



Udlændinge-, Integrations-  
og Boligministeriet



deleby

# DELEBY

BOFÆLLESSKABER SOM  
DRIVKRAFT FOR  
REGIONAL UDVIKLING



Byfornyelse



Udlændinge-, Integrations-  
og Boligministeriet

---



deleby

# DELEBY

BOFÆLLESSKABER SOM  
DRIVKRAFT FOR  
REGIONAL UDVIKLING

## DeleBy

Bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling

ISBN: 978-87-93396-07-4

Fotos: Claus Starup / nsbyfornyelse / LB Analyse / Urgent.Agency

DeleBy er udarbejdet af Urgent.Agency i samarbejde med LB analyse.  
Projektet er finansieret af Udlændinge, Integrations- og Boligministeriet.

Copyright 2016

## Urgent.Agency

Urgent.Agency er et kulturdesign og innovationsbureau: vi forbinder design- og kulturekspertise for at skabe rodfæstede løsninger for byer, organisationer og virksomheder. Vores speciale er sammenhænge mellem rum og mennesker. Vi kalder tilgangen kulturdesign, fordi vi arbejder integreret med kultur- og designpraksis

[www.urgent.agency](http://www.urgent.agency)



LB Analyse er en konsulentvirksomhed der arbejder med erhvervsudvikling og regional udvikling bredt forstået. Vi løser opgaver, der har til formål at forbedre rammevilkårene for danske virksomheder og dermed medvirke til øget vækst og beskæftigelse i hele Danmark. Vi gennemfører blandt andet analyser af fremtidens erhverv, af omstillingsmuligheder i eksisterende brancher og af lokale og regionale styrker og svagheder.

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



# INDHOLDSFORTEGNELSE

## **INDLEDNING — KORT OM DELEBY**

Projekt Deleby	06
Kort om Deleby	08
Kort om bofællesskaber i Danmark	09
Forskellige typer bofællesskaber	10
Stigende efterspørgsel på fælleskabsorienterede boligformer	11
Seks centrale drivkræfter	12

## **DEL 1: INSPIRATIONSKATALOG FOR BOFÆLLESSKABER**

Centrale indsigter	18
Inspirationskatalogets fællesskaber	20
Fra det brede til det specifikke	21
Fire overordnede temaer	22
Læs mere om bofællesskaber	23

### **Lokale potentialer 24**

Indsigter om lokale potentialer	26
Bofællesskaber giver liv og dynamik	27
Bofællesskaber tiltrækker ildsjæle	29
Offentlige interesser og bofællesskaber kan tænkes sammen	30
Kommuner kan fremme etablering af bofællesskaber med en aktiv indsats	31
Anbefalinger om lokale potentialer	33

### **Sted og arkitektur 34**

Indsigter om sted og arkitektur	36
De rigtige rammer understøtter værdier og fællesskab	37
Arkitektonisk identitet er afgørende for beboerne	39
Potentialer i interaktionen med lokalområdet	41
Plads giver rum til kreativitet	42
Anbefalinger om sted og arkitektur	43

### **Beboere og brugere 44**

Indsigter om beboere og brugere	46
Fællesskabet er den stærkeste motivation	47
Bofællesskaber gør det muligt at udleve værdier	50
Stærke værdiprofiler fjerner barrierer for bosætning	51
Fællesskaber plejes i det daglige arbejde	52
Anbefalinger om beboere og brugere	55

## **Organisering og økonomi 56**

Indsigter om organisering og økonomi	58
Ejerformen former fællesskaberne	59
Etablering kræver organisatorisk kunnen	60
Selvbestemmelse skaber gode fællesskaber	61
Organisering skaber konkret fællesskab	63
Deleøkonomi trives i bofællesskaberne	64
Anbefalinger om organisering og økonomi	65

## **DEL 2: TRE SCENARIER FOR FÆLLESSKABER**

Scenarier i tre mindre byer	67
<b>Nørre Snede - NAMA Byhave</b>	<b>72</b>
Bymidte med potentiale	74
Attraktiv grund midt i byen	76
Familier og ældre	80
Lokale ildsjæle driver bosætning	81
NAMA byhave	82
Et moderne bofællesskab i byen	84
Økonomisk perspektiv	92
Status på NAMA byhave	93

<b>Veddinge - Lyshøj Bofællesskab</b>	<b>94</b>
Landskab, natur og plads	96
Friskole med mange m2	98
Kreative med ønske om plads	102
Potentiale for salg til et bofællesskab	103
Lyshøj bofællesskab	104
Et kreativt fællesskab i naturen	106
Økonomisk perspektiv	114
Status på Lyshøj Bofællesskab	115

<b>Stubbekøbing Byfællesskab</b>	<b>116</b>
Bymiljø og havudsigt	118
Bymidte og havnemiljø	120
Ældre, børnefamilier og flexboligejere	124
Områdefornyelse og lokalt engagement	126
Stubbekøbing Byfællesskab	128
Et fællesskab for hele byen	130
Økonomisk perspektiv	138
Status på Stubbekøbing Byfællesskab	139

## **OPSAMLING OG ANBEFALINGER**

Lokale potentialer	142
Sted og arkitektur	144
Beboere og brugere	146
Organisering og økonomi	148
Oversigt	151



---

***INDLEDNING —  
KORT OM  
DELEBY***





# Projekt Deleby

*Kan bofællesskaber være med til at vende udviklingen i danske provinsbyer som kæmper med fraflytning, tomme butikker, hængende bykerner og skolelukninger?*

Projekt Deleby sætter fokus på bofællesskaber som middel til at skabe dynamik og gode vilkår i mindre provinsbyer. Projektet har således til formål at være debatskabende i forhold til, hvordan nye innovative, fællesskabsorienterede bolig- og erhvervsformer kan udvikles i mellemstore byer og i områder, der har udfordringer med affolkning, butikslukninger mv.

Denne publikation giver et overblik over forskellige tilgange til fællesskabsorienterede boligformer og udfolder udvalgte fællesskabers sociale, praktiske, organisatoriske og arkitektoniske karakter.

Efter en indledning, der sætter rammen for arbejdet med fællesskaber – bo- og erhvervsfællesskaber består rapporten af to dele. Første del er et inspirationskatalog som belyser og analyserer forskellige former for fællesskaber. Anden del består af scenarier i tre konkrete områder i Danmark, hvor vi kommer med forslag til, hvordan man konkret kan arbejde med at fremme fællesskaber ved at udnytte eksisterende steder, bygninger, kulturer og muligheder.

Projekt Deleby er realiseret i et samarbejde mellem Urgent. Agency og LBanalyse. LB analyse er ansvarlig for research og inspirationskataloget og Urgent. Agency for den samlede publikation og udvikling af scenarier.



# Kort om Deleby

*Vi ser på bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling.*

Hvad kan vi kort sige om bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling på baggrund af vores arbejde?

Vi har set, at lysten til at indgå i et fællesskab er kernen i velfungerende bofællesskaber. Fællesskabet er både drivkraften for nye beboere og den lim, som binder eksisterende beboere sammen. Men fællesskaberne fungerer ikke blot af sig selv, de skal kultiveres for at opstå og blomstre.

Det sker blandt andet i kraft af udfoldelse i bofællesskabernes fysiske rammer, gennem fællesskabernes værdigrundlag, gennem forskellige ejerformer og gennem beboernes mulighed for selvbestemmelse. Derudover har vi set, at bofællesskaber i mange tilfælde er aktiver for lokalområdet.

De kan tiltrække beboere, også til landområder og yderområder, og de kan dermed bidrage til en positiv bosætning og et mere aktivt lokalsamfund.

Publikationen er relevant for kommuner, boligselskaber eller andre med interesse i at tiltrække bofællesskaber. Der er mange forskellige tiltag, som aktører kan foretage sig, for at tiltrække bofællesskaber. De kan vejlede, de kan have fokus på at anvende eksisterende boligmasse til nye fællesskabsorienterede tiltag, og de kan prioritere strategier hvor der arbejdes med nye boligformer og nye former for erhvervs- og interessefællesskaber.

## INDHOLD

**Vi ser på mega-trends, der fremmer fællesskabers popularitet**

**Vi kortlægger eksisterende bo- og erhvervsfællesskaber**

**Vi sætter fokus på interaktionen mellem fællesskaber og det omkringliggende lokalområde**

**Vi belyser arkitekturens og stedets rolle for fællesskaberne**

**Vi undersøger beboernes og brugernes ønsker og behov**

**Vi ser på betydningen af organisering og økonomi i fællesskaber**

**Vi kommer med anbefalinger til, hvordan kommuner kan arbejde med fællesskaber**

**Vi udvikler scenarier for, hvordan man i tre forskellige kommuner kan arbejde med fællesskaber i eksisterende bygninger og miljøer**

# Kort om bofællesskaber i Danmark

Bofællesskabstanken voksede frem i Danmark i løbet af 1960'erne, hvor især utilfredshed med eksisterende bo- og familieformer var medvirkende til at gøde jorden for intentionelle bofællesskaber. Bodil Graae skrev i 1967 kronikken "Børn skal have 100 forældre", som udstak rammerne for bo-

fællesskaberne og tankegodset bag. Kort efter blev verdens første bofællesskab, Sættedammen, bygget lidt uden for Hillerød, og bofællesskaberne bredte sig hurtigt både inden og uden for Danmarks grænser.

## CASE



### Det første moderne bofællesskab

Sættedammen regnes for at være verdens første bofællesskab. Det er tegnet af arkitekterne Theo Bjerg og Palle Dyreborg og stod klar til indflytning i 1972. Fællesskabet består i dag af 27 selvstændige boliger. 9 huse er delt enten ved ideelle anparter, andelsforeninger eller leje. Fællesskabet er organiseret i en grundejerforening, der tager sig af opgaverne relateret til de fælles ejendele og en kollektivforening, der har som hovedopgave at afholde månedlige fællesmøder.

Bygningerne er tænkt som fleksible enheder. En enkelt bærende loftsbjælke går gennem hele boligen og muliggør, at man kan flytte ikke-bærende vægge

relativt enkelt. "Lego for voksne" kalder beboerne det selv. Konstruktionen muliggør, at boligen nemt kan følge beboernes skiftende behov, samtidig med at de ydre vægge skaber rammen om boligens udvikling og beboernes liv.

Sættedammen har stort fokus på fælles aktiviteter. Eksempelvis fællesspisning, fredagstræf, hønse- og kåninhold, flere orkestre, sommerfest, julefest, nytårsfest, Sankt Hans-fest, Luciaoptog, Store Bededags-vandring og foredrag. Desuden er avisen Sætteposten udkommet hver 14. dag siden bofællesskabets opstart.

Kaster man et blik på landskabet af bofællesskaber anno 2015, krakelerer billedet af bofællesskabet som et levn fra 1970'ernes flippede opgør med traditionelle familiemønstre. Bofællesskaber er i dag et langt bredere fænomen. Beboerne repræsenterer således i dag et bredt udsnit af danskerne på tværs af aldersgrupper, interesser, uddannelsesbaggrunde og socioøkonomiske forhold.

