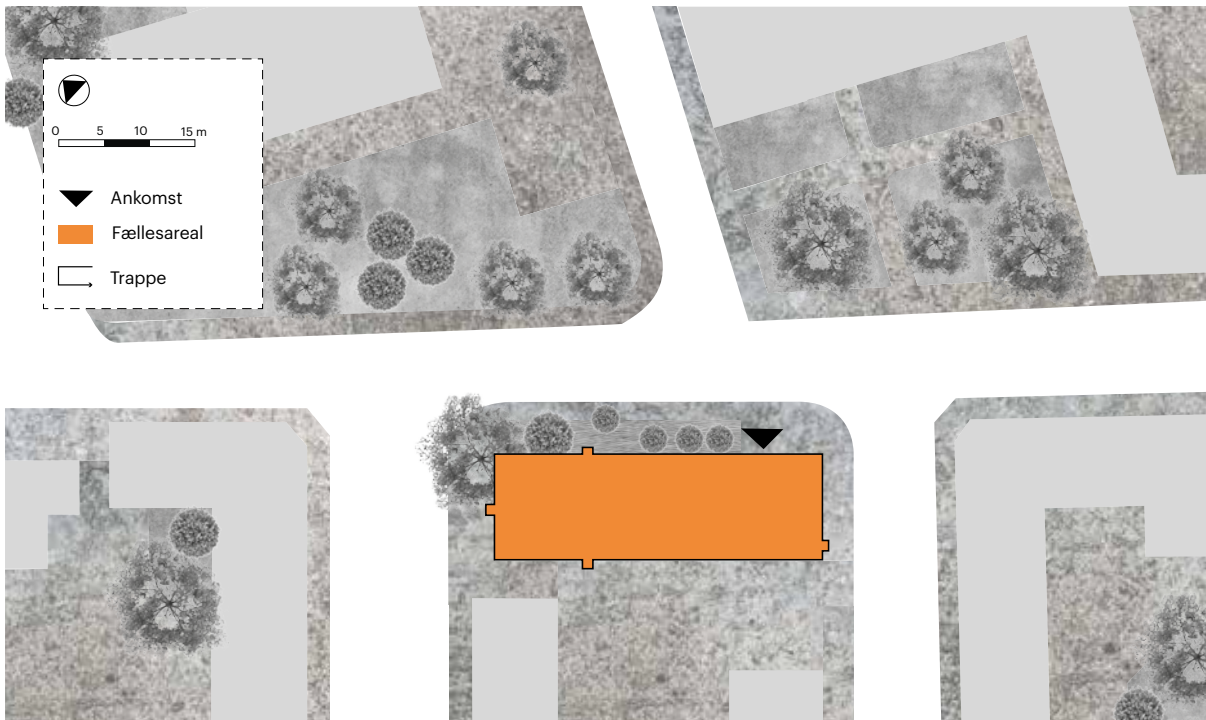
ETAGEPLAN

Etageplanerne 1.-5. sal er hver indrettet med seks mindre lejligheder på 50-60 m², og mellem dem er der mindre fællesarealer man deler mellem beboerne på hver etage. dette giver mulighed for forskellige typer møder, der differentierer sig fra de større mødesteder i stueetagen og på taget. Bofællesskabet skaber derfor rammerne for at der kan ske mange typer møder og fællesskaber i bofællesskabet.



TAGPLAN

Taghaven og -terassen er bofællesskabets fælles rekreative rum, og fungerer som et traditionelt gårdrum, som dog kun deles af bofællesskabets beboere. Taghaven og -terassen er samtidig et andet type mødested en det mere offentlige rum der findes i stueetagen.



KÆLDERPLAN

Kælderen er fælles for alle beboere, og kan indrettes alt efter behov og ønske. Her kan der eksempelvis være fælles cykelkælder og -værksted, vaskerum, musikrum, træningsrum eller lignende.

Provinsby

Bofællesskaber i provinsbyens funktionstømte bygninger

Provinsbyerne i Danmark er meget forskellige i størrelse, men har typisk været karakteriseret ved at have en relativt bred vifte af funktioner, eksempelvis rådhus, tinghuse, uddannelsesinstitutioner, sygehuse og lignende. Strukturreformen og generel centralisering har dog påvirket dette billede, og mange mindre provinsbyer med under 15.000 indbyggere har med strukturreformen mistet deres rolle som hovedbyer, hvorved en lang række funktioner er forsvundet fra byerne.

Provinsbyerne lider også under, at videntunge arbejdspladser, produktionsvirksomheder og unge flytter væk. Til gengæld taler vi i Danmark om en såkaldt 'dobbelt urbanisering', hvor der ikke kun sker en tilflytning til storbyerne, men også finder en intern urbanisering sted inden for de enkelte kommuner, hvor folk fra landområderne flytter ind til en større provinsby.

Befolkningstallet i de større provinsbyer ligger derfor nogenlunde fast, og her samles mange af de kommunale funktioner. Men i de seneste årtier har provinsbyerne samtidig tabt statslige arbejdspladser, med lukning af eksempelvis kaserner og sygehuse til følge.

Typiske funktionstømte bygningstyper i provinsbyerne

Strukturreformen og dens følgevirkninger har især efterladt mange funktionstømte offentlige bygninger i provinsbyerne. Det påvirker særligt bymidterne, der mange steder også er ramt af en kraftig nedgang i handlen. De bygninger, der rummer et særligt potentiale for at rumme bofællesskaber i provinsbyerne, er:

- » Rådhus
- » Retsbygninger/politistationer
- » Sygehuse
- » Industri-, produktions- og erhvervsbygninger
- » Almene boliger

Bofællesskaber i provinsbyen – fordele og ulemper

Provinsbyerne har en arkitektonisk interessant bygningsmasse

En af de ting, der kendetegner provinsbyerne, er, at de har særligt mange arkitektonisk interessante funktionstømte bygninger, sammenlignet med de to andre bytyper. De offentlige, funktionstømte bygninger har været



En af de ting, der kendetegner provinsbyerne, er, at de har særligt mange arkitektonisk interessante funktionstømte bygninger, sammenlignet med de to andre bytyper. De offentlige, funktionstømte bygninger har været disse byers prestigebyggerier, og mange steder rummer de både kulturelle og arkitektoniske bevaringsværdier.



Provinsbyernes er den gyldne middelvej mellem at bo i storbyen og på landet. Her kan man ofte få mange m² for pengene og stadig være i nærheden af byfunktioner, skoler, institutioner og lignende, ligesom man er tæt på naturen.



I Danmark taler vi om en såkaldt 'dobbelt urbanisering', hvor der ikke kun sker en tilflytning til storbyerne, men også finder en intern urbanisering sted inden for de enkelte kommuner, hvor folk fra landområderne flytter ind til en større provinsby.

disse byers prestigebyggerier, og mange steder rummer de både kulturelle og arkitektoniske bevaringsværdier.

Bofællesskaber i provinsbyernes bymidter kan skabe nyt liv

Mange af de arkitektonisk værdifulde, funktionstømte bygninger ligger i provinsbyernes midte, der tidligere også har været centrum for et handelsliv, der nu mange steder er enten udfordret eller helt forsvundet. Her har bofællesskaberne et stort potentiale for at skabe fortætning og tilføre en ny slags liv til både by og bymidte.

Provinsbyerne er den gyldne middelvej mellem by og land – men også meget forskellige

Provinsbyernes er den gyldne middelvej mellem at bo i storbyen og på landet. Her kan man ofte få mange m²

for pengene og stadig være i nærheden af byfunktioner, skoler, institutioner og lignende, ligesom man er tæt på naturen. Provinsbyen er dermed på mange måder et attraktivt sted at etablere et nyt bofællesskab, da mange forskellige behov kan forenes.

Den danske provinsby er dog en blandet størrelse, og derfor vil fordele og ulemper forbundet etablering af bofællesskaber variere alt efter byens størrelse.

De store provinsbyer, med op til 50.000 indbyggere, kan i grove træk sammenlignes med storbyer, når det gælder fordele og ulemper i forbindelse med etablering af bofællesskaber, mens de mindste provinsbyer med ned til 1.000 indbyggere kan sammenlignes med landsbyer, når det gælder samme.

EKSEMPEL

Sydals Rådhus

De moderne arbejderboliger

Sydals Rådhus

BYGNINGSTYPE	Rådhus
BELIGGENHED	Skovsholm 4, Høruphav, Sydals
OPFØRELSESÅR	1973
BEVARINGSSTATUS	(SAVE-registrering): Ingen fredningsstatus
M ²	Etageareal: 1.216 m ² Grundareal: 13.430 m ²
ØKONOMI	Pris: 3.300.000 kr. m ² -pris: 2.714 kr.

De små provinsbyers tomme bygninger

Det tidligere rådhus i Sydals er et klassisk eksempel på én af de mange offentlige bygninger i de danske provinsbyer, som i dag står tomme. Rådhuset ligger i Høruphav – en mindre provinsby med omkring 3.000 indbyggere, og er bygget i starten af 1970'erne. Det er en lav bebyggelse i ét plan bestående af tre parallelle bygningsstokke, som forbindes af glasgange og omkranser nogle gårdrum. Bebyggelsen ligger på en stor, åben grund i byens udkant, med kort afstand til både hav og natur. Bygningerne er fleksible og relativt nemme at indrette til nye funktioner, og de fleste steder vil man blot kunne slå en række mindre enheder sammen til de enkelte boliger.

Høruphav har rig mulighed for rekreation, ligesom der findes alle hverdagsfunktioner ift. skole, institutioner, sport og indkøb. Høruphav ligger smukt mod vandet 8 kilometer fra områdets store by Sønderborg og 20 km fra Nordborg, hvor Danfoss holder til.