Der er rift om pladserne i de danske bofællesskaber. Efter spørgslen efter både at bygge nyt og flytte i eksisterende bofællesskaber er stor og ventelisterne vokser i disse år.

For børnefamilier kan bofællesskaber være løsningen på hverdagens udfordringer, når både børn og karrierer skal passes. Men bofællesskaber er ikke kun forbeholdt småbørnsfamilier. For enlige kan det være en god indgang til at få en ekstra "familie" – og samtidig er det i stigende grad populært blandt ældre danskere. I en rundspørge fra 2010

fandt Danmarks Statistik, at 13 procent af de 50-54-årige ønsker at flytte i et bofællesskab, når de bliver ældre. Bofællesskabstanken flugter i mange tilfælde med ønsker om at bo bæredygtigt og have fokus på at holde lavt energiforbrug, spise økologisk og på anden vis efterleve grønne værdier. Fællesskaber opstår samtidig centreret omkring meget specifikke interesser som iværksætteri eller teknologi.

Udover praktiske, idealistiske og økonomiske dimensioner har vi set, at fællesskabet i sig selv er afgørende for, at danskerne flytter i bofællesskab. Tiltrækningen kan være så stor, at forhold, der ellers ville udgøre barrierer overkommes – folk flytter længere væk eller betaler en pris for en lejlighed, der normalt ville være for høj, fordi fællesskabet i sig selv opleves som meget værdifuldt. Desuden opstår tætte fællesskaber omkring arbejde eller interesse.



## Udviklingen af bofællesskaber

### TIDLIGERE

- Ideologisk og politisk motiverede
- Opgør med familiemønstre og autoriteter
- Stort fokus på det fælles
- Bofællesskaber for de få dedikerede.

### I DAG

- Appellerer bredt
- Forskellige profiler: Bofællesskaber for seniorer, børnefamilier, økologiske, selv-byg, iværksætter mv.
- Findes i variationer fra meget kollektivistisk til meget privatliv.

## MANGFOLDIGHED I BOLIGFORMER

# Forskellige typer af fællesskaber

Der findes mange forskellige typer af fællesskaber. Nogle steder betegnes som bofællesskaber, andre har karakter af arbejdsfællesskaber. Og atter andre er en kombination af de to typer. Inden for et fællesskab – hvad enten det betegnes som et bofællesskab eller et

arbejdsfællesskab – er der yderligere en række forskelle. Nogle steder er store, andre små, nogle er meget fællesskabsorienterede, andre i mindre grad. Og nogle steder deler beboere og brugere en høj grad af værdigrundlag, mens det i mindre grad er tilfældet andre steder.

**PRIVAT**

**DELT**

Fra fælles underbukser til fælles på papiret: Hvilke ting og rum deler beboerne i fællesskabet, hvilke aktiviteter er de sammen om, og hvor går grænserne for fælles-

skabet? Vi kigger på forskellige grader og former for fællesskaber for at imødekomme forskellige organisationsformer og interesser blandt beboere.

**SPECIFIK  
MÅLGRUPPE**

**BRED  
MÅLGRUPPE**

Fra stærke interessegrupper til fællesskaber på tværs af skel: Hvor meget ligner beboerne hinanden? Er diversitet og forskellighed på programmet, eller handler det om at

slippe væk fra andres meninger for at være fælles om en specifik interesse? Vi kigger på diversiteten for at forstå, hvad, det er der driver beboerne mod fællesskabet.

**LILLE**

**STOR**

Fra den lille bebyggelse til det store bofællesskab: Hvor mange mennesker bor sammen, og hvor mange og hvilke kvadratmeter har de at rykke med? Vi kigger på

forskellige størrelser for at forstå, hvordan plads, bygninger og muligheder bliver udnyttet forskelligt, og hvad det giver beboerne af muligheder.

**UAFHÆNGIGT**

**INTEGRERET**

Fra klostre til kulturhus: Hvor velintegreret er det lille fællesskab i det store omkringliggende fællesskab? Vil beboerne dyrke deres interesse og dem selv i fred, eller

er de engagerede i lokalmiljøet og hvad får naboerne ud af det? Vi er interesserede i løsninger, der gavner lokalområdet.

**SERVICE**

**VÆRDI**

Fra innovation i hverdagen til problemløsning på stort plan: Er fællesskabet en måde at finde små løsninger på hverdagens problemer med transport og børnepasning,

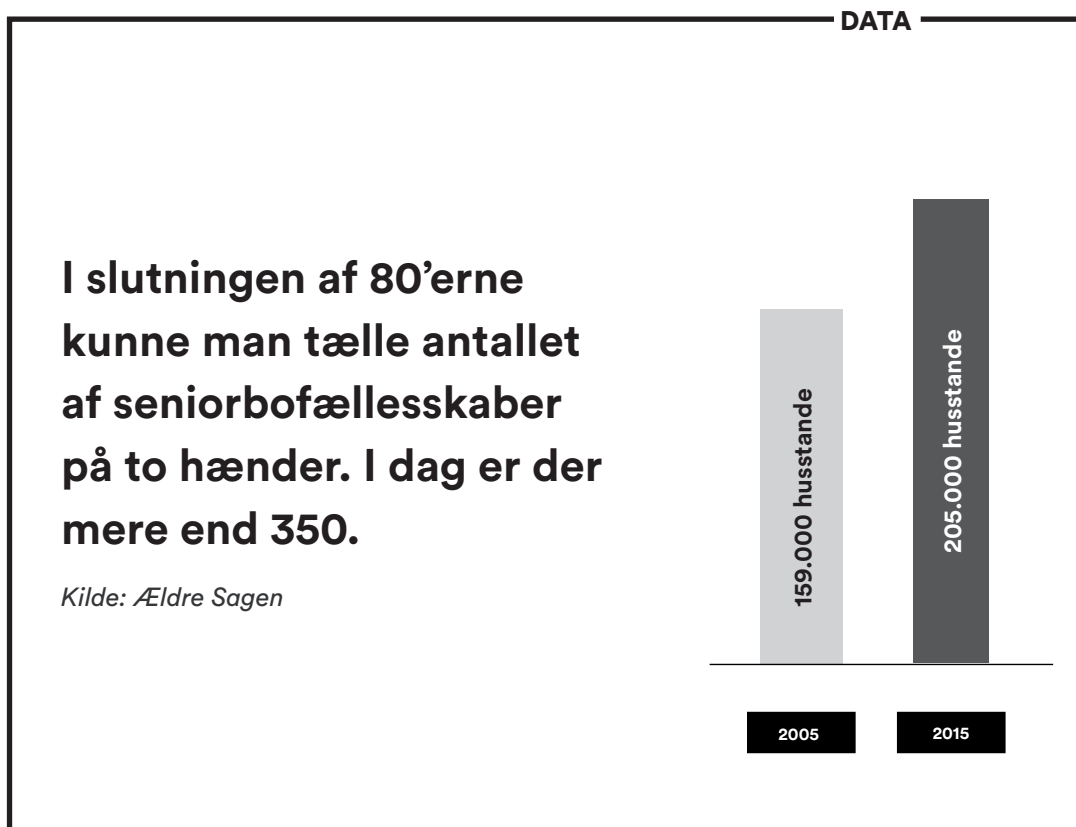
eller handler det om at tænke nyt og takle globale problemstillinger som bæredygtighed og CO2 udledning?

## AKTUELLE TRENDS

# Stigende efterspørgsel på fællesskabsorienterede boligformer

Der er en stigende efterspørgsel efter nye fællesskaber – det gælder både etablering af nye og indflytning i eksisterende, og det gælder for bofællesskaber og for erhvervs- og interessefællesskaber. Knap 200.000 husstande består i dag

af flere familier. Tallet har aldrig været større og er vokset med 25 procent de seneste 10 år. På trods af denne udvikling og den store interesse bliver der dog stadig bygget meget lidt, som imødekommer fællesskaber og deres behov.



## KONTEKST FOR MODERNE BOFÆLLESSKABER

# Seks centrale drivkræfter

*Udviklingen af nye fællesskaber sker som led i den generelle samfundsudvikling. Bo- og erhvervsfællesskaberne tiltrækker en bred vifte af mennesker, som vælger denne bolig- eller arbejdsform. Der kan særligt peges på seks store samfundstrends, som giver fællesskaberne vind i sejlene:*



## Urbanisering

Urbaniseringen er en udfordring for mange yderområder og landdistrikter, som oplever affolkning og butikslukninger. Folk flytter i stigende grad til de store byer, og det presser de mindre. Men urbaniseringen kan også skabe muligheder. Høje ejendomspriser gør de økonomisk konkurrencedygtige bofællesskaber mere populære. Og priserne på boligmarkedet kan gøre det tillokkende at bo eller bygge stort og forholdsvis billigt uden for vækstcentrene. Samtidig understøtter visse kommuner i yderområder bosætning gennem en aktiv bosætningsstrategi med fokus på nye fællesskaber som en måde at fastholde og tiltrække borgere. Og netop det at bo sammen kan være en måde at imødekomme nogle af de ønsker om 'byliv,' som mange, der søger det urbane, også efterspørger. Nye fællesskaber kan dermed være en måde at skabe fornyet liv og dynamik i områderne uden for de store byer. Det kræver imidlertid en forståelse for, hvordan man kan bistå nye fællesskaber i deres vorden og udvikling.



## Et ønske om at bo i naturen

Der er i stigende grad et ønske blandt (især) børnefamilier om at bo tæt på natur og grønne områder. Undersøgelser fra bl.a. Center for Landdistriktsforskning og YouGov viser, at en stor andel af byboere drømmer om at bosætte sig på landet. Yderligere er der for nogle tale om en modreaktion til forbrugersamfundet – der bl.a. betegnes som "simple living" og som blandt fremtidsforskere forventes at få stigende tilslutning. De sociale aspekter og pendlertid til arbejdsplads er ofte barrierer for at bo langt fra byen. Bofællesskaber kan være en måde at kombinere et hjem i landlige omgivelser med tætte sociale relationer og legekammerater lige uden for døren.



## Fokus på bæredygtighed

Miljø, klima og bæredygtighed har stigende global bevågenhed. Hos forbrugerne er der stigende fokus på at købe bæredygtige produkter. Mange virksomheder ser derfor muligheder i bæredygtige strategier og produkter, som for firmaer som eksempelvis Ikea, Nike, Tesla, Unilever mfl. allerede i dag er milliardforretninger, der forventes at stige yderligere i fremtiden. Mange nye fællesskaber opstår som en reaktion mod "brug- og-smid-væk-samfundet" og har fokus på, hvordan man – i det nære miljø – kan spare på ressourcerne og leve bæredygtigt. I det helt store verdensbillede er der dog fortsat tale om en begyndende tendens som måske på sigt vil vokse sig større.



## Nye arbejdsstrukturer

Vores måde at arbejde på, er i hastig forandring. Transformationen til en videnøkonomi har blandt andet betydet, at mange mennesker i dag arbejder med ikke-fysiske produkter og derfor i langt højere grad har lettere ved at være mobile i forhold til, hvor de kan udføre deres arbejde fra end tidligere. Udbredelsen af bredbånd og fibernet har desuden muliggjort hjemmearbejde eller arbejde i fællesskaber i et større omfang end tidligere. Denne transformation af arbejdslivet er langt fra slut – forskere taler om, at vi står ved indgangen til den fjerde industrielle revolution, der radikalt vil ændre produktionsformer og arbejdslivet i hele verden. Det er oplagt, at disse forandringer vil medføre ændrede behov, krav og muligheder for nye fællesskaber i fremtiden.



## Pluralistiske familiemønstre

Familiemønstre er under forandring - med mange flere unge og ældre singler og blandede familier. Ideen om den klassiske kernefamilie med mor, far og et par børn gælder for færre og færre. Danmarks Statistik har eksempelvis kortlagt 37 eksisterende familieformer i Danmark. Bofællesskaber er en populær mulighed for enlige – både af sociale og økonomiske grunde. I dag lever 1,6 millioner danskere som enlige – det svarer til 37 procent af alle voksne og er et rekordstort antal. Bofællesskaberne kan være en mulighed for at leve sammen med andre i konstellationer, der adskiller sig fra den klassiske kernefamilie. En barriere der skal håndteres, er at der fortsat bygges meget konservativt. Der er således behov for nye innovative løsninger på, hvordan nye bo- og arbejdsmønstre kan forstærkes ved hjælp af nye fleksible og funktionelle bygninger.



## Deleøkonomi

Deleøkonomien er af TIME Magazine udnævnt til at være én blandt 10 ideer, der vil ændre verden. I de seneste år kan man i hvert fald iagttagge, at deleøkonomi er blevet en ny økonomisk trend i hele verden. Det gælder både det lokale samarbejde og i form af nye innovative forretningsmodeller. Deleøkonomien er interessant, fordi den potentielt griber ind i alle dele af hverdagslivet og muliggør nye måder at forbruge på. At dele bolig og fælles funktioner er udtryk for, at man også her kan finde merværdi ved at dele. Og i mange bo- og erhvervsfællesskaber trives deleøkonomien. Nogle steder har man delebiler, andre steder deler man hårde hvidevarer – til gavn for den enkeltes økonomi og til gavn for miljøet. I mange fællesskaber har man etableret forskellige former for byttebørser, hvor man kan aflevere tøj og andre ting, man ikke længere bruger.



*DEL 1* —

***INSPIRATIONS-  
KATALOG  
FOR BOFÆLLES-  
SKABER***

## INDLEDNING

# Centrale indsigter

*Inspirationskataloget giver indsigter, konklusioner og anbefalinger baseret på analyser af trends og eksisterende bo- og erhvervsfællesskaber.*

Nærværende del udgør et katalog over erfaringer med fællesskabsorienterede boligformer baseret på analyser af eksisterende trends og eksisterende bofællesskaber i Danmark. Kataloget har fokus på at levere viden, der kan anvendes i det fremtidige arbejde med at etablere, tiltrække og udvikle nye velfungerende fællesskaber i Danmark. Kataloget er blevet til på baggrund af en gennemgang af eksisterende viden på området samt viden indsamlet fra ca. 20 forskellige danske fællesskaber og enkelte udenlandske.

Derudover har vi gennemført interviews med kommunale planlæggere og andre eksperter. Endelig har vi drøftet foreløbige resultater med en følgegruppe bestående af inviterede eksperter.

Analysen peger på følgende fem overordnede pointer og tendenser, som alle udfoldes yderligere i kataloget:



## 1 Stor variation af fællesskaber

Mange danskere bor allerede i dag i fællesskaber, der adskiller sig fra den klassiske kernefamilie. Og tendensen er, at flere og flere søger mod nye boligformer. Nogle søger mod fællesskaber med ligesindede – ældre, børnefamilier, surfere eller andre grupper. Andre søger de brede fællesskaber, hvor der er plads til stor grad af forskellighed.

## 2 Fællesskaber appellerer bredt

Fællesskaber har i dag en bredere appel end tidligere tiders kollektiver. Blandt andet fordi fællesskaberne i dag typisk ikke opfattes som modreaktion til den herskende samfundsorden. Sat på spidsen, så er mange fællesskaber i dag praktiske interessefællesskaber, der tiltaler en bred målgruppe, hvor 60'ernes kollektiver var ideologiske projekter forbeholdt en lille udvalgt skare. En undtagelse i dag er de fællesskaber, der har et klart fokus på bæredygtighed og økologi. Her finder man en stigende gruppe af fællesskaber, der er drevet af ønsker om et samfund, der bygger på andre grundlæggende værdier end mainstream.

## 3 Fællesskaber integrerer sig

Der er en tendens til større fokus på interaktionen mellem fællesskaberne og de lokalmiljøer, de er placeret i. Mange fællesskaber er aktive spillere i lokalsamfundet. De "leverer" børn til institutionerne, skatteborgere til kommunen og ildsjæle, der byder ind med ideer og arbejdskraft, der ligger ud over selve det konkrete fællesskab og som derfor bliver et aktiv for hele lokalområdet.

## 4 Fællesskaber skaber dynamik

Etablering af fællesskaber i funktionstømte bygninger kan være én måde at skabe fornyet liv og dynamik i landdistrikter, mindre byer og yderområder, der ellers kæmper med en række udfordringer, som fraflytning og butikslukninger. Fællesskaber kan altså være med til at dæmme op for urbaniseringens negative indvirkninger i landdistrikter og yderområder.

## 5 Fællesskaber i nye konstellationer

Der er efterspørgsel på fællesskaber, der er målrettet nye måder at arbejde og bo på. Vi ser i dag fællesskaber, der tænker boliger, institutioner, indkøbsmuligheder og arbejdsfaciliteter sammen i nye konstellationer. Nye arbejdsstrukturer og fokus på deleøkonomi og socialøkonomiske virksomheder har gode rammer i fællesskaber, der bryder med den gængse måde at tænke bolig og arbejde som adskilte størrelser.

## VIDENSINDSAMLING

# Inspirationskatalogets fællesskaber

Formålet med vidensindsamlingen har været at sikre stor bredde og diversitet i undersøgelsen ved at inkludere forskellige typer af bofællesskaber – både hvad angår beliggenhed, beboere, størrelse og profil. Vi har besøgt mange forskellige fællesskaber og talt med initiativtagere, beboere og andre med relation til fællesskaberne. Eksempelvis har vi fået indblik i bofællesskaber med stærkt fokus på økologi og bæredygtighed som Munksøgård i Roskilde og Fri og Fro i Odsherred. Vi har besøgt moderne iværksætterfællesskaber som eksempelvis NEST Copenhagen, der har et udpræget internationalt fokus, og vi har studeret en række forskellige fællesskaber, der er kendetegnet ved at være enklaver af børnefamilier, hvor hver familie har sit eget ræk-

kehus, og fællesskabet hovedsageligt består af et fælleshus og en række deleområder såsom legepladser mv. Endelig har vi set eksempler på fællesskaber, hvor man kombinerer erhvervs- og bofællesskaber. Dette er eksempelvis tilfældet i det svenske Stolplyckan, og flere danske bofællesskaber har også i stigende grad fokus på at man både kan bo og drive virksomhed i fællesskaberne.

Sidst i publikationen er der en oversigt over de fællesskaber, der indgår i analysen, samt andre fællesskaber vi har berørt i vores research. Følgende fællesskaber indgår i analysen:

## Andedammen

Birkerød

## Jystrup Savværk

Jystrup

## Langekær

Hellested, Stevns

## Svalin

Trekroner, Roskilde Kommune

## Kraka

Mørkøv, Vestsjælland

## Lange Eng

Albertslund

## Økosamfundet Dyssekilde

Nordsjælland

## Hallingelille

Ringsted

## Makværket

Knabstrup

## Herfra og til evigheden

Roskilde

## Tinggården

Herfølge

## Svanholm storkollektiv

Skibby

## Toustrup Mark

Midtjylland

## Urbania

København

## NEST Copenhagen

København

## Labitat

København

## Fri og Fro

Egebjerg, Odsherred Kommune

## Stolplyckan

Linköping, Sverige

## Regnbuen

Fredericia

## Munksøgård

Trekroner, Roskilde Kommune

## Glashusene

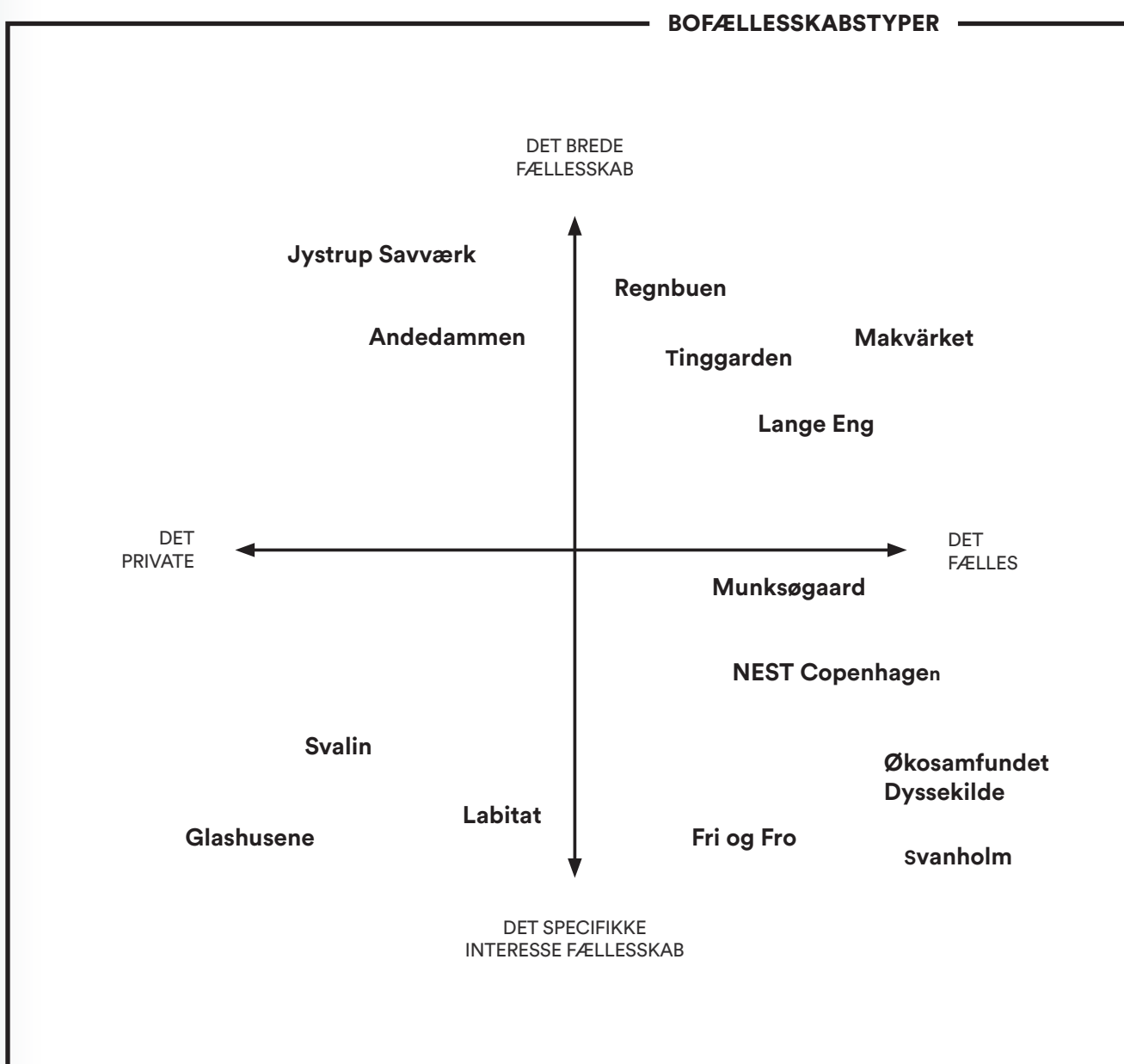
Trekroner, Roskilde Kommune

## DIVERSITET I FÆLLESSKABER

# Fra det brede til det specifikke

De udvalgte bofællesskaber varierer meget i forhold til beboersammensætning, profil og en række andre forskellige parametre. Herover er placeret 12 udvalgte bofællesskaber i et koordinatsystem med to akser. En akse der beskriver

spændet mellem det fælles og det private og en anden akse, der beskriver spændet mellem det brede fællesskab og det specifikke interessefællesskab.