De moderne arbejderboliger i provinsen

Bofællesskabet i Høruphav kan indrettes som arbejderboliger for Danfoss i Nordborg. Projektet kan realiseres

på initiativ af enten Danfoss eller Sønderborg Kommune som et tiltag, der skal være med til at tiltrække kvalificeret arbejdskraft fra de store uddannelsesbyer til områdets største arbejdsplads. Ligeledes kunne bofællesskabet spille en rolle i forhold til udflytningen af de omkring 400 statslige arbejdspladser, der kommer til Sønderborg.

Bofællesskabet vil kunne fungere som en form for indslusning i lokalsamfundet og gøre springet mod provinsen nemmere, fordi bofællesskabet kan tilbyde de nye tilflyttere et socialt fællesskab med det samme, og dermed styrke fastholdelsen, til gavn for både virksomhed og kommune. Boligerne kan enten være en midlertidig foranstaltning for tilflytterne eller have mere permanent karakter.

Bofællesskabet kan vokse efter behov

De moderne arbejderboliger i Høruphav tager udgangspunkt i to forskellige scenarier – eller en fase 1 og en fase 2, der kan gennemføres alt efter den ønskede størrelse eller stedets popularitet. Fase 1 er en omdannelse af det tidligere rådhus til bofællesskab med fælleshus i den midterste bygning og syv boliger etableret omkring



Det tidligere rådhus på Sydals repræsenterer en bygningstypologi, der findes mange steder i Danmark. De små rådhus - i dette tilfælde fra 1970'erne - er efter kommunalreformen i 2007 blevet til overs, og i mange kommuner har det siden været svært at finde en ny funktion til netop denne type bygninger.

dette i de to omkringliggende bygninger. Boligerne er relativt rummelige på omkring 130 m² pr. bolig med privat have og terrasse.

I fase 2 suppleres boligerne og fælleshuset i fase 1 med 10 nybyggede boliger i varierende størrelse med en gennemsnitsstørrelse på 110 m². Bofællesskabet indeholder her 16 boliger, og størrelsen gør, at bofællesskabet opnår en kritisk masse i forhold til at blive mere bæredygtigt og mindre sårbart over for udsving i de enkelte beboeres engagement i fællesskabet – noget, der i højere grad kan skabe problemer i mindre bofællesskaber.

Den store grund, der i begge scenarier omkranser bofællesskabet, fungerer som et fælles have- og parkrum.

Priserne på boliger i Høruphav varierer meget, med priser på mellem 1,3 mio. kr. og 3 mio. kr., hvor større, nybyggede boliger typisk er de dyreste. Med en pris på 2,2 mio. kr. for en nybygget/nyrenoveret bolig på 112 m² plus fællesarealer, ligger bofællesskabets boliger ca. i midten af områdets prismæssige spektrum.



AREALANVENDELSE

- » Ombygning af eksisterende bebyggelse plus nybyggeri
- » 1.216 m² eksisterende byggeri ombygges
- » 1.000 m² nybyggeri i form af klyngehuse
- » 56 mennesker på de 1.796 m² bolig (32 m² pr. person)
- » 34 husstande (112 m² i gennemsnit)
- » 420 m² fællesareal under tag (19 pct.)

Funktionsopdeling

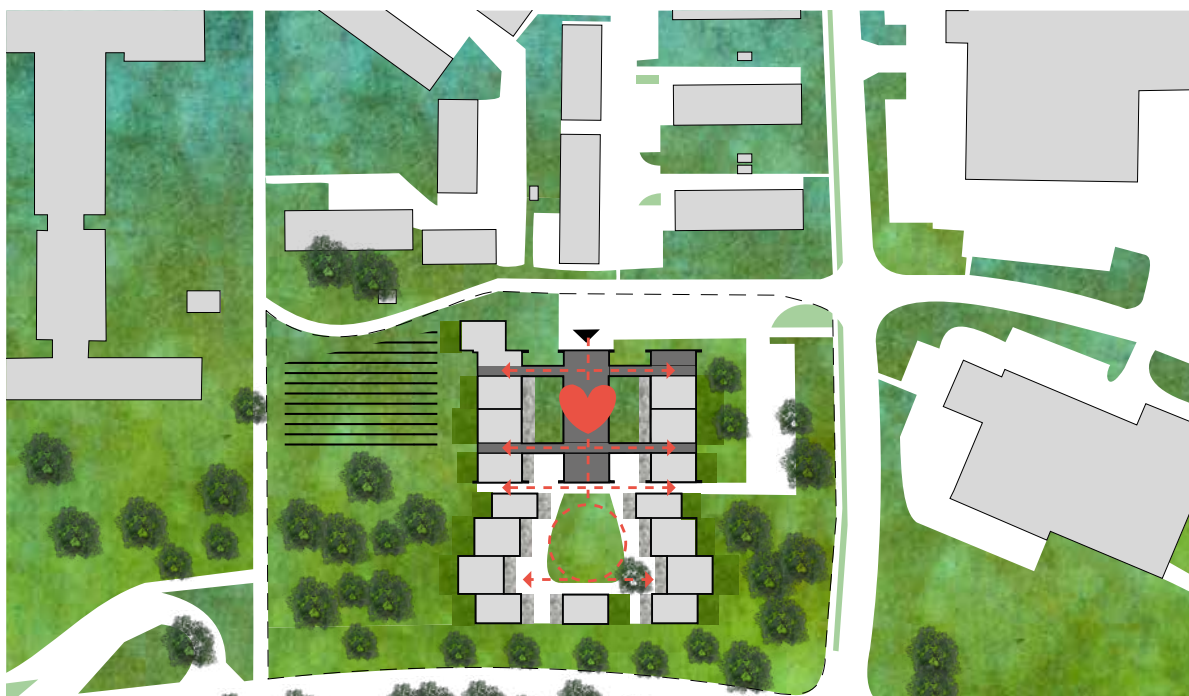
- » Den midterste af de tre bygningsdele bliver fælleshus – et centralt sted at mødes, som man naturligt ledes igennem, når man kommer og går.
- » Boligerne etableres omkring fælleshuset (begge scenarier) og ligeledes omkring et haverum i fase 2.
- » Alle boliger får private haver, der vender væk fra fællesarealerne, og terrasser mod fællesarealerne.



Stueplan

Bofællesskabet i det tidligere rådhus består dels af de eksisterende rådhusbygninger og dels en nybygget bygningsdel. Centralt i det tidligere rådhus etableres bofællesskabets fællesrum, mens der i de to fløje og nybyggeriet etableres i alt 16 boligenheder. Boligerne placeres, så de alle har en mere offentlig side mod bofællesskabets fælles have og dels mod den omkringliggende park, som er en del af grunden.

PROVINSBY



Flow

Fælleshuset bliver bofællesskabets primære fælles mødested, og er placeret, så man naturligt kommer forbi når man ankommer fra parkeringspladsen på bebyggelsens nordlige side. Fra fælleshuset er der adgang til det fælles haverum og derfra til de enkelte boliger.



ØKONOMI

- » Erhvervelse af grund & bygning: 3,3 mio. kr.
- » Ombygning (1.216 m² á 10.000 kr.): mio. kr. 12,1 mio. kr.
- » Nybyg (1.000 m² á 20.000 kr.): 20 mio. kr.
- » Samlet pris: 35,4 mio. kr./ m² pris 16.500 kr.
- » Pris lejlighed 112 m² (gennemsnit): 2,2 mio. kr.



OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- » Man skal ansøge Sønderborg Kommune om ændret anvendelse, da lokalplanen anviser, at bygningen skal bruges til offentlige funktioner, institutioner eller erhverv. Det betyder, at kommunen skal udarbejde en ny lokalplan for området, hvis bygningen skal omdannes til bofællesskab.
- » Der skal tages højde for bygningernes tilstand ift. at kunne leve op til bygningsreglement og myndighedskrav om f.eks. isolering, dagslys og lignende, og dette skal være en del af en evt. projektudvikling. I rådhusbebyggelsen vurderes det, at man med enkle løsninger kan komme til at leve op til de gældende krav for boliger.



Bygningens arkitektur rummer ikke væsentlige kvaliteter, men har den fordel at den har en struktur, der er fleksibel og forholdsvis let at transformere. Med en ny - og mere åben og dynamisk facade - vil bygningskomplekset få et helt andet udtryk, der er mindre institutionsagtigt og lukket.

EKSEMPEL

Vestre Landsret

Fra villavej til bybolig

Vestre Landsret

BYGNINGSTYPE	Retsbygning
BELIGGENHED	Stænderpladsen, Viborg
OPFØRELSESÅR	1919
BEVARINGSSTATUS	(SAVE-registrering): Bevaringsværdi 2 på en skala 1-10, med 1 som det højeste
M ²	Etageareal: 3.392 m ² Grundareal: 2.699 m ²
ØKONOMI	Pris: 25.000.000 kr. m ² -pris: 7.370 kr.

En historisk bygning i byens centrum

Den tidligere Vestre Landsret i Viborg er en af mange tidligere rets- og tinghuse, som i de seneste år er blevet tømt for funktion. Mange af landets byretter og tinghuse er blevet nedlagt efter strukturreformen i 2007, mens landsretten i Viborg er flyttet til nye og større lokaler i byens udkant. Ting- og arresthusenes arkitektur er ofte imponerende og afspejler den vigtige rolle og status, bygningerne har haft i samfundet.

Den tidligere retsbygning er beliggende i centrum af Viborg by, og bygningen er én blandt flere markante bygninger, der tilsammen udgør byens unikke historiske miljø. Bygningen er opført i 1919 og er vurderet som værende meget bevaringsværdig.

Det grå guld flytter til byen

Bofællesskabet i Vestre Landsret vil være målrettet den kvalitetsbevidste single eller parret med store eller ude-

boende børn. Boligerne vil være et alternativ til villaen eller parcelhuset for dem, der ønsker at være tæt på bymidstens liv og funktioner og bo i en bolig af høj kvalitet og med et nært fællesskab.

Bofællesskabet indrettes som 44 meget forskellige lejligheder på omkring 100 m². Ombygningen forsøger at fastholde og udnytte bygningens kvaliteter med bl.a. store vinduespartier og højt til loftet i de enkelte lejligheder og på bofællesskabets fællesarealer.