## OPBYGNING

# Fire overordnede temaer

*Analyserne af forskellige bo- og erhvervsfællesskaber, der præsenteres i det følgende, er struktureret i fire overordnede temaer.*

Til hvert tema præsenterer vi centrale indsigter og giver eksempler på, hvordan konkrete fællesskaber fungerer. Yderligere opstiller vi en række anbefalinger til, hvordan man

kan arbejde med tiltrækning og udvikling af fællesskaber i et lokalområde. Målet er at præsentere en værktøjskasse til inspiration og fremtidig udvikling.



## Lokale potentialer

Der er i stigende grad fokus på, hvordan bofællesskaber spiller sammen med lokalområder. Hvordan kan kommuner tiltrække bo- og erhvervsfællesskaber og skabe rammerne for et gensidigt frugtbart samarbejde? Hvilke erfaringer har nybyggere med planlægning, administration og finansiering? Og hvordan kan fællesskaber tænkes ind i eksisterende planer for byudvikling?



## Beboere og brugere

Beboerne og brugerne er dem, der skaber liv i fællesskaberne. Her undersøges, hvad der driver beboere og brugere. Hvilke forhold er vigtige for dem, når de skal vælge et fællesskab? Kan der skelnes mellem forskellige typer beboere og brugere, som har forskellige behov og præferencer, og hvordan kan kommuner arbejde med tiltrækning af bestemte typer af fællesskabsorienterede borgere?



## Sted og arkitektur

Arkitektonisk kvalitet og karakter har stor betydning for tiltrækningen af bestemte bofællesskaber. Samtidig har fællesskabernes arkitektur også betydning for, hvordan de fungerer i det daglige – ikke blot internt i fællesskabet, men også eksternt i forhold til lokalområdet eller byen, hvor bo- eller erhvervsfællesskabet er placeret.



## Organisering og økonomi

Hvilke organisatoriske udfordringer er det relevant for kommuner, investorer og andre at tage op? Og hvordan organiserer man bedst muligt et fællesskab? Hvilke faldgruber skal man undgå, og hvordan har eksempelvis ejerform, regler og værdigrundlag betydning for fællesskabernes udvikling.

## INSPIRATION

# Læs mere om bofællesskaber

## BØGER

- Bofællesskab – Fra drøm til virkelighed, Realдания og Ældre Sagen (2004)
- Netværksboligen, Force 4, Arkitektens Forlag (2008)
- Det store eksperiment, Max Pedersen (2013)

## RAPPORTER

- SBI: Ældre i Bofællesskab (2000)
- SBI: Bofællesskaber. En eksempelsamling (2013)
- COWI i samarbejde med Albertslund, Sønderborg og Frederikshavn: Baugruppen – Byggegrupper (2009)
- Bella Marckmann, Sociologisk institut: Hverdagslivets kritik: Økosamfund i Danmark (2009)

## ARTIKLER

- Singleforældre vil gerne flytte i bofællesskab (2010), Belingske Tidende
- Jesper Nygårds, "Det sociale enzym" (2012), Kronik i Politiken
- Nu flytter virksomheder også i Bofællesskab (2012) Belingske Tidende
- Bofællesskab – Der er et kæmpe behov (2014), Kirsten Nilsson, Politiken
- Baugruppen – Fællesskabets styrke i centrum (2014), Innosite
- Fællesskab får konkurrenceevnen i top (2015) Sjællands Nyheder
- Fremtidens bofællesskab tager form i Aarhus (2016) Aarhus Stifttidende
- Et bofællesskab, der tænker stort (2016) Politiken

## WEBSIDER

- <http://www.detsocialeenzym.dk/>
- [www.symbiosen.dk](http://www.symbiosen.dk)
- <http://www.andelssamfundet.dk/>
- [www.Bofaellesskab.dk](http://www.Bofaellesskab.dk)
- <http://www.aeldresagen.dk/temaer/Sider/bo-med-andre.aspx>
- <http://www.vandkunsten.com/dkp>
- <http://www.urbaniacph.dk/>

## INTERNATIONALT

- Built Enviroment vol. 38 "Co-Housing in the Making" Karin Krokfors (2014)
- "Creating Cohousing - Building Sustainable Communities" Charles Durrett & Kathryn McCamant (2011)




DEL 1

---

# **LOKALE POTENTIALER**



A misty, green-tinted landscape featuring a river or stream in the foreground, with trees and foliage reflected in the water. The scene is hazy and atmospheric, with a strong green color cast over the entire image.

Hvordan kan kommuner tiltrække nye spændende bo- og erhvervsfællesskaber og skabe rammerne for et gensidigt frugtbart samarbejde? Hvilke erfaringer har nybyggere med planlægning, administration og finansiering? Og hvordan kan fællesskaber tænkes ind i eksisterende planer for byudvikling?

## INDSIGTER OM LOKALE POTENTIALER

### **Bofællesskaber giver liv og dynamik**

Bofællesskaberne er en gevinst for lokalområderne; de skaber liv og engagement, og de har en positiv effekt på lokale institutioner, foreninger og erhvervsliv. Tiltrækning af bofællesskaber kan være et middel til at vende en negativ befolkningsvækst i et område.

### **Bofællesskaber tiltrækker ildsjæle**

Bofællesskaberne er hjem for ildsjæle, som involverer sig i fællesskabet ud over det sædvanlige og med energi, netværk og gåpåmod bringer initiativ til lokalområderne. De igangsætter aktiviteter, som rækker ud over bofællesskaberne.

### **Offentlige interesser og bofællesskab kan tænkes sammen**

Lokalområdet og bofællesskaber kan dele faciliteter. Det kan eksempelvis være udendørs fællesområder, væksthuse eller lokaler, hvor kommunale serviceydelser eller lokale foreninger kan dele faciliteter med bofællesskaberne.

### **Kommuner kan fremme etablering af bofællesskaber ved en aktiv indsats**

Initiativgrupperne bag bofællesskaber søger gode rammer, byggegrunde og kort sagsbehandlingstid. Derfor kan kommuner fremme etableringen af bofællesskaber ved at skabe opmærksomhed omkring mulighederne for at etablere bofællesskaber, udvikle vejledninger, etablere kontakter og facilitere netværk.

# Bofællesskaber giver liv og dynamik

*Velfungerende bofællesskaber bringer liv og engagement til lokalområderne, og de kan være et middel til at vende en negativ befolkningsvækst i et område.*

Bofællesskaberne er ofte ensbetydende med tilflytning af yngre beboere og børnefamilier, og dermed nye kræfter til skoler, institutioner og foreninger. På den måde er bofællesskaberne en kilde til liv – hvilket er tiltrængt i flere danske landdistrikter med faldende befolkningsvækst og en stigende gennemsnitsalder. Alder er et vigtigt parameter for bosætning og bofællesskaber kan være et redskab i en bosætningsstrategi.

---

*”Jeg kunne aldrig forestille mig at bo på landet, hvis det ikke var i et bofællesskab. Her har man mange oplevelsesfællesskaber. Det giver mening og identitet – fordi man indgår i nogle sammenhænge.”*

— beboer i Fri og Fro





## Fri og Fro

For beboerne på Fri og Fro er byens liv og bosætning vigtig. Derfor tager de aktivt del i byens arrangementer og har selv iværksat initiativer og startet foreninger. Et par af beboerne er blandt andet begyndt at udsende Egebjergs Digitale nyhedsbrev om store og små begivenheder i byen. Nyhedsbrevet har 500 abonnenter og sendes blandt andet til byrådsmedlemmer og til lokalavisen. Derudover har beboere stif-

tet Egebjerg forretningslaug, arrangeret åbent hus og festivaler, ligesom de er med til at bestyre et væksthushus – en tidligere skole, de har fået lov at overtage. Vigtigt er det også, at man i Fri og Fro har et godt samarbejde med kommunen, som anses som en medspiller. Fra begge sider er en erkendelse af, at man kan bruge hinanden på en konstruktiv måde.

# Bofællesskaber tiltrækker ildsjæle

*Bofællesskaberne er hjem for ildsjæle som igangsætter aktiviteter, der rækker ud over bofællesskaberne.*

Det kræver gå-på-mod og ihærdighed at etablere et bofællesskab. I ethvert fællesskab kan der peges på en eller flere personer, som har et engagement og et drive ud over det sædvanlige. Disse ildsjæle er nødvendige for at få fællesskaberne igangsat og udviklet. Dertil kommer, at ildsjælene ofte byder ind med ideer og arbejdskraft, der rækker ud over selve det konkrete fællesskab, og som derfor bliver et aktiv for hele lokalområdet. I Trekroner i Roskilde er der eksempler på én person, som kan betegnes som "seriebofællesskabsigangsætter". Vedkommende har været initiativtager til flere fællesskaber i området – hver gang med nye ideer til, hvor

det gode fællesskab kan etableres. I Fri og Fro er det engagerende beboere, der har sat gang i at omdanne en lokal nedlagt skole til et nyt dynamisk iværksættermiljø.

Set fra et kommunalt synspunkt er det vigtigt at stille så gode rammer som muligt til rådighed for disse ildsjæle. Det betyder blandt andet at være behjælpelig med de administrative og proceduremæssige forhold, der skal være på plads for eksempelvis at kunne omdanne en offentlig bygning til et nyt fællesskab.