Strukturelt er bofællesskabet bygget op omkring det store fællesareal i stueetagen, som er ankomsten til bofællesskabet, og som alle beboere og besøgende skal igennem for at komme til de enkelte boliger. De centrale fællesarealer sikrer de daglige møder og bliver omdrejningspunktet for livet i bofællesskabet. Den høje kælder indrettes ligeledes til fællesarealer, og de mange m², der ikke egner sig til beboelse, giver mulighed for at indrette



Den tidligere retsbygning er beliggende i centrum af Viborg by, og bygningen er én blandt flere markante bygninger, der tilsammen udgør byens unikke historiske miljø. Bygningen er opført i 1919 og er vurderet som værende meget bevaringsværdig.

en lang række fælles funktioner som supplement til de mere komprimerede, private boliger.

Historien forpligter – og giver kvalitet og identitet

Vester Landsret er en bygning med en unik historie og en arkitektur af høj kvalitet, der er med til at give bofællesskabet en interessant identitet. Det forpligter samtidig at omdanne en bevaringsværdig bygning af denne type, og ombygningen skal være af en kvalitet, der matcher den oprindelige arkitektur.

Det dyre alternativ i en unik bygning

Vestre Landsret er dyr at omdanne til bofællesskab på grund af sin høje bevaringsværdi og særlige arkitektur, der kræver en nænsom ombygning. Bofællesskabet vil få karakter af liebhaveri, og sammenlignet med andre boliger på samme størrelse er prisen høj, men tilbyder samtidig noget helt unikt i en by som Viborg. Der findes andet og dyrere liebhaveri i byen, så der er en målgruppe for byggeriet, om end den er smal.



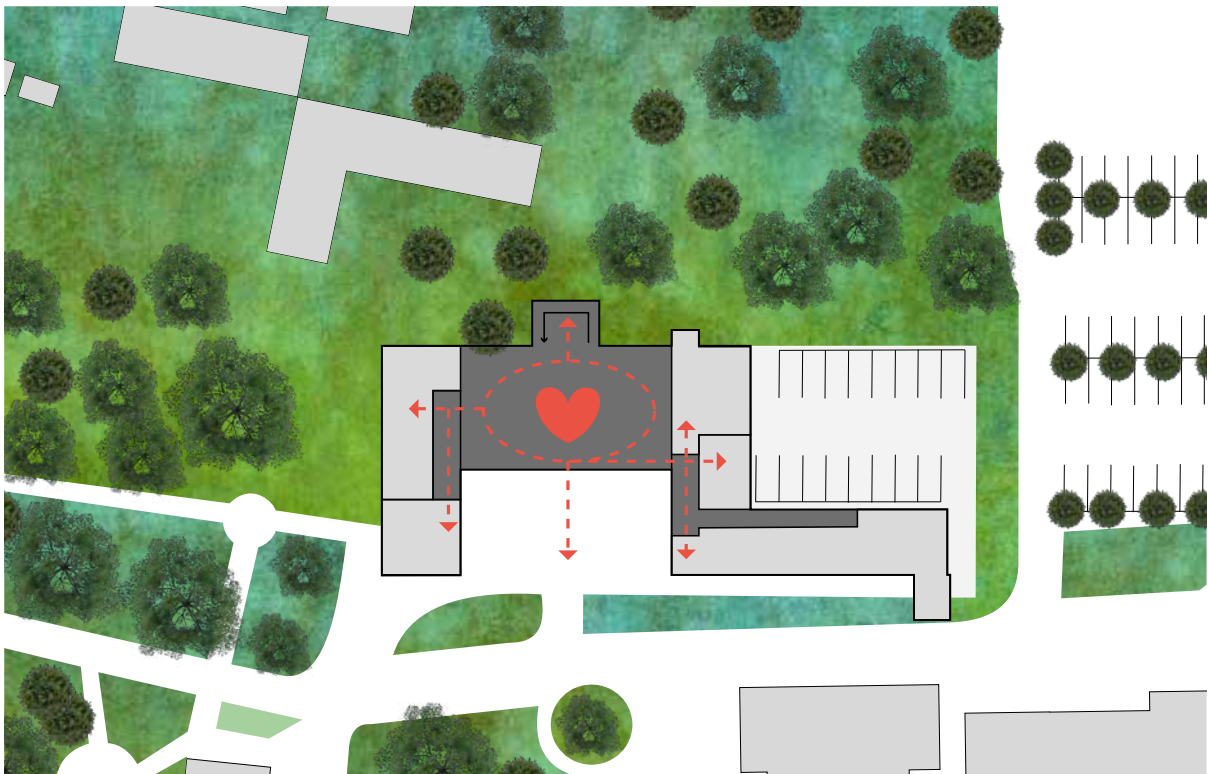
ØKONOMI

- » Erhvervelse af grund & bygning: 25 mio. kr.
- » Ombygning stueetage, 1. og 2. sal (2.540 m² á 20.000 kr.): 50,8 mio. kr.
- » Ombygning kælder (850 m² á 5.000 kr.): 4,2 mio. kr.
- » Samlet pris: 80 mio. kr. / m² pris 23.611 kr.
- » Pris lejlighed 100 m² (gennemsnit): 3,65 mio. kr.



Den tidligere retsbygning i Viborg repræsenterer en bygningstype, der mange steder omkring i landet er blevet til overs efter sammenlægningen af politi- og retskredse. Bygningerne rummer ofte stærke arkitektoniske værdier, og bygningernes arkitektur er ofte imponant og afspejler den vigtige rolle og status, bygningerne har haft i samfundet.

PROVINSBY



Flow

Ankomsten til bofællesskabet sker fra bygningens forside, der ligger mod en af byens centrale grønne pladser, Stænderpladsen. Fra fællesarealerne, der etableres i den centrale del af bygningens stueetage er der adgang til bofællesskabets mere privatbeliggende boligenheder i bygningens fløje samt på 1. og 2. sal.



AREALANVENDELSE

- » 3.392 m² eksisterende byggeri ombygges
- » 44 personer på de 2.192 m² bolig (50 m² pr. person)
- » 22 husstande (100 m² i gennemsnit)
- » 1.200 m² fællesareal under tag inkl. 850 m² i høj kælder (35 pct.)

Funktionsopdeling

- » De centrale ankomstrum og den høje kælder etableres som fællesarealer. Ankomsten i fællesarealet skaber et naturligt mødested på vej til og fra boligerne.
- » Fællesarealerne i stueetagen indeholder køkken og spisesal.
- » Kælderen kan indrettes til andre fælles funktioner – eksempelvis fælles gæsteværelser, motionsrum, herreværelse, musikrum etc.
- » Boligerne etableres omkring fællesarealerne i stueetagen samt på 1. og 2. sal.
- » Den omkringliggende have bliver bofællesskabets fællesareal.



OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

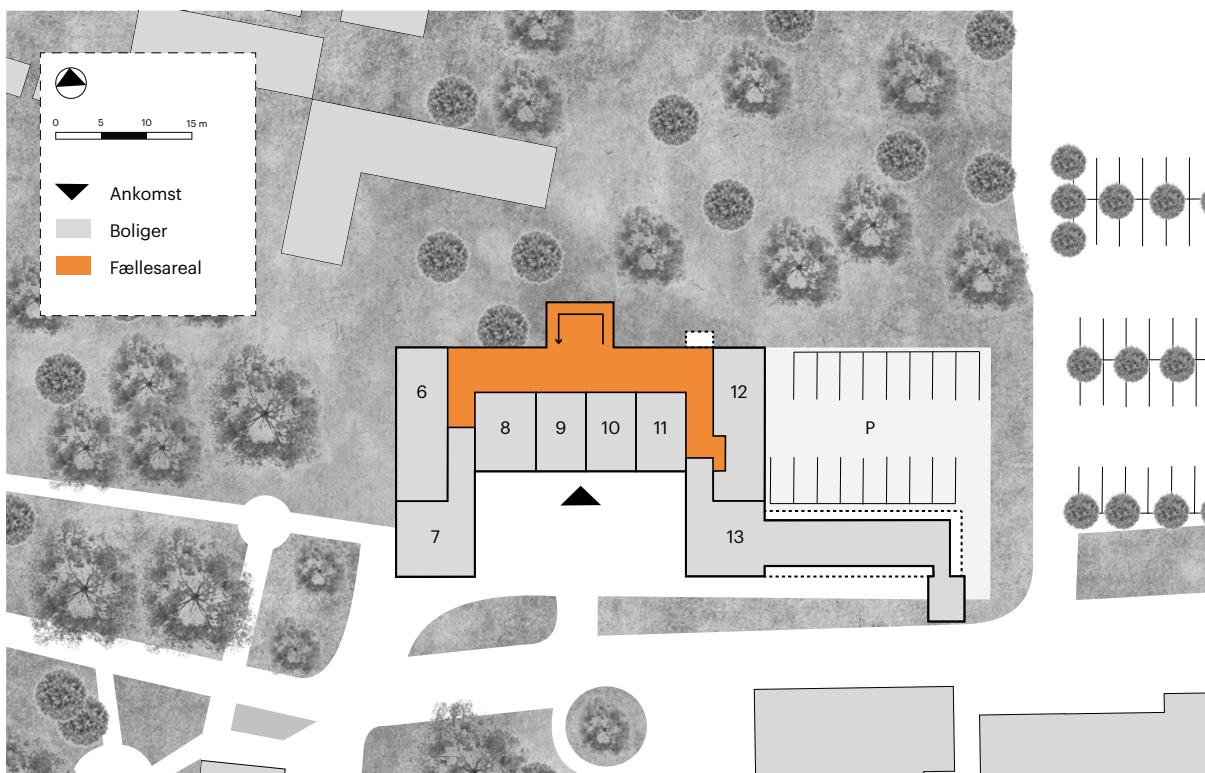
- » Der skal tages højde for bygningernes tilstand ift. at kunne leve op til bygningsreglement og myndighedskrav om f.eks. isolering, dagslys og lignende, og dette skal være en del af en evt. projektudvikling. I Vestre Landsret vurderes det, at det er relativt omfattende at lave en ombygning, der lever op til de gældende krav for boliger.