*”Vi ser vores ejerforening som en integreret del af fremtidens boligområde i Trekroner. Derfor ønsker vi også at åbne op for samarbejde med de øvrige boligforeninger i området. Her tænkes f.eks. på delebilordning, etablering af fællesområde for børn og unge og fællesaktiviteter af underholdnings- eller oplysningsmæssig karakter. Kort sagt ønsker vi en bebyggelse, der giver gode muligheder for samarbejde og fællesskab mellem børn og voksne – ikke bare internt i ejerforeningen men også på tværs af de forskellige boformer, der efterhånden opstår i Trekronerområdet.”*

— fra Glashusenes værdigrundlag

# Offentlige interesser og bofællesskaber kan tænkes sammen

*Faciliteter i bofællesskaberne kan komme andre til gode – både lokale foreninger og kommunale institutioner.*

Fælles faciliteter i bofællesskaber – store køkkener, spisesale, sportsbaner, festsale – overlapper ofte med behov som lokale foreninger eller institutioner har. Der er ikke stor tradition for det i Danmark, men i Sverige er det lykkedes at

dele ressourcer bofællesskab og kommune imellem. Bygherrer bør overveje muligheden for, at nye bofællesskaber indgår i et aktivt samspil med omgivelserne.

## CASE

### **Stolplyckan i Linköping**

I 1980 blev Sveriges største bofællesskab, Stolplyckan, opført i Linköping. Bofællesskabet er alment og består af i alt 184 lejligheder og huser mere end 400 beboere. Stolplyckan er et unikt bofællesskab da man her kombinerer kommunale serviceydelser og bofællesskab i samme bygning. Om dagen udnyttes lokalerne af kommunens ældreomsorg og til børnepasning som lejer køkken, sportshal mv. – og om eftermiddagen kan bofællesskabets beboere bruge dem til fællesspisning og aktiviteter. Derved udnyttes de store lokalers potentiale fra morgen til aften.



# Kommuner kan fremme etablering af bofællesskaber ved en aktiv indsats

*Initiativgrupper bag bofællesskaber afsøger typisk flere muligheder, når de skal finde en grund. I denne fase er god vejledning og støtte fra kommunen vigtig.*

Initiativgrupperne bag bofællesskaber søger gode rammer, byggegrunde og kort sagsbehandlingstid. Derfor kan kommuner fremme etableringen af bofællesskaber ved at skabe opmærksomhed om mulighederne for at etablere

bofællesskaber, udvikle vejledninger, etablere kontakter og facilitere netværk. At etablere et bofællesskab er det muliges kunst, og ofte står nybyggerne med flere kort på hånden, hvor små forskelle kan være afgørende.







## Roskilde Kommune og bofællesskaberne

Roskilde Kommune har gennem de seneste år oplevet en massiv tilstrømning af bofællesskaber i Trekroner-området lidt uden for Roskilde. Det er interessant, da kommunen er lykket med at skabe bosætning og liv i et område, som for få år tilbage blot var marker. Roskilde Kommune har blandt andet fået henvendelser fra bofællesskaber, der har løbet panden mod en mur andre steder.

Der er flere forklaringer på, at bofællesskaberne er skudt op i netop Trekroner: Trekroner er beliggende naturskønt og tæt på København med en direkte togforbindelse. Samtidig er det et område i generel vækst, hvor der er lokale institutioner og skoler. Men derudover har Roskilde Kommune gjort en række ting for, at tiltrække bofællesskaberne. Man øgede fokus på muligheden for at etablere bofællesskaber ved at

udpege ansatte til det område. Kommunen har en bred kontaktflade til relevante mennesker, virksomheder, arkitekter, erfaringsgrupper, eksisterende bofællesskaber, der kan hjælpe. Derudover har kommunen en vejledning, der rådgiver nybyggeri i de forskellige faser. Man er ligeledes fleksibel ved at tilbyde arealer, der passer til nybyggernes ønsker. Hvis en gruppe har ønsket at etablere 22 grunde, er dette blevet imødekommet. I dag er folk bevidste om, at Trekroner er et sted, hvor der er gode vilkår for at etablere bofællesskaber. Og bofællesskaberne har lange ventelister – det er aldrig et problem at afsætte husene, når de først er etableret.

## ANBEFALINGER OM LOKALE POTENTIALER

### **Tilbyd håndholdt rådgivning**

En kommunal strategi for at udvikle bofællesskaber har udgangspunkt i de administrative rammer; er der plads i lokalplanen til at bygge? Og er der eksisterende bygninger, der kan udnyttes? Samtidig er håndholdt rådgivning i den planlæggende fase vigtig, når nybyggere skal tiltrækkes og hjælpes i gang.

### **Tænk i kombinationen af boliger og erhvervsfællesskaber**

En god måde at åbne et bofællesskab op mod lokalsamfundet er ved at koble forskellige erhvervsaktiviteter med boligerne.

### **Drag fordel af ressourcestærke beboere**

Kontorfællesskaber, inkubatormiljøer, specialbutikker mv. er med til at øge interaktionen mellem beboerne i lokalområdet og bofællesskaberne. Og denne interaktion kan mindske risikoen for konflikt mellem et bofællesskab og lokalområdet.

### **Etabler tidlig dialog om interaktion med lokalområdet**


Kommuner der ønsker at tiltrække nye bofællesskaber bør tidligt i processen gå i dialog med initiativgruppen om, hvordan de kan indgå i lokalsamfundet.

DEL 1

---

# **STED & ARKITEKTUR**





Fællesskabernes arkitektur har stor betydning for, hvordan de fungerer i det daglige – ikke blot internt i fællesskabet, men også eksternt i forhold til lokalområdet eller byen, hvor et bo- eller erhvervsfællesskab er placeret. De fysiske rammer bestemmer til en vis grad hvor meget fællesskab og interaktion der er muligt. Både mellem beboere og brugere og i forhold til fællesskabets relation til det omkringliggende lokalsamfund.

## INDSIGTER OM STED OG ARKITEKTUR

### **De rigtige rammer understøtter værdier og fællesskab**

De fysiske rammer definerer hvordan – og hvor meget – det delte fylder i hverdagen. Fælleshuse og spisesale, fælles områder og husenes placering kan lægge op til interaktion og fremme trykthed, samvær og sammenhold.

### **Arkitektonisk identitet er afgørende for beboerne**

Der er en betydelig identitetsfaktor forbundet med arkitekturen i de velfungerende bofællesskaber, som afspejler centrale værdier i bofællesskabet og har betydning for, hvilke beboere der tiltrækkes.

### **Potentialer i interaktionen med lokalområdet**

Bofællesskaberne kan være et aktiv for lokalområdet, men de kan også blive enklaver, der fungerer som isolerede enheder i et by- eller landområde. Det arkitektoniske udtryk kan virke åbent og imødekommende over for lokalområdet, eksempelvis gennem åbne pladser og funktioner som fælleshuse med plads til arrangementer mv. Men arkitekturen kan også bevirke, at et bofællesskab lukker sig om sig selv.

### **Plads giver rum til kreativitet**

Beboerne i bofællesskaberne er gode til at udnytte ekstra rum og områder. Arkitekturen skal være fleksibel med mulighed for foranderlighed og imødekommelse af uforudsete behov. Dette vil dog ofte være en udfordring ved nybyggeri hvor hver en m<sup>2</sup> som oftest vil blive brugt.

# De rigtige rammer understøtter værdier og fællesskab

*De rigtige rammer kan være med til at understøtte fællesskabet ved at give konkret mulighed for at beboerne mødes i dagligdagen.*

Fælleshuse- og spisesale, fælles områder og husenes placering kan medvirke til interaktion og fremme tryghed, samvær og sammenhold.

Der er en række generelle karakteristika for de bofællesskaber, hvor den arkitektoniske opbygning fungerer godt. De er kendetegnet ved:

- At have mange fællesarealer, der kombineres med stisystemer som bryder grænserne mellem fælles og privat rum.
- At skellet mellem privat og offentligt rum mindskes ved at minimere brugen af låger eller hække som afskærmer den enkelte bolig eller have.
- At boligerne vender mod hinanden og dermed skaber et rum, hvor børn kan lege og beboerne møder hinanden.
- At biler parkeres uden for selve området, så børnene kan lege sikkert overalt uden voksne.

---

*”Husene vender ind mod midten, og det gør, at vi møder hinanden på vej ind og ud og helt naturligt mødes på græsset i midten, når vejret er godt.”*

— beboer i Munksøgård





## Regnbuen

I Bofællesskabet Regnbuen i Fredericia hænger den arkitektoniske udformning tæt sammen med beboernes ønske om fælles ansvar for børnenes trivsel og socialt samvær. Regnbuen er designet, så alle husene er placeret i to parallelle rækker med et glastag imellem, der skaber en lang fælles korridor. På ydersiden har hvert enkelt hus en lille have, men hoveddørene er placeret mod fællesskabets midtergang. Glastaget har en "drivhuseffekt", som forlænger sommerperioden betragteligt. Samtidig er taget varmereguleret, så det letter, når solen bager.

---

*"Så snart det bliver varmt nok til at sidde i midtergangen, ser vi mere til hinanden. Så rykker folk uden for husene. På den måde er det supersmart med taget".*

— beboer i Regnbuen

Det skaber en høj grad af fællesskab og samvær, da beboerne træder direkte fra hoveddøren ud i et fælles areal. Beboerne har stole og spiseborde i det fælles område, og opfatter dette areal som en naturlig forlængelse af deres lejlighed. Konstruktionen giver en følelse af, at alle bor under samme tag, til trods for, at hver familie har egen bolig. Det bevirker samtidig, at børnene har legekammeraterne lige uden for døren, ligesom beboerne kan lade deres døre stå ulåst. Et besøg i Regnbuen efterlader et klart indtryk af, at beboerne kommer hinanden ved. Beboerne bemærker selv, at de taler mere sammen, når det bliver varmt nok til at sidde under glastaget. Regnbuens arkitektur fordrer nærhed og fællesskab beboerne imellem i endnu højere grad end et adskilt fælleshus eksempelvis gør.

# Arkitektonisk identitet er afgørende for beboerne

*Der er en betydelig identitet forbundet med arkitekturen, som både kan afspejle centrale værdier i bofællesskabet og være med til at tiltrække bestemte typer beboere.*

Det arkitektoniske udtryk har betydning som signal og som noget bestemte beboere kan identificere sig med. Et ny-etableret fællesskab bestående af moderne ejer-rækkehuse tegnet af et kendt arkitektfirma tiltrækker andre beboere

end et fællesskab indrettet i en nedlagt landbrugsejendom, hvor beboerne selv står for istandsættelse og indretning. Med andre ord skal den arkitektoniske identitet flugte med ønsker om beboersammensætning og værdigrundlag.





## CASE



## Glashusene i Trekrøner

Glashusene er en forening af 30 familier, der sammen har bygget 30 rækkehuse i Trekrøner ved Roskilde. Husene er tegnet af Vandkunsten og er placeret i vifteform med sideværts forskydninger, som giver udsyn til landskabet. Mange af beboerne har tidligere været bo-

siddende i København, men har med Glashusene taget den fællesskabs- og netværksbaserede livsstil med til et naturskønt område. Huspriserne er i den høje ende for bofællesskaber og har en størrelse, der snævrer feltet af købere væsentligt ind.

# Potentialer i interaktionen med lokalområdet

*Bofællesskabernes arkitektur er vigtig for den urbane kontekst. Er bofællesskaberne en integreret del af lokalsamfundet eller fremstår de som isolerede klostre?*

Bofællesskaberne kan være et aktiv for lokalområdet, men de kan også blive en enklave, der fungerer som en isoleret enhed i et større by- eller landområde. På den ene side kan det arkitektoniske udtryk virke åbent og imødekomende over for lokalområdet, eksempelvis gennem åbne pladser og med fælleshuse med plads til arrangementer. På den anden side kan arkitekturen medvirke til, at et bofællesskab lukker sig om sig selv. Bofællesskaber placeret centralt i bymidten af mellemstore byer kan skabe liv og dynamik og modvirke affolkning

Vigtigt for at åbne op og skabe interaktion med lokalområdet er det:

- At åbne bygningerne og faciliteterne op, så de er synlige og indbydende udefra
- At skabe fællesarealer uden for murene, så social interaktion kan finde sted
- At sprede flere bofællesskaber i lokalområdet, så de ikke udgør et samfund i sig selv

## CASE

### En landsby i landsbyen

I Trekrøner-området lidt uden for Roskilde findes en lille enklave af bofællesskaber, som varierer meget i udtryk og stil. Bofællesskaberne er forskellige – de nyeste er Glashusene og Svalin, som forener moderne arkitektur og landlige omgivelser. De lidt ældre bofællesskaber Absalons Have, Bakkefaldet og Åhusene grænser op til og rundt om hjørnet ligger Munksøgård. Bofællesskaberne er naboer og udgør en lille landsby i landsbyen. Det giver imidlertid bofællesskaberne et præg af eksklusivitet, som kunne være undgået, hvis bofællesskaberne var spredt i hele Trekrøner-området.



# Plads giver rum til kreativitet

*Beboerne i bofællesskaberne er gode til at udnytte ekstra rum og områder. Arkitekturen skal være fleksibel med mulighed for at imødekomme uforudsete behov og foranderlighed.*



Flere steder har vi set, at beboerne udnytter områder og bygninger på en kreativ måde. Behov kan være svære at afklare fuldstændigt på forhånd, og overskydende fælles rum er altid nyttigt og tjener kreative formål eller erhvervsformål. Mulighed for at skabe noget sammen er attraktivt for mange bofællesskaber.

## Eksempelvis har:

- Fri og Fro indrettet kontorpladser i en tom skolebygning ved siden af bofællesskabet
- Munksøgård bygget et cykelværksted og en købmansbutik i en tom længe

- Regnbuen indrettet kælderrum til madvarer – her kan beboerne hente og betale for varer de mangler

Derudover er der flere steder eksempler på, at lokaler anvendes til bytterum, gæsteværelser mv. Der er en pointe om, at de uudnyttede rum til kreativ udnyttelse primært findes i eksisterende bygninger, der omdannes til bofællesskaber. I nybyggede fællesskaber er der en tendens til at tænke på funktionen af hver eneste m<sup>2</sup>.

## ANBEFALINGER OM STED OG ARKITEKTUR

Der skal være fokus på, hvordan arkitekturen kan bidrage positivt til lokalområdet. Særligt i forhold til nyetablerede bofællesskaber er der mulighed for at tænke interaktion med lokalsamfundet ind i det arkitektoniske udtryk. Hvilke koblinger mellem fællesskabet og omverdenen kan afsøges, og hvad kan man dele.

Der skal være plads og rum til kreativitet i bygningerne. Overlad rum og bygninger til at beboerne kan indrette dem eller anvende dem efter behov. Der vil typisk være gode muligheder for uudnyttede m<sup>2</sup> i eksisterende bygninger, som omdannes til bofællesskaber.


Viden om arkitektur skal kobles med valg af målgrupper til bofællesskaber. Arkitektoniske detaljer og sær egenhed er afgørende for nogle grupper af potentielle beboere, mens det for andre ikke betyder noget. Derfor skal bosætningsprofiler tænkes sammen med den arkitektoniske stil.

DEL 1

---

# ***BEBOERE OG BRUGERE***





Beboerne og brugerne er dem, der skaber liv i fællesskaberne. Her undersøges, hvad der driver beboere og brugere. Hvilke forhold er vigtige for dem, når de skal vælge et fællesskab? Kan der skelnes mellem forskellige typer af beboere og brugere, som har forskellige behov og præferencer, og hvordan kan kommuner arbejde med tiltrækning af bestemte typer af fællesskabsorienterede borgere?

## INDSIGTER OM BEBOERE OG BRUGERE

### **Fællesskabet er den stærkeste motivation**

Den daglige kontakt til andre mennesker og lysten til at blive en del af noget, der rækker ud over en selv, trækker folk i bofællesskaberne – det handler om flere og tættere relationer i hverdagen. Der er dog stor forskel på, hvor stor grad af fællesskab den enkelte ønsker, og for flere er det i høj grad også hverdagens effektivitet og det praktiske, der appellerer.

### **Bofællesskaber gør det muligt at udleve værdier**

Bofællesskaberne lader os leve i overensstemmelse med vores grundlæggende værdier. Uanset om det er ønsket om bæredygtighed, der er drivkræften, eller praktiske forhold som fælles mad og børnepasning.

### **Værdiprofiler fjerner barrierer for bosætning**

Bofællesskaber med en stærk værdiprofil er flere steder magneter for bosætning – også selvom prisen er høj eller der er langt til større byer og arbejdspladser.

### **Fællesskaber plejes i det daglige arbejde**

Fællesskab etableres og vedligeholdes igennem små og store møder i den praktiske hverdag. Madlavning, beboergrupper, fester og vedligeholdelse af fællesarealer skaber rammer om møder og sammenhold.

# Fællesskabet er den stærkeste motivation

*Aldrig før har så mange danskere boet i fællesskaber. Fællesskab er i sig selv en grund til at bo sammen – og følelsen af at indgå i et fællesskab er en vigtig årsag til bofællesskabernes popularitet.*

Tiltrækningen til fællesskaber kan dels forklares med den generelle samfundsudvikling; urbanisering, nye familiemønstre og fokus på bæredygtighed. Men derudover peger beboerne brugere på en række klare årsager til, at de er del af et fællesskab:

- **Sociale:** Muligheden for at knytte sociale relationer og indgå i et fællesskab
- **Praktiske:** Muligheden for fælles indkøb og madlavning
- **Økonomiske:** Billigere husleje, stordriftsfordele og gode faciliteter

- **Idealistiske:** Muligheden for at udleve en livsstil; eksempelvis bæredygtighed eller økologi.

For mange giver fællesskaber, hvor man deles om børnepasning, indkøb og madlavning tid og overskud i en travl hverdag. For familier hvor børn og karrierer skal passes, er bofællesskaber en praktisk måde at lette hverdagens stress på. Samtidig er bofællesskaberne forbundet med økonomisk frirum, når udgifter til det fælles deles med flere. Fællesrum, have og attraktiv beliggenhed bliver en mulighed, som for mange ikke er realistisk på egen hånd. I andre tilfælde forener bofællesskabet drømmen om at bo på landet i naturskønne omgivelser med det sociale netværk.

---

*“Jeg kan lægge børnene i seng og så sætte mig over til de andre eller ud i fællesområdet. På den måde har jeg større frihed som enlig ved at bo her.”*

— beboer i Fri og Fro





## Det brede fællesskab og det specifikke interessefællesskab

Bofællesskabet Regnbuen er et erklæret aldersblandet bofællesskab, hvor værdigrundlaget sigter mod et bredt fællesskab hvor det er vigtigt at møde og kende folk på tværs af alder og social status og knytte tætte venskaber på tværs af skel. NEST i København er derimod et eksempel på

et meget specifikt interessefællesskab. Her deler beboerne alle den samme livsstil og interesse for iværksætteri. Begge steder har vægt på det fælles og er karakteriseret ved at dele mange faciliteter og vægte den kollektivistiske livsstil højt.

### CASE



## Interessefællesskabet Labitat

Labitat er et såkaldt hackerspace – og altså ikke et egentligt bofællesskab, men derimod et stærkt interessefællesskab. Labitat understreger, at mennesker, der deler en specifik interesse kan drive, betale og udvikle et lokale som et fælles og frivilligt anliggende. Samtidig afspejler det, at interessen for kreativ og teknologisk vidensdeling, undervisning, workshops og

innovation er stadig stigende. Der findes tilsvarende steder i blandt andet Aarhus, Odense, Næstved og Aalborg. Labitat har godt 800 medlemmer, hvoraf 100 af dem bidrager økonomisk til stedet. Der er stort set altid mennesker i Labitat fra tidligt på eftermiddagen og til et godt stykke ud på natten.

## NEST: Specifikke interesser som omdrejningspunkt

NEST Copenhagen er et godt eksempel på et lille bofællesskab drevet af en meget specifik interesse – eller en livsstil, som beboerne selv formulerer det. Alle 21 beboere er iværksættere og har enten egen virksomhed, har arbejdet med nyopstartede virksomheder eller er på anden vis aktør på iværksætterscenen. Man er kun en NESTER, hvis man er involveret i iværksætteri. Det skaber et unikt bofællesskab med en specifik interesse og lange arbejdsdage som omdrejningspunkt. Beboerne har mulighed for at dele problemer og løsninger med hinanden, tale om ting de brænder for og udleve en livsstil, som adskiller sig fra den traditionelle. Og der er bud efter værelserne i NEST – de modtager rundt regnet en ansøgning hver anden dag, og afviser således langt størstedelen af ansøgningerne.

Beboerne fordeler sig aldersmæssigt mellem 21 og 41 år og bor alle på egne værelser i fire lejligheder i samme opgang. Under mottoet ”co-living, not co-working” har de indrettet sig i et fællesskab, hvor entreprenante mennesker kan bo med andre, der deler samme interesse, uden at stedet bliver et arbejdsfællesskab. Den fælles interesse understøtter et praktisk element, nemlig at beboerne kan kombinere en travl livsstil med fællesskabets glæder. En uforudsigelig hverdag gør det svært for iværksættere at indgå i traditionelle bofællesskaber med faste spisetider og forventninger om deltagelse i sociale arrangementer.



# Bofællesskaber gør det muligt at udleve værdier

*Bofællesskaberne lader os leve i overensstemmelse med vores grundlæggende værdier. Værdidrevne fællesskaber skaber tætte fællesskaber – men ikke for alle.*

Bofællesskaberne giver anledning til at udleve værdier og interesser og lade sig inspirere af hinanden. Visionerne om at bygge og bo bæredygtigt og økologisk eller at samles omkring fælles interesser er en stærk motivation, der binder folk sammen i stærke værdifællesskaber.

Bofællesskaber med en stærk værdiprofil har en mere snæver profil; der er plads til dem som deler værdisættet. Udvælgelsen af nye beboere sker typisk af sig selv. Nyindflytterne drages af lige netop det stærke værdimæssige fokus, som gør det muligt at udleve en specifik livsstil.