Stueetage

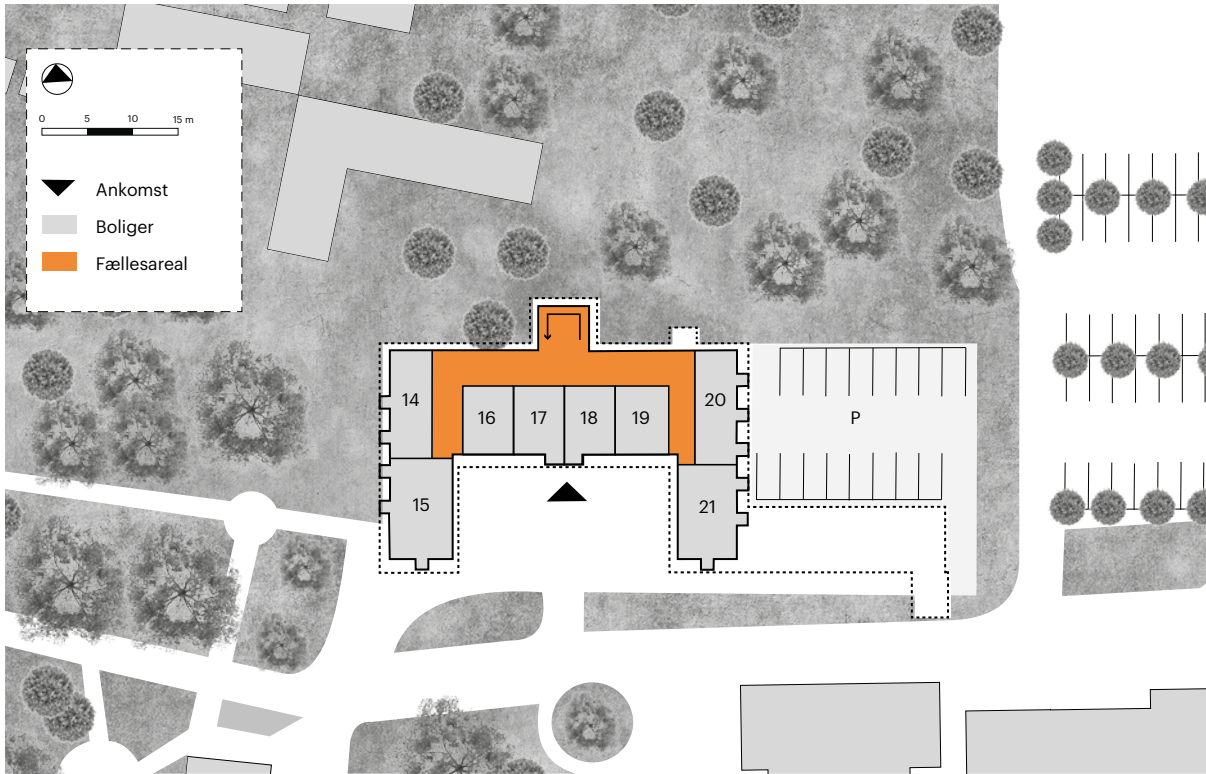
I stueetagen ligger bofællesskabets primære fællesrum - det naturlige mødested i hverdagen. Her skabes et centralt fællesområde, hvor der skabes et naturligt samlingspunkt i bofællesskabet. På bofællesskabets forside findes en parklignende forplads, Stænderpladsen, mens der på bygningen på bagsiden opgives af en park.

PROVINSBY



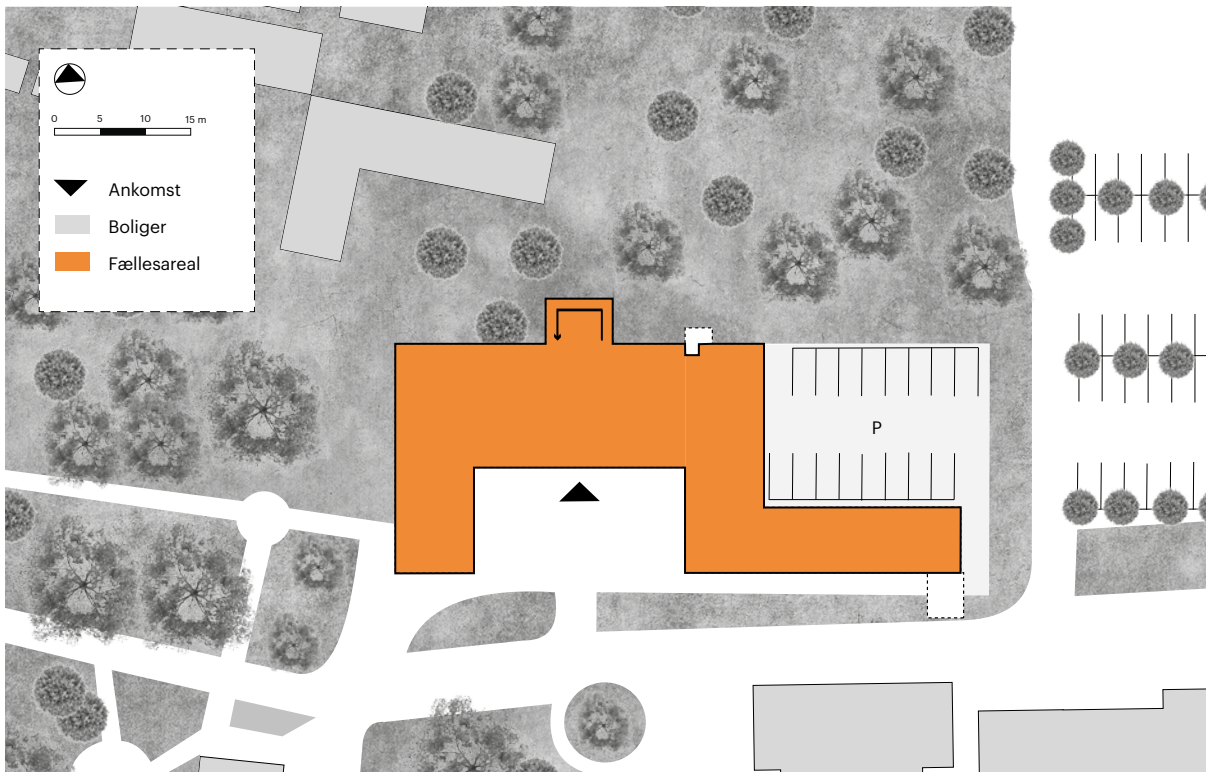
1. SAL

Førstesalen i den tidligere retsbygning indrettes primært til otte boenheder i varierende størrelse, ligesom der er nogle fællesarealer der deles af etagens boenheder og samtidig fungerer som adgangsvej til disse.



2. SAL

Bygningens 2. sal indrettes ligesom 1. sal med otte boenheder og fællesarealer.



KÆLDERPLAN

Den høje og meget brugbare kælder vil ikke kunne godkendes til beboelse, ift. krav om vinduesåbninger og krav til brandredning, men giver bofællesskabet en masse fælles kvadratmeter at boltre sig på. Her vil man kunne indrette funktioner, der kan deles mellem alle beboere i bofællesskabet.

Landet

Bofællesskaber i funktionstømte bygninger i landsbyen og på landet

Der bor ca. 1.100.000 mennesker i Danmarks landdistrikter, svarende til ca. 20 pct. af Danmarks befolkning. Ca. 700.000 personer bor i bebyggelser med under 200 indbyggere eller i helt fritliggende huse, mens ca. 400.000 personer bor i landsbyer med mellem 200 og 1.000 indbyggere. De senere år har antallet af indbyggere i landdistrikterne været faldende. I 2006 boede der således ca. 50.000 flere i landdistrikterne end i dag. Det er ofte kommunale lokalbyer, som er påvirket af fraflytning, blandt andet som følge af tilbagegang i industri-erhvervet og effektivisering af landbruget. I kølvandet på tilbagegangen forsvinder også lokale funktioner som skoler, købmænd og offentlig transport, og de mindste byer kan være decideret truet på deres eksistens.

Typiske funktionstømte bygningstyper i landsbyerne / på landet

Landdistrikterne har et højt antal funktionstømte bygninger. Både boliger, erhvervs- og industribygninger, landbrugsbygninger samt diverse offentlige bygninger står mange steder tomme. De bygninger, der rummer et særligt potentiale for at rumme bofællesskaber i landdistrikterne, er:

- » Skoler
- » Landbrugs-, avls- og produktionsbygninger (af ældre dato)
- » Industribygninger
- » Almene boliger

Bofællesskaber på landet – fordele og ulemper

Bofællesskabet som den positive generator i det lille lokalsamfund

Prognoser viser, at affolkningen af de danske landdistrikter vil fortsætte i fremtiden, og etablering af bofællesskaber på landet kan naturligvis ikke vende denne udvikling. Men bofællesskaber vil alligevel kunne få en betydning for det enkelte lokalsamfund på landet, som det eksempelvis var tilfældet med økosamfundet Fri og Fro, der i 2004 flyttede til landsbyen Egebjerg i Odsherred Kommune.

Fri og Fro igangsatte en positiv udvikling med nyt liv i byen, engagerede ildsjæle og flere børn til den lokale skole, og har bidraget til, at landsbyen har fået en ny tro på fremtiden.





Funktionstømte industribygninger findes overalt i landet i forskellige størrelse og placering. Ofte rummer byggerierne store arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, men mange steder er det svært at finde ny brug til netop denne type bygninger.



Landdistrikterne har et højt antal funktions-tømte bygninger. Både boliger, erhvervs- og industribygninger, landbrugsbygninger samt diverse offentlige bygninger står mange steder tomme.