## CASE

### Det værdidrevne fællesskab – Munksøgård

Munksøgård i Trekroner er et stort bofællesskab drevet af lysten til at indgå i et forpligtende fællesskab, hvor økologi og bæredygtighed er i højsædet. Beboerne er vidt forskellige hvad angår både alder, civilstatus og ejerforhold, men alle deler en vision om grøn livsstil, deltagelse og fællesskab. Som det formuleres af en beboer, er Munksøgård beboet af medejere, ikke af kunder – det kræver deltagelse at være beboer her,

og ønsket om at leve en bestemt livsstil fylder meget. Munksøgård har en række aktiviteter eller kendetegn som afspejler interesserne; beboerne har eget spildevandssystem, de har eget varmeanlæg, de har el-delebiler mv. Miljøhensyn er således en vigtig faktor og noget man gerne går langt for at sikre. Samtidig er der en fælles bilpark og nyttehave, som beboerne har glæde af.



# Stærke værdiprofiler fjerner barrierer for bosætning

*Bofællesskaber med en klar værdiprofil kan være magneter for bosætning til trods for, at de er beliggende i en afstand til arbejdspladser, der normalt ville afholde beboere fra at flytte til.*

De værdidrevne bofællesskaber tilbyder noget, som beboerne gerne flytter langt for at blive en del af. Muligheden for at udleve en bestemt livsstil er en stærk drivkraft og særligt økologi og bæredygtighed er populære identitets-

markører. Bofællesskaberne giver beboerne mulighed for at udleve en drøm om at være delvist selvforsynende, leve energineutralt, bygge selv og opnå gældsfrihed og spise økologisk.




---

*“Huslejen er egentlig lidt for høj for mig som studerende. Men jeg prioriterer at bo her, fordi det giver mig så meget. Samtidig har jeg både en kæmpe have, et stort fællesrum og en masse faciliteter.”*

— beboer i Munksøgård

---

*“Det giver en enorm frihed at bygge sit eget hus af genbrugsmaterialer – bare tanken om at det er mig – og ikke banken – der ejer huset er da befriende.”*

— beboer i Fri og Fro

# Fællesskaber plejes i det daglige arbejde

*Fællesskab skal styrkes gennem konkrete handlinger og strukturer i dagligdagen. Fællesskaber under udvikling og kommuner kan arbejde proaktivt med at vejlede i forhold til forskellige fællesskabsformer.*



## MAF styrker fællesskabet

Fællesskabet er helt centralt i alle de besøgte bofællesskaber. Fællesskab opstår ikke af sig selv, men skal dyrkes og have stærke rammer for at blomstre. Beboerne skal investere i fællesskaberne for at få dem til at fungere. I alle de besøgte fællesskaber var tre elementer afgørende for fællesskabet: Mad, arbejde og fester. Men der er mange forskellige måder at arbejde med udviklingen af fællesskaber. I flere tilfælde har kommuner støttet om omkring udviklingen af fællesskaber og gjort det enklere at få fællesskaber til at fungere.

---

*“Fælles spisning, fælles arbejdsdage, og så fester. Det er de tre vigtigste ingredienser for at skabe og pleje vores fællesskab.”*

— beboer i Fri og Fro



### MAD

Fællesspisning og etableringen af madlavningshold, hvor man på skift laver mad til hele fællesskabet eller den gruppe i det store fællesskab, som man tilhører.



### ARBEJDE

Praktiske aktiviteter i bofællesskabet. Det kan være vedligeholdelse af legepladser, plantning og lugearbejde i køkkenhaven eller andre aktiviteter, hvor man arbejder for fællesskabet.



### FESTER

Planlægning, afholdelse og deltagelse i fester i bofællesskabet fremhæves som en vigtig og konkret måde at skabe sociale bånd mellem beboerne.

Det er i høj grad gennem konkrete aktiviteter, beboerne lærer hinanden at kende og det fælles formes. Det er den stemning nyindflytterne søger og det, der holder på beboerne. Det er imidlertid afgørende, at fællesskaberne har de rumlige forudsætninger for at samles.

**CASE**

## Aktiviteter i Regnbuen

Det sociale element er centralt og i Regnbuen er det vigtigt, at man kommer hinanden ved; der er fællesspisning fem gange om ugen, beboerne deltager i madhold, arbejds hold, afholder fester og opretholder stedets traditioner.

De ældre beboere henter børn fra institutioner, og folk hjælper generelt hinanden med stort og småt. Samtidig bor en del enlige med og uden børn, for bofællesskabet er et godt sted at have et socialt liv, også når børnene er lagt i seng.





## ANBEFALINGER OM BEBOERE OG BRUGERE

### **Identificer hvilke borgere der kan tiltrækkes, målret indsatsen mod dem**

Kommuner, der ønsker at tiltrække bofællesskaber bør målrette deres indsats mod bestemte typer af borgere, der er særligt motiveret for at flytte til det pågældende område. Byg strategien på eksisterende viden om flyttemønstre og vær realistisk om hvem, der kan tiltrækkes.

### **Etabler gode rammebetingelser og service-systemer til mulige tilflyttere**

Kommuner der er imødekommende og yder støtte og vejledning har størst sandsynlighed for at tiltrække bofællesskaber. Ved at

tilbyde vejledning i opstartsfasen og indgå i tidlig dialog med bofællesskabet har kommunen desuden mulighed for at skabe bedre muligheder for mindre generisk byggeri.

### **Klarlæg værdigrundlaget for nye bofællesskaber**


Værdigrundlag, arkitektur og ejerforhold er centrale overvejelser som har stor betydning for, hvem der finder fællesskabet attraktivt, og hvordan bofællesskaberne vil passe ind i det eksisterende samfund.



DEL 1

---

# **ORGANISERING & ØKONOMI**



Hvordan organiserer man  
bedst mulig et fællesskab?  
Hvilke faldgruber skal man  
undgå, og hvordan har  
eksempelvis ejerform, regler  
og værdigrundlag betydning  
for fællesskabernes udvikling.  
Og ikke mindst, hvordan sikre  
man, at organiseringen virker  
fremmende for fællesskabet.

## INDSIGTER OM ORGANISERING OG ØKONOMI

### **Ejerformen former fællesskaberne**

Der er en række forskellige former for ejerskab og organisering af bofællesskaber. Der er mange gode eksempler, men det er også en udfordring at udvikle relevante organiseringsformer, der gør det enklere at etablere og finansiere bofællesskaber.

### **Selvbestemmelse skaber stærke fællesskaber**

Det giver ejerskab og engagement når beboerne bestemmer. Indflydelse og selvbestemmelse – både i etableringsfasen og senere – er centralt for at skabe stærke fællesskaber.

### **Organisering skaber konkret fællesskab**

Involvering af beboerne gennem eksempelvis arbejdsgrupper og fællesmøder er med til at fremme fællesskabet. Etablering af en kultur for deltagelse er besværlig, men afgørende for et aktivt fællesskab.

### **Deleøkonomi trives i bofællesskaberne**

I fællesskaberne deler beboerne ressourcer og services – det gælder dagligdags ting som eksempelvis værktøj, transport og indkøb, men også spildevandshåndtering, forbrændingsanlæg og bredbåndsforbindelser. Deleøkonomien giver værdi på flere måder.

# Ejerformen former fællesskaberne

*Forskellige ejerformer åbner for en differentieret beboersammensætning og bosætning i kommunen.*



Bofællesskaberne har varierende ejerforhold, og man finder både leje-, andels- og ejerboliger. Ejerforholdene er væsentlige og bestemmer i høj grad, hvilke beboere, der tiltrækkes og flytter ind. Nyopførte arkitekttegnede bofællesskaber – eksempelvis flere af de nybyggede bofællesskaber i Trekroner – er meget populære og bliver solgt til en høj markedspris. Hvis bofællesskaberne har en målsætning om at tiltrække en bred vifte af beboere, skal de overveje huse i forskellige størrelse med varierede ejerforhold. Flere bofællesskaber er ejet af boligselskaber, der udlejer boligerne, mens andre er andelsselskaber. Det giver bedre mulighed for en differentieret beboersammensætning.

---

*”I en traditionel lejebolig opfatter folk sig ofte som kunder – men her er vi medejere. Vi lægger en masse frivillige kræfter i den praktiske vedligeholdelse, selv om vi ikke ejer boligen”*

— beboer på Munksøgård

# Etablering kræver organisatorisk kunnen

I de bofællesskaber vi har besøgt, er det klart, at initiativgruppen er helt afgørende for en succesfuld opstart. De driver projektet, definerer værdigrundlag og skal navigere mellem kommune, arkitekter og entreprenører. Der skal samarbejdes med rådgivere og opstilles økonomiske garantier. Hvad skal det koste og hvordan skal det se ud? Endelig er der en bygge- og indflytningsfase i takt med at husene står færdige. En detaljeret projektplan fremhæves som afgørende for at sikre opbakning.

Etableringsfasen er både lang og udfordrende og involverer en lang række aktører, store beslutninger og en masse arbejde. Afgørende for en god proces er:



TÅLMODIGHED



EN STÆRK INITIATIVGRUPPE



EN DETALJERET PROJEKTPLAN



ØKONOMISK RISIKOSTYRING

## CASE

### Munksøgård kombinerer ejerformer

Bofællesskabet Munksøgård i Tre-kroner består af fem bogrupper med hver 20 boliger og et fælleshus. Af de fem bogrupper er familiegruppen, seniorboligerne og ungdomsboligerne almennyttige og ejes og administreres af boligselskabet Sjælland. De to øvrige beboergrupper er andelsgruppen og ejergruppen. Munksøgård har således tre ejere: Boligselskabet Sjælland, Ejerforeningen 'Ejermunken' og Andelsforeningen Munksøgård. Lejeboligerne er imidlertid ikke traditionelle lejemål og beboerne er forpligtede til at deltage i arbejdsgrupper og istandsættelse i samme omfang som ejerne. På den måde behandles beboerne ikke forskelligt, og de indgår i fællesskabet på lige vis.



*“Det er en langstrakt proces at etablere et bofællesskab. Specielt nu, hvor bankerne holder på pengene. Det kræver ressourcestærke mennesker – både at stille økonomisk sikkerhed til rådighed og organisere det hele.”*

— byplanlægger, Roskilde Kommune

# Selvbestemmelse skaber gode fællesskaber

*Indflydelse og selvbestemmelse – både i etableringsfasen og senere – er vigtig for at tiltrække bofællesskaber og skabe gode fællesskaber.*




---

*”Vi får henvendelser fra potentielt kommende beboere hver anden dag. Vi inviterer et par til samtale, når et værelse bliver ledigt. Det er vigtigt for os, at nye beboere vil bruge energi og tid her.”*

— beboer i NEST

Medejerskab og engagement skabes, når beboerne er med til at træffe beslutninger om stort og småt. Det gælder både, når bofællesskabet skal renoveres eller ombygges, og når værdigrundlaget skal justeres. Afholdelse af fællesmøder, hvor beboerne føler sig forpligtede til at møde op, er vigtige for at skabe en kultur af medejerskab. Der er ofte en bestyrelse som tager sig af overordnede beslutninger og derudover en række udvalg, interessegrupper og initiativer, som kan gå på tværs. Det kan eksempelvis være informationsgrupper, haveudvalg, byggehold mv.

Et af de helt store spørgsmål er administreringen af nyindflytning. Beboerne i de besøgte bofællesskaber er alle steder med til at beslutte, hvem der flytter ind. Det frem-

hæves som en nødvendighed for at sikre, at nyindflytterne passer ind og er indstillet på de betingelser fællesskabet stiller. Også i de tilfælde, hvor bofællesskaberne er bestyret af en boligforening, har beboerne en aftale om, at de er med til at vurdere, hvem der flytter ind. Enkelte steder er beboerne udstyret med en veto-ret, så de kan modsætte sig indflytninger. Det er interessant, da det understreger, at bofællesskaberne ikke ”bare” fungerer af sig selv – fællesskabet udvikles gennem konkrete former for organisering. Hvis man kan bidrage til at styrke intern organisering kan det skabe værdi i området.



## Baugruppen: bottom-up byudvikling

Det tyske koncept Baugruppen – også kaldet Baugemeinschaften eller Bauherrengemeinschaften – har fokus på bæredygtig byudvikling gennem bottom-up planlægning. Baugruppen er karakteriseret ved kommende beboeres fælles projektudvikling, forvaltning og beboelse af et eller flere huse. Beboerne påtager sig en developer-rolle i udviklingen af boligerne, som ofte er hjulpet på vej af en ”byggegrupperådgiver”, der vejleder beboerne.

Baugruppen udsprang i Tyskland i begyndelsen af 90'erne med så stor succes, at konceptet siden er blevet udbredt massivt. Byggegrupperne er et svar på befolkningens ønsker om tidssvarende og bæredygtige boliger der kan betales og samtidig være et bidrag til udbredelsen af livsformer med behov for fællesskab. Byggegrupperne bidrager til urban mangfoldighed og funktionsblanding. Et eksempel på en tæt og funktionsblandet by ses i tyske Tübingen, hvor boliger, institutioner, kommercielle, sociale og kulturelle funktioner er integreret.

Derudover er Baugruppen kendetegnet ved en forbindelse mellem boligen og samfundsengagement. Der oprettes individuelle boligenheder, som samtidig bygger på klare fællesværdier, fx intensiv udveksling af informationer, hjælp i hverdagen, færre private friarealer til fordel for fællesejendom mv. Aldersstrukturen spiller også en stor rolle, og der findes projekter forbeholdt seniorer eller med erklæret mål om at omfatte flere generationer. Blandet aldersstruktur og forskellige ejerformer er centralt for at sikre mangfoldighed i de tyske Baugrupper – en erfaring der også er gjort på danske Munksøgård, som opererer med både ejer-, andels- og lejeboliger og også ungdoms- og seniorbogrupper. I Danmark har man ladet sig inspirere af baugruppen i projektet Plan09 ”Byernes rolle i klimastrategien” som Albertslund, Frederikshavn og Sønderborg Kommuner har deltaget i.

# Organiseringen skaber konkret fællesskab

*Kultur og retningslinjer for deltagelse i de enkelte bofællesskaber er afgørende for et aktivt fællesskab.*

De praktiske forudsætninger, der muliggør et velfungerende fællesskab, ligner hinanden på tværs af bofællesskaber. Det handler om at fastlægge værdigrundlaget for det pågældende fællesskab og skabe mere eller mindre formaliserede regler for deltagelse.

Derudover er distinktionen mellem privat og fælles centralt for organiseringen; børnepasning, delebiler eller indkøb er eksempler på services, som bofællesskaberne benytter i større eller mindre grad. I andre tilfælde kombineres bolig med erhverv og arbejdsfællesskaber.

Generelt tages der afstand fra rigide regelsæt i bofællesskaberne, og der tales i stedet om hensigtserklæringer eller om at fremme en fælles kultur. I ét bofællesskab har man valgt at afvikle en større regelsamling i erkendelse af, at tingene skal fungere ved en løbende justering af reglerne og en fælles kultur. Der skal ikke være tvang forbundet med det at bo i bofællesskab. Den idé gør sig også gældende i forbindelse med fælles arbejde. Selvom de fleste steder har formaliseret arbejdsdage og opdelt arbejdshold, og der er krav til, at de enkelte beboere yder en indsats, bemærkes det, at lysten skal drive værket.




---

*“Vi lærer jo de andre at kende, når vi laver mad eller har arbejdsdage. Det er ligesom en naturlig anledning til at snakke med hinanden.”*

— beboer i Regnbuen

---

*“Vi havde et hav af møder i starten og var ofte tordnende uenige – men nu har vi ligesom fundet en form og er enige om de store linjer.”*

— beboer i Fri og Fro



# Deleøkonomi trives i bofællesskaberne

*Bofællesskabers deleøkonomi optimerer anvendelsen af ressourcer. Det er naturligt for beboerne at dele ressourcer og services, og der er både penge og tid at spare.*

Beboerne i bofællesskaberne står sammen om hverdagens opgaver og udgifter. De kan hjælpe hinanden og få mere tid til andre ting. Generelt er der en stor grad af ressourcedeling og innovativ udnyttelse af ressourcer. Beboerne deles om værktøj, symaskiner og dagens avis, ligesom indkøb og

afhentning af børn koordineres i større eller mindre grad. Delebiler, børnepasning, forbrændingsanlæg, bredbåndsforbindelser, nyttehaver og hårde hvidevarer er andre opgaver, som ofte overlades til fællesskabet.

## CASE

### Fri og Fro deler evner og materialer

Beboerne i bofællesskabet Fri og Fro i Egebjerg er enige om at leve bæredygtigt – og det indebærer en høj grad af fælles løsninger og deleøkonomi, både i forhold til at bygge huse og fælles faciliteter og i beboernes hverdag.

Beboerne har bygget alle husene på matriklen selv, og de fleste byggematerialer er genbrug. Flere huse er eksempelvis bygget af træ fra en nedlagt gymnastikhall og der er anvendt naturmaterialer til både isolering og væggene. Og beboerne hjælper hinanden; de er inspireret af andre selv-byggere og værktøj og redskaber deles.

Den daglige drift er også præget af en bæredygtig og deleøkonomisk tilgang med fælles områder, haver og faciliteter. Fri og Fro bruger desuden regnvandsopsamling i vaskeriet, de har eget rensningsanlæg med urinopsamling til landbrugsformål og et flisfy.



## ANBEFALINGER OM ORGANISERING OG ØKONOMI

### Tilbyd vejledning og praktisk hjælp til nybyggere

Flere kommuner har god erfaring med at tilbyde vejledning til opstart af bofællesskaber. De fleste nystartede bofællesskaber skal igennem samme proces fra dannelse af en forening, planlægning og finansiering til byggeri og indflytning – et overblik og vejledning i de forskellige faser kan være en stor hjælp.

### Udarbejd en detaljeret projektbeskrivelse

En stærk projektplan der uddyber processen, værdier og tidsplan er vigtig at få på plads tidligt i forløbet. Med den kan der sikres opbakning fra både potentielle beboere og i forhold til finansiering. Fællesskabets kultur etableres tidligt og det mindsker risikoen for konflikter, at de store linjer er aftalt på forhånd.

### Vær opmærksom på sammenhængen mellem ejerform og beboersammensætning

Hvis en initiativgruppe eller en by/kommune ønsker et bredt sammensat bofællesskab, kan det understøttes ved etableringen af forskellige ejerformer i samme bofællesskab. Hvis der eksempelvis både er leje- og ejeboliger i et bofællesskab, vil man appellere bredere end hvis der udelukkende er ejerboliger i fællesskabet. Mulighed for lejeboliger fremmer også muligheden for at kombinere bolig og erhverv.

### Sørg for at beboerne bestemmer meget selv

Autonomi og selvbestemmelse er vigtigt for alle bofællesskaber. Eksempelvis er det central, at eksisterende beboere har indflydelse på valg af nye beboere – også selvom bofællesskabet administreres af et boligselskab. Yderligere er det vigtigt at have medbestemmelse over udnyttelse af eventuelle ledige lokaler eller udearealer.

*DEL 2* —

**SCENARIER  
FOR  
BOFÆLLES-  
SKABER**

## Scenarier i tre mindre byer

*I denne del har vi arbejdet med udviklingen af scenarier for tre specifikke bofællesskaber. Scenarierne er blevet til i samarbejde med lokale aktører og peger på både realistiske og fantasifulde måder at skabe fællesskaber på.*

Denne del af publikationen er specielt rettet mod kommuner, boligselskaber eller andre med interesse i at tiltrække bofællesskaber, og der gives konkrete indsigter til, at analysere og planlægge bosætningsstrategier.

De tre scenarier er placeret i:

- Friskole i Veddinge, Odsherred Kommune
- Nama grunden i Nørre Snere, Ikast-Brande Kommune
- Stubbekøbing bymidte, Guldborgsund Kommune

Scenarierne er udarbejdet i tæt samarbejde med de respektive kommuner og områdets lokale aktører. I udvælgelsen har vi lagt vægt på, at hvert scenarie er tilpasset den enkelte kommunes særlige ønsker og behov.

Scenarieudviklingen har derfor taget højde for kommunernes egne strategier for bosætning og eventuelle igangværende tiltag, som fx område- eller byfornyelser. De adskiller sig derfor væsentligt i deres tilgange og i de konkrete løsningsforslag. De tre scenarier viser eksempler på bofællesskaber og de forskellige tilgange, kommuner kan benytte i bosætningsstrategier.

Fokus har været på realiserbare cases, som kan sige noget repræsentativt om kommunernes udfordringer og muligheder i arbejdet med bofællesskaber - og som vil kunne repliceres af andre.

## Erfaringer med udviklingen af fællesskaber

Formålet med scenarierne har været at indhøste konkrete erfaringer, der kan inspirere til nye måder at arbejde med bygninger og bymidter på. Scenarierne skal ses som konceptuelle forslag, der peger på muligheder og retninger – og ikke som egentlige arkitektoniske forslag.

I præsentationen af de enkelte cases er der arbejdet med helt overordnede økonomiske forslag for at sikre en realisme i vores koncepter. Det centrale er imidlertid at pege på, hvordan områder, der traditionelt måske ikke tænkes som mulige steder for fællesskaber, kan transformeres til interessante bosteder for fællesskabsinteresserede.

Endvidere har det været en del af opdraget, at de involverede kommuner (Ikast-Brande, Odsherred og Guldborgsund) og relevante aktører i de tre områder er blevet engageret i processen. En del af formålet har dermed også været at inspirere gennem praksis. Det er tanken, at de konkrete eksempler samtidig kan inspirere andre til at se på deres steder som mulige steder for at skabe bofællesskaber.

## Opbygning af scenarierne