Bofællesskaber som brandingstrategi overfor nye beboere

For de mindre byer og landdistriktskommunerne er der et potentiale i at bruge bofællesskaber som branding af kommunen og den enkelte by. Både Fri og Fro i Odsherred Kommune og Permatopia i Faxe Kommune bruges aktivt til at brande kommunen i forhold til at tiltrække nye borgere og bofællesskaber.

Muligheden for at flytte til et bofællesskab kan være det, der gør, at folk tør tage skridtet og flytte på landet, fordi bofællesskabet fra første dag tilbyder et praktisk og socialt netværk i de nye omgivelser.

Planlovens zoner udelukker de mest attraktive beliggenheder

Mange af landdistriktskommunerne oplever en efterspørgsel efter bygninger og grunde til bofællesskaber, men ofte ønsker folk at etablere deres bofællesskab i det åbne landskabs naturherlighedsværdier, hvilket besvæ-

liggøres af planloven, der kræver særlige tilladelser til ny bebyggelse i landzone. Bestemmelserne gælder også ved udbygning eller udmatrikulering af eksisterende byggeri i landzone, f.eks. kan der i en funktionstømt landejendom ikke opføres flere boliger på grunden uden en ny lokalplan, ligesom driftsbygningerne heller ikke uden ny lokalplan kan bygges om til boliger. Der opstår derfor et dilemma mellem på den ene side hensynet til den natur og det landskab, som planloven beskytter, og på den anden side ønsket om at tiltrække flere borgere.

Landdistrikternes usikre økonomiske situation udgør en barriere

Der er en økonomisk risiko forbundet med ejendomsinvesteringer i landdistrikterne, også når det gælder etablering af bofællesskaber i eksisterende byggeri. Der kan være problemer med at optage lån og med at sikre en økonomisk rentabel omdannelse af bygningerne, ligesom udsigten til at få sin investering retur ved salg er mere usikker.

EKSEMPEL

Store Heddinge

Den moderne landsby på kanten af Stevns Klint

Mandehoved Kaserne

BYGNINGSTYPE	Kaserne
BELIGGENHED	Mandehoved 9, Store Heddinge, Stevns Kommune
OPFØRELSESÅR	1960-67
BEVARINGSSTATUS	(SAVE-registrering): Ingen fredningsstatus
M ²	Etageareal: 6.477 m ² Grundareal: 36.135 m ²
ØKONOMI	Pris: 15.000.000 kr. m ² -pris: 2.315 kr.

Store anlæg i det åbne land

Den tidligere Mandehoved Kaserne udenfor Store Heddinge på Stevns er et eksempel på en stor bebyggelse i det åbne land, der er blevet funktionstømt i de seneste årtier, her fordi forsvaret er blevet effektiviseret, og mange kaserne er blevet lukket rundt omkring i landet. Kasernebyggerierne ligger ofte udenfor byerne og kan være svære at genanvende til en ny funktion på grund af placering og størrelse.

Den tidligere Mandehoved Kaserne ligger placeret i første parket mod havet på kanten af Stevns Klint. Placeringen på kanten af klinten er unik, og naturen er allestedsnærværende med åbne landskaber på alle sider. Mandehoved ligger 5,5 kilometer fra Store Heddinge, hvor der er skoler, indkøbsmuligheder, gågade og station med forbindelse til København H på lidt over en time.

Kasernen er bygget i 1960'erne og er en bebyggelse bestående af en række lave gulstenbygninger i én og to etager i varierende størrelse. Samlet set danner de en relativt helstøbt, stringent bebyggelse, der står i kontrast til det omkringliggende, dramatiske landskab. Bygningerne er forskellige i indretning, men mange af dem har tidligere indeholdt kasernens boliger og er fleksible i forhold til indretning af nye boliger.

Den moderne landsby i naturen

Den tidligere kasernes store størrelse gør det muligt at skabe et relativt stort bofællesskab. Med lidt over 40 boliger og et forventet antal beboere på 140-150 personer (hvoraf ca. halvdelen forventes at være børn) bliver bofællesskabet en lille landsby i sig selv og betyder, at bofællesskabet kan blive et levende sted på trods af den forholdsvis isolerede beliggenhed i landskabet.

For at skabe liv på alle tidspunkter af dagen kan én af fællesbygningerne omdannes til et kontorfællesskab for 20-30 mennesker. Kontorfællesskabet kan dels være for bofællesskabets beboere, dels for andre beboere i nærområdet, og giver dermed mulighed for at åbne bofællesskabet op for lokalsamfundet. Bofællesskabets fællesbygninger og kontorfællesskab er placeret ved ankomsten til bofællesskabet for at skabe et naturligt og central mødested, der kan danne rum for alle typer af hverdagsmøder og events.

Den offentlige, fælles del af bofællesskabet er beliggende på grundens sydlige del, mens den mere private del er placeret på grundens nordlige del, hvor de lidt over 40 boliger omkranser et fælles haverum. Alle boliger har ligeledes en privat have, der vender væk fra det fælles haverum og ud mod det omkringliggende landskab.



Den tidligere Mandehoved Kaserne ligger placeret i første parket mod havet på kanten af Stevns Klint. Placeringen på kanten af klinten er unik, og naturen er allestedsnærværende med åbne landskaber på alle sider.

Grundens størrelse giver samtidig mulighed for at dyrke egne råvarer i større stil og gøre bofællesskabet delvist selvforsynende med frugt og grønt.

Naturen i pendlingsafstand til København

Bofællesskabet på Mandehoved vil med etableringen af en minilandsby med boliger og mulighed for arbejdspladser blive et alternativ for folk, der gerne vil bo i naturen, men alligevel være i pendlingsafstand til København.

Bofællesskabet vil kunne appellere til mange typer beboere, men nok særligt børnefamilier, der søger ud af byen for at komme tættere på naturen i fællesskab med andre. At flytte 'på landet' i bofællesskab vil desuden kunne gøre afskeden med storbyen og det eksisterende sociale netværk i dagligdagen nemmere.

Beboerne i bofællesskabet vil øge Store Heddinges størrelse med 5 pct, og det vil – udover flere skattekrone i kommunekassen – også betyde omkring 70 børn mere i området skoler og institutioner. Der er derfor et klart potentiale i de store bofællesskaber for både Stevns Kommune og andre lignende kommuner.

Prisniveauet i og omkring Store Heddinge varierer meget, men ligger generelt mellem 1 og 2 mio. kr. for et hus

på samme størrelse, med enkelte ejendomme, der er noget dyrere og ofte beliggende i naturskønne omgivelser. En gennemsnitlig pris på bofællesskabets boliger på omkring 1,75 mio. kr. for 125 m² på første parket til Stevns Klint må, sammenlignet med områdets priser, betragtes som en rimelig pris. Til sammenligning koster en bolig i bofællesskabet Permatopia lidt tættere på København omkring 2,3 mio. kr.



OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- » Lokalplanen for området anviser ferie- og rekreative formål, undervisnings- og kulturelle formål og sundheds- og behandlingsformål, så der skal søges om ændring af lokalplan hos kommunen.
- » Der skal tages højde for bygningernes tilstand ift. at kunne leve op til bygningsreglement og myndighedskrav om for eksempel isolering, dagslys og lignende, og dette skal være en del af en evt. projektudvikling. På Mandehoved Kaserne vurderes det, at man med enkle løsninger kan komme til at leve op til de gældende krav for boliger, og at ombygningen er relativt enkel.



Stueetage

Kasernen omdannes, så de fælles funktioner klynger sig sammen ved ankomsten til bofællesskabet. De skaber derfor det mest offentlige sted. Boligenhederne ligger mere privat i bebyggelsens vestlige ende, og orienterer sig alle dels mod det fælles park- og haverum, og dels mod de omkringliggende landskaber.

LANDSBY



Flow

Ved at placere fælleshuset ved ankomsten til bofællesskabet skabes et mødested man naturligt kommer forbi, når man kommer eller forlader stedet. Dette understøtter de naturlige møder i hverdagen, og er udgangspunktet for turen videre ud i de mere private dele af bofællesskabet.



Det lave gule byggeri fra 1960'erne i Mandehoved Kaserne repræsenterer en tidstypisk arkitektur, der rummer en lang række kvaliteter. Byggeriet ligger som stangbebyggelse, der omkranser og tilpasser sig den parklignende have, som bliver bebyggelsens hjerte.



AREALANVENDELSE

- » 6.477 m² eksisterende byggeri ombygges til boliger og fællesarealer
- » 145 personer på 6.477 m² bolig (41 m² pr. person)
- » 41 husstande (125 m² i gennemsnit)
- » 1.295 m² fællesareal under tag (20 pct. af det samlede areal under tag)

Funktionsopdeling

- » Fællesarealerne placeres i de bygninger, der ligger ved ankomsten til bofællesskabet – på den østlige del af grunden. Placeringen af de tre fælleshuse i denne del af grunden gør, at man naturligt krydser vej med de andre beboere.
- » Boligerne er placeret omkring det eksisterende gårdrum på grundens vestlige del og orienterer sig både mod det fælles haverum og mod den omkringliggende natur.
- » Boligerne har alle privat have, der vender væk fra fællesarealerne og ud mod det omkringliggende landskab, mens forhaven er mere fælles og glider sammen med det fælles haverum mellem bygningerne.
- » Den vestlige del af havearealerne har præg af prydhave, mens der på områdets østlige del kan etableres en stor dyrkningshave evt. suppleret med drivhus o.l.



ØKONOMI

- » Erhvervelse af grund & bygning: 15 mio. kr.
- » Ombygning af eksisterende bygninger (6.477 á 10.000 kr.) 64,8 mio. kr.
- » Samlet pris: 79,8 mio. kr./ m² pris 12.300 kr.
- » Pris bolig: 125 m² (gennemsnit): 1,75 mio. kr.

EKSEMPEL

Landbrugsejendom i Odsherred

Hjem til naturen

Lumsås Strandvej

BYGNINGSTYPE	Landbrug
BELIGGENHED	Lumsås Strandvej, Odsherred
OPFØRELSESÅR	1983
BEVARINGSSTATUS	(SAVE-registrering): Ingen fredningsstatus
M ²	Etageareal bolig: 156 m ² Etageareal stalde og lader: 815 m ² Grundareal: 80.999 m ²
ØKONOMI	Pris: 2.395.000 kr. m ² -pris: 15.352 kr. / 2.466 kr.

De mange landbrugsejendomme midt i naturen

I efteråret 2015 er der over 3.500 landbrugsejendomme til salg i Danmark, og i Odsherred Kommune alene er tallet over 60. Mange af bygningerne ligger naturskønt, og det sker ikke sjældent, at landdistriktskommunerne får henvendelser fra private, der gerne vil lave bofællesskab. Landbrugsejendommen på Lumsås Strandvej i Odsherred er et typisk eksempel på et mindre landbrug med 8 hektar jord, som ikke længere er driftsmæssigt bæredygtigt som konventionelt landbrug.

At bygge i landzone

Bygningen består af fire længer og et par mindre produktionsbygninger, og ligger smukt placeret i rolige omgivelser midt i Odsherreds dramatiske istidslandskab. Bygningen omkranses af en parklignende have og ejendommens dyrkningsjord og grænser op til ét af kommunens mange sommerhusområder.

Denne type ejendomme er typisk et efterspurgt sted at etablere et bofællesskab, men etableringen bremses ofte af planloven, der kræver, at kommune laver en lokalplan, hvis der skal bygges i det åbne land. Og det er de fleste kommuner af gode grunde tilbageholdende med af hensyn til beskyttelse af natur og landskab.

I forhold til landbruget i Odsherred kan der argumenteres for, at det kan lade sig gøre at bygge nyt i forbindelse med ejendommen uden at skade de landskabelige kvaliteter, da landbruget ligger i forbindelse med et allerede udbygget sommerhusområde.

En livsstil og et samfundsmæssigt ansvar

Livet på landet er på mange måder anderledes end livet i storbyen og provinsbyen. Man bor langt væk fra alle dagligdagsfunktioner, hvilket kræver logistisk planlægning, men man bor til gengæld med naturen omkring sig.

Fra landbrugsejendommen på Lumsås Strandvej er der lidt over 8 km til Højby, hvor den nærmeste skole og institution befinder sig. Nykøbing Sjælland og Havnebyen ligger omtrent 10 km væk og har et mere varieret tilbud af services og funktioner end Højby.

Landbruget bliver hjertet i det fremtidige bofællesskab, og landbrugspligten skal bruges af bofællesskabet til at dyrke råvarer, der enten sælges videre eller bidrager til bofællesskabets selvforsyning. Landbruget og produktionen etableres som socialøkonomisk virksomhed, hvor de ansatte evt. bor på gården.



Landbruget bliver hjertet i det fremtidige bofællesskab, og landbrugspligten skal bruges af bofællesskabet til at dyrke råvarer, der enten sælges videre eller bidrager til bofællesskabets selvforsyning.

Råvareproduktion og -behandling, inkl. en evt. gård-butik/netsalg/videresalg, vil blive en del af Odsherreds store og veletablerede netværk af landbrug og gårdbutikker, der er med til at sætte kommunen på landkortet i forhold til dyrkning af råvarer.

Den nye landsby i naturen

Den eksisterende firlængede gård kommer til at udgøre bofællesskabets fællesområder, mens der bygges 20 nye boliger, der tilpasses den parklignende have. Alle boliger centrerer omkring parken, mens landskaberne åbner sig på den modsatte side af husene. Det tidligere stuehus bliver bofællesskabets fælleshus, mens længerne og produktionsbygningerne dels fortsat vil fungere som produktionsbygninger og dels ombygges til mindre lejligheder til de ansatte.

Denne bygningsstruktur sikrer, at alle naturligt ledes gennem de fælles områder på vej til eller fra bofællesskabet, og samtidig sikres det, at alle boliger har en god placering – både i forhold til fællesskabet og den omkringliggende natur.

Den dyre landbolig

Med en pris på ca. 2,45 mio. kr. for en bolig på gennemsnitligt 110 m² er det en del dyrere end at købe et parcel-

hus eller en villa i samme område. Omvendt er bofællesskabet på Lumsås Strandvej mere end bare en bolig, det er et bevidst livsstilsvalg, og boformen vil formentlig tale til en anden målgruppe end dem, der sædvanligvis køber hus i og omkring Lumsås.

Samtidig vil man kunne bygge de nye boliger billigere end 20.000 kr. pr. m², alt efter hvilken kvalitet, der ønskes. Dette vil kunne bringe prisen en del ned for den enkelte bolig og gøre finansieringen mere realistisk.



OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- » Man skal ansøge Odsherred Kommune om dispensation fra planloven og udarbejdelse af lokalplan.
- » Grundarealet forpligter til at drive landbrug (landbrugspligt).
- » Etablering og drift af landbrug og socioøkonomisk virksomhed indebærer, at bestemte regelsæt skal følges.



Stueetage

De eksisterende bygninger i landbrugsejendommen bliver bofællesskabets fælles bygninger, der dels bliver fælleshus og dels bygninger, der rummer bofællesskabets landbrug. Bofællesskabets tyve nye boligenheder tilpasser sig den parklignende have, og alle boliger åbner sig dels mod den fælles have og dels med en mere privat del mod de omkringliggende landskaber.

LANDSBY



Flow

Ankomsten til bofællesskabet sker igennem den eksisterende landbrugsejendom, og man ledes naturligt forbi fælleshuset. Derfra er der gennem det fælles park- og haverum adgang til de enkelte boligenheder.



Gårdrummet i den eksisterende gård kommer til at fungere som den fælles ankomst til bofællesskabet. Den gule hovedbygning bliver det fremtidige fælleshus, som samtidig bliver koblingen til boligerne, som vil blive opført i den parklignende have bag hovedhuset.



AREALANVENDELSE

- » 156 m² eksisterende stuehus ombygges
- » 144 m² stald ombygges til bolig
- » 2.200 m² nybyggeri etableres i form af dobbelthuse
- » 70 personer på 2.192 m² bolig (50 m² pr. person)
- » Seks personer udefra (arbejdende i den socioøkonomiske virksomhed)
- » 20 husstande (110 m² i gennemsnit)
- » 971 m² fællesareal under tag inkl. 665 m² staldbygning (32 pct. af det samlede areal under tag)

Funktionsopdeling

- » Den eksisterende gård fungerer som fællesarealer, herunder stuehuset, der indrettes som centralt fælleshus med bl.a. køkken og spisesal.
- » Seks små lejligheder til de ansatte i den socioøkonomiske virksomhed indrettes i eksisterende lejligheder og stalde i én af staldbygningerne.
- » De resterende stalde bruges til landbrug.
- » Boligerne etableres i den parklignende have omkring et centralt have- og parkrum.
- » Boligerne har privat have, der vender væk fra fællesarealerne og ud mod det omkringliggende landskab.



ØKONOMI

- » Erhvervelse af grund og bygning: 2,4 mio. kr.
- » Ombygning hovedhus og en del af stalden til bolig (300 m² á 10.000 kr.): 3 mio. kr.
- » Nybyg (2.200 m² á 20.000 kr.): 44 mio. kr.
- » Samlet pris: 49,4 mio. kr./ m² pris 9.197 kr.
- » Pris lejlighed 110 m² (gennemsnit): 2,45 mio. kr.

kommune

+

**bygge-
grupper**

Anbefalinger

Anbefalinger

Kommune

Hvis man som kommune ønsker at satse strategisk på at tiltrække bofællesskaber, er der en række overvejelser man med fordel kan gøre sig. Nedenstående punkter vil kunne lette etableringen for bofællesskaberne og samtidig være med til at sætte nogle ensrettede retningslinjer op for kommunens arbejde med at tiltrække og få etableret bofællesskaber:

Gør en dyd ud af at få lokalplanlægningen til at spille sammen med etableringen af nye bofællesskaber

- » Man kan med for del lokalplanlægge specifikt for bofællesskaber - særligt i de største byer. Udpeg særlige grunde/områder til bofællesskabsbyggeri, så de øremærkes specifikt til formålet. I de største byer er byggegrunde en mangelvare, og egnede grunde vil ofte ende med at blive solgt til en privat developer, før en interesseret byggegruppe kan nå at få styr på forhold omkring jura og økonomi og melde sig på banen som seriøs køber.
- » Men også på landet kan der være lokalplanmæssige udfordringer, hvor man som kommune med fordel kan være gearet til at undersøge, om der kan gives dispensation fra gældende lovgivning, hvis en inte-

resseret byggegruppe henvender sig. Det gælder f.eks. gamle landbrugsejendomme, hvor et kommende bofællesskab gerne vil opføre nyt, supplerende byggeri, men hvor planloven i udgangspunktet ikke tillader, at der bygges i landzonen. Eller det gælder udmatrikulering af én matrikel til flere, som det ses i eksemplet med bofællesskabet Værebros. Her ejer bror og søster i fællesskab bygningen, som udgør én matrikel, og de andre beboere lejer sig ind, men ejerne så hellere, at bofællesskabet juridisk blev splittet op i flere matrikler, som kunne købes og sælges uafhængigt af hinanden, for eksempel som andelsboliger. Det har indtil videre været en udfordring at få kommunen med på dette.

Lav en oversigt over egnede bygninger i kommunen

- » Udarbejd en oversigt over både hvilke *tomme byggegrunde* og hvilke *funktionstømte bygninger* i kommunen, der kunne være relevante i forhold til omdannelse til bofællesskab. Gerne en så detaljeret oversigt som muligt, som giver indsigt i grundens og bygningens størrelse, tilstand, kommune- og lokalplan for området, eventuel forurening af grund, m.m.

Gør det nemt at finde viden og hjælp hos kommune

- » Hav én tydelig indgang på hjemmesiden og én kontaktperson, som byggegrupperne kan ringe eller skrive til. Et godt eksempel er Roskilde Kommune, der har én kontaktperson, som man både kan ringe og skrive til, og som på bofællesskabssiden åbner med følgende tekst:

“Der er ikke mange steder, hvor der findes så mange velfungerende bofællesskaber som i Roskilde. Har du lyst til at vide mere om at starte bofællesskaber op i Roskilde Kommune? Vi har stor ekspertise og gode forhold for jer, der overvejer at bo i bofællesskab. Mulighederne er mange. Og i Roskilde er vi ekstra gode til at hjælpe nye bofællesskabsinitiativer til en god start.”

www.roskilde.dk/borger/bolig/bofaellesskaber

- » Sig som udgangspunkt ja til alle henvendelser, i den forstand, at I engagerer jer i – sammen med byggegruppen – at få undersøgt til bunds om / hvordan deres projektidé kan lykkes. Og sørg for, at kontaktpersonen i kommunen har et bredt kendskab til de forskellige ramme- og planmæssige betingelser eller nemt kan få adgang til den nødvendige viden hos andre ansatte i kommunen.

Vær proaktiv og skab synlighed

- » Invitér interesserede borgere eller potentielle tilflyttere til bofællesskabsevent og fortæl om mulighederne for at etablere bofællesskab i kommunen. Tal til ildsjælene og læg op til, at det er en fælles proces mellem byggegruppe og kommune, der kan få projekter til at lykkes.
- » I kan med fordel henvende jer til relevante bygherrer og fortæl om mulighederne for at opføre bofællesskaber i jeres kommune. Facilitér en match making proces, hvor bygherrer og byggegrupper kan møde hinanden. Inddragelse af de kommende beboere tidligt i processen sikrer bofællesskabets succes på sigt, mens de rent bygherredrevne processer

har større fraflytelsesprocent og generelt lavere ejerskab til projektet blandt beboerne⁸. Fordelene ved at inddrage bygherrerne er, at de har ekspertise i forhold til byggeprocesser og håndtering af store projekter, samt at de har midlerne til at investere i projektet.

Vær med til at sætte processen i gang

- » Som kommune kan I godt være dem, der udpeger en egnet grund eller bygning og sætter udviklings- og byggeprocessen i gang. Som Kolding Kommune gjorde med bofællesskabet Gyndbjerg i Sdr. Bjert – en by, der i dag rummer fire bofællesskaber og et femte på vej. I tilfældet med Gyndbjerg udpegede kommunen selv en grund til et nyt bofællesskabsbyggeri, hvorefter kommunen gik i gang med at facilitere en proces for de kommende beboere, som var med hele vejen fra start til slut.

KOMMUNAL SATSNING PÅ BOFÆLLESKABER / BAUGRUPPEN I BERLIN

I Berlin planlægger man strategisk efter at få flere bofællesskaber, og bl.a. stiller kommunalbestyrelsen i øget omfang grunde til rådighed, hovedsageligt til markedspriser.

Berlins kommunalbestyrelse ser især sociale fordele i dannelse af naboskaber og initialvirkninger for områderne. Kommunalbestyrelsen understøtter byggegrupper bl.a. med brochurer, informationsforanstaltninger, internetplatform og projektbørs. Projektbørsen bliver afholdt over to dage en gang om året, hvor byggegrupper søger medlemmer. Til disse arrangementer tilbyder specialiserede arkitekter deres forarbejde og specialiserede banker præsenterer sig. I 2009 var der ca. 30-40 projekter på projektbørsen. Generelt set har Berlin ikke meget nybyggeri, men der er allerede en betydelig andel på over 100 baugrupperprojekter, og tendensen er stigende.

Kilde, Baugruppen - Byggegrupper, Gennemførelse af klimavenlig og bæredygtig byudvikling gennem brugerdrevet og -styret planlægning, COWI 2009, Hahn, Ekhart. 2009

Anbefalinger

Byggegruppe

Som byggegruppe er der en række overvejelser, der kan være med til at sikre velfungerende og bæredygtige bofællesskaber på både kort og lang sigt:

Definér byggegruppens værdifællesskaber tidligt i processen

- » Få diskuteret og fastlagt hvilke praktiske, sociale, økonomiske og samfundsmæssige værdier, der skal være grundlæggende for bofællesskabet. Det kan være med til at undgå/løse fremtidige konflikter. Samtidig kan en klar profil og et stærkt værdisæt være med til at brande bofællesskabet, og dermed tiltrække potentielle beboere. På baggrund af dette kan man udarbejde et overordnet regelsæt, som bliver en del af udviklingsarbejdet og indskrives i bofællesskabets vedtægter.
- » Hvilke forpligtelser, man har over for hinanden og fællesskabet, er en af de helt centrale ting at få afklaret, inden man starter sit bofællesskab. Fællesskabet er den bærende faktor i et bofællesskab, og det er en grundlæggende præmis for et velfungerende bofællesskab at få defineret, hvad, der forventes af de enkelte bofælle i dette fællesskab – både socialt og praktisk.

- » Definér tidligt i processen, hvordan man ønsker at interagere med det omkringliggende samfund. Bofællesskabet kan have en positiv afsmitning på det lokalsamfund, det etableres i – og omvendt. Dette kan være retningsgivende for, hvilke faciliteter, man planlægger, og hvordan man fysisk og socialt åbner sig mod sine omgivelser.

Planlæg for diversitet og fleksibilitet - det skaber bæredygtige bofællesskaber på sigt

- » Mange bofællesskaber ønsker både diversitet i beboerne og fleksibilitet i de fysiske rammer, og det har mange fordele ift. at skabe et levende og fremtidssikret bofællesskab. I realiteten bliver mange bofællesskaber homogene og statiske. Derfor er det vigtigt i planlægnings- og etableringsfaserne at have øje for, at man opnår den ønskede diversitet og fleksibilitet.
- » Skab forskellige boligstørrelser og fleksible boliger. Boligstørrelser og –typer er i høj grad med til at definere, hvilke beboere, man som bofællesskab kan tiltrække. Hvis man ønsker forskellige typer af beboere, er det vigtigt at kunne tilbyde forskellige boligstørrelser og overveje fordelingen af dem. Planlæg efter fleksibilitet og gør det muligt at slå sammen og overdrage rum/m² mellem boligerne, så de kan tilpasses efter skiftende behov over tid.

- » Gør plads til det uplanlagte. Ideelt set skal man kun planlægge 80 pct. af arealerne - det giver plads til nye funktioner og brug over tid. De behov, der er i centrum, når bofællesskabet etableres, er ikke nødvendigvis gældende efter 5 eller 25 år.
- » Overvej om I skal planlægge med funktioner, der kan være til gavn for lokalområde eller kommunen/samfundet – eksempelvis faciliteter, som kan bruges af lokalsamfundet, socialøkonomiske virksomheder eller lignende.
- » Som udgangspunkt er det mest simpelt at vælge den samme ejerform for alle boligerne, selv om blandet ejerform kan sikre en vis diversitet i beboere. Forskellige ejerformer har den ulempe, at de potentielt set kan skabe konflikter, fordi man ejer det fælles på forskellige vilkår. Dette gælder særligt de mindre bofællesskaber. Der findes dog også eksempler på, at blandede ejerformer fungerer, eksempelvis Munksgård i Trekroner ved Roskilde:

Vær bevidst om størrelsen – fordele og ulemper

- » Vær bevidst om fordelene og ulemperne ved størrelsen på jeres bofællesskab. Der er stor forskel på at etablere og bo i et bofællesskab på 5 enheder og et på 100.
- » De små bofællesskaber på under 15 enheder kan næsten føles som en storfamilie. Samtidig er de meget sårbare, hvis nogle af beboerne af forskellige grunde fravælger fællesskabet i en længere periode. Det kan på sigt betyde, at fællesskabet smuldrer. Det kræver engagement at fastholde det levende fællesskab – særligt i de små bofællesskaber.
- » De små bofællesskaber er mere påvirkelige af interne uenigheder, og det kan have større betydning for det samlede bofællesskab, hvis to bofæller/familier rager uklare med hinanden. Der er det nemmere at holde sig på afstand af hinanden i de store bofællesskaber.
- » I bofællesskaber over 20 enheder er det aktuelt at overveje, om man skal opdele bofællesskabet i mindre enheder/bogrunder, samt være opmærksom på, at fællesarealerne skal kunne bruges af både få og mange. Hvordan gør man det eksempelvis hyggeligt og rart for 200 mennesker at spise sammen?

» De store bofællesskaber kræver ofte mere detaljerede regel- og værdisæt for at komme eventuelle uoverensstemmelser i forkøbet. Det er mere kræven- de for et stort bofællesskab at skulle tage stilling til enkeltsager, og dermed kan et regel- og værdisæt ofte skabe den ønskede struktur.

» Overordnet set er det den enkeltes vurdering, om det store eller lille bofællesskab er at foretrække. Der er fordele og ulemper ved begge dele, men med ordentlig planlægning kan man få skabt både små og store, gode bofællesskaber.

Fælles vs. privat – gør plads til at være fælles og privat

- » Skab fysiske rammer, der skaber rum for forskellige grader af fælles- og privathed (zoner). Det giver plads til at bruge bofællesskabet på flere måder. Skab rammer, der understøtter det lille møde (mellem få mennesker) og det store møde (mellem mange mennesker).
- » Skab steder, der understøtter de naturlige hverdagsmøder. Fællesspisningen er i de fleste bofællesskaber den vigtigste fælles aktivitet. Men gennem den rette infrastruktur, f.eks. ved at placere fælleshuset dér, hvor alle naturligt kommer forbi, kan man skabe grobund for flere spontane møder i hverdagen, og dermed yderligere styrke det sociale fællesskab.
- » Definér, hvilke funktioner, man med fordel kan være fælles om, og hvilke, der er private. Flere fælles funktioner kan både skabe mere plads og tættere fællesskab.

Etablering

- » Planlæg processen og vær realistisk omkring tidsperspektiv (fra 2-10 år). Det tager tid at etablere et (godt) bofællesskab, og det er vigtigt at være realistisk og åben omkring dette igennem alle faser fra idé til realisering. Tidsperspektivet har forskellig betydning for forskellige mennesker i forskellige faser af livet, og man kan miste ellers gode bofæller på vejen pga. frustration over etableringstiden.
- » Brug (kompetente) rådgivere fra start til slut for at hjælpe jer gnidningsløst gennem processen. Det kan være både arkitekter, jurister og proceskonsulenter. Rådgiverne kan være med til at sikre et mere gnidningsfrit og tidsoptimeret projektforløb.





Metode

Besøg i 15 bofællesskaber

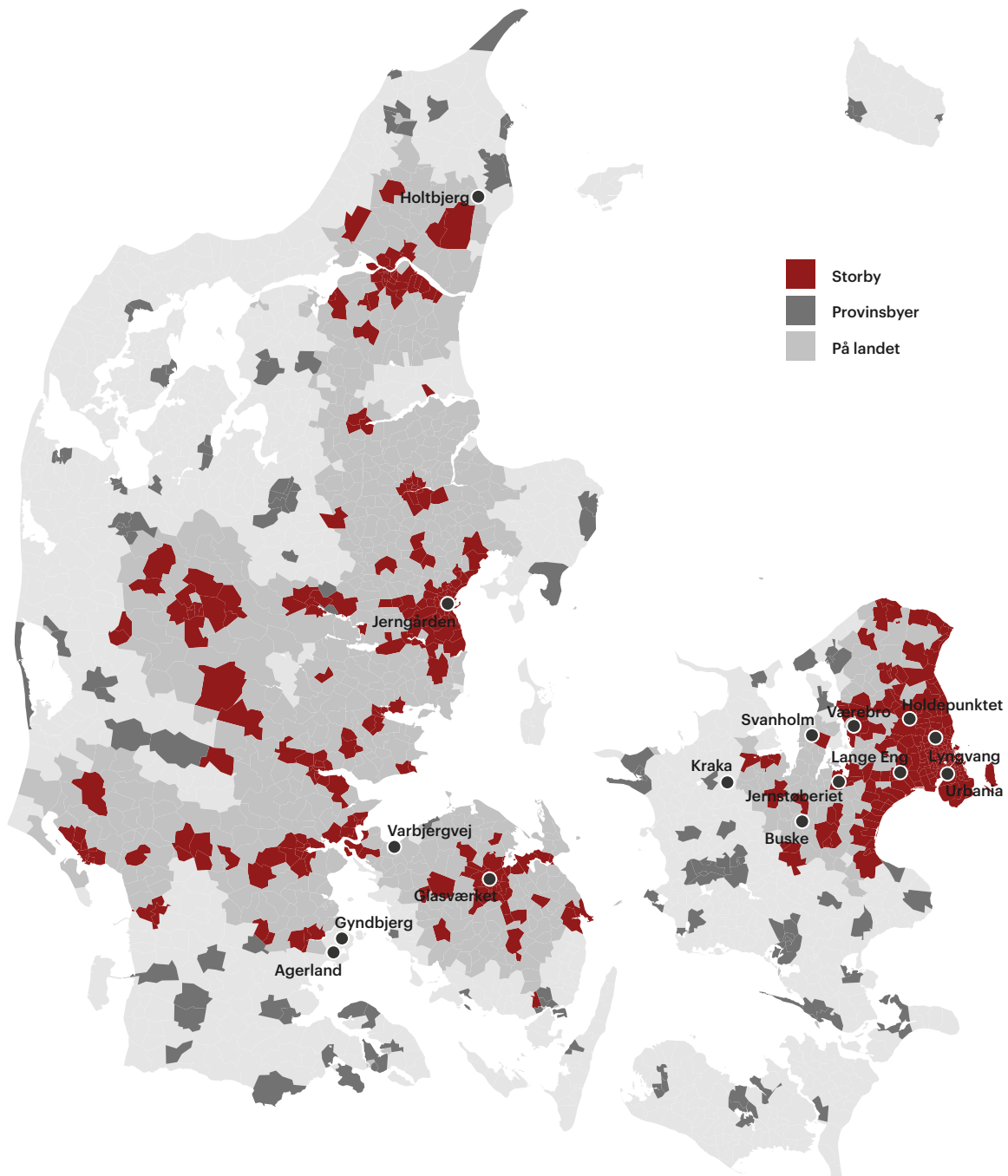
De 15 bofællesskaber blev besøgt i løbet af marts måned 2015. I hvert bofællesskab blev der udført enkelt- eller gruppeinterviews med udvalgte beboere, og hvert besøg blev afsluttet med en rundvisning i bygninger og udendørsarealer – på nær to bofællesskaber, som på interviewtidspunktet stadig var i planlægningsfasen.

De 15 bofællesskaber er enten flerfamiliebofællesskaber, hvor flere familier eller personer bor sammen (11 af de

besøgte), generationsbofællesskaber, hvor et forældrepar bor sammen med søskende, voksne børn og børnebørn (2 af de besøgte) eller seniorbofællesskaber med en nedre aldersgrænse og krav om ikke at have hjemmeboende børn (2 af de besøgte).

Syv af bofællesskaberne ligger i byggeri, der er opført til formålet, mens otte af bofællesskaberne ligger i genanvendt byggeri, der tidligere har været anvendt til andre formål.

METODE



Liste over besøgte bofællesskaber:

Holtbjerg, Brønderslev Kommune

- » Landdistrikt
- » Genanvendt byggeri
- » Ejerboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Jerngården, Århus Kommune

- » Storby
- » Genanvendt byggeri
- » Ejerboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Agerland, Kolding Kommune

- » Provins
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Andelsboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Gyndbjerg, Kolding Kommune

- » Provins
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Ejerboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Glasværket, Odense Kommune

- » Storby
- » Genanvendt byggeri
- » Almene boliger
- » Seniorbofællesskab

Varbjergvej, Middelfart Kommune

- » Landdistrikt
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Ejerboliger
- » Generationsbofællesskab

UrbaniaCPH, Københavns Kommune

- » Storby
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Almene boliger
- » Flerfamiliebofællesskab
- » I planlægningsfasen

Lange Eng, Albertslund Kommune

- » Provins
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Ejerboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Lyngvang, Lyngby-Taarbæk Kommune

- » Provins
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Andelsboliger
- » Seniorbofællesskab

Holdepunktet, Farum Kommune

- » Provins
- » Opført med bofællesskab som formål
- » Ejerboliger
- » Flerfamiliebofællesskab
- » I opførelsesfasen

Jernstøberiet, Roskilde Kommune

- » Provins
- » Genanvendt byggeri
- » Ejerboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Værebros, Roskilde Kommune

- » Provins
- » Genanvendt byggeri
- » Kombination af ejer- og lejeboliger (søskendepar ejer, andre beboere lejer sig ind)
- » Generationsbofællesskab

Buske, Lejre Kommune

- » Landdistrikt
- » Genanvendt byggeri
- » Leje
- » Flerfamiliebofællesskab

Kraka, Holbæk Kommune

- » Landdistrikt
- » Genanvendt byggeri
- » Andelsboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Svanholm, Frederikssund Kommune

- » Landdistrikt
- » Genanvendt byggeri
- » Lejeboliger
- » Flerfamiliebofællesskab

Interviews og visionsworkshop

Følgende personer har deltaget i interviews og/eller visionsworkshop:

- » Marie Stender, ph.d., Statens Byggeforskningsinstitut
- » Hans Skifter Andersen, adjungeret professor, Statens Byggeforskningsinstitut
- » Maja de Neergaard, ph.d. Roskilde Universitet
- » Anne Romme, ph.d. og videnskabelig assistent, KADK
- » Jan Albrechtsen, Tegnestuen Vandkunsten
- » Serban Cornea, Mutoxia Architects
- » Line Barfod, Advokaterne Foldschack, Forchhammer og Dahlager
- » Thomas Aarup Due, rådgivningsvirksomheden arki_lab
- » Jesper Nørgaard, rådgivningsvirksomheden LB Analyse
- » Kåre Poulsen, rådgivningsvirksomheden UIWE
- » Karsten Pedersen, boligselskabet Domea
- » Peter Lassen, Colliers International
- » Mads Ellegaard, Home
- » Marie Juul Madsen, bosætningskonsulent, Odsherred Kommune
- » Ole Hilden, bosætningskonsulent, Odsherred Kommune

Noter

- 1 Artikel af Claus Bech-Danielsen i **40'ernes og 50'ernes murede boligbebyggelser – Renoveringsguide**, Realdania m.fl. 2015.
- 2 **Nyt fra Danmarks Statistik**, nr. 214, april 2012.
- 3 I Danmark ser vi for tiden en dobbelt urbanisering, hvor folk både flytter fra landdistriktskommunerne til landets største byer og internt i landdistriktskommunerne fra de små landsbyer til de større provinsbyer. Danmarks største byer er her defineret som byer med mere end 50.000 indbyggere, det drejer sig om i alt ni byer i Danmark, nemlig København (Hovedstadsområdet), Aarhus, Odense, Aalborg, Esbjerg, Randers, Kolding, Horsens og Vejle, se https://da.wikipedia.org/wiki/Danmarks_stpctC3pctb8rste_byer.
- 4 Interview med Curt Liliengreen på realdaniadebat.dk, Boligøkonomisk Videncenter,
- 5 **Befolkningens udvikling 2013**, Danmarks Statistik, 2013.
- 6 **Nyt liv i funktionstømte offentlige bygninger**, Oxford Research for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2013.
- 7 Kilde: Videncenter for Landbrug
- 8 **Veje til bofællesskab**, Byggeriets Udviklingsråd 1983.



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet
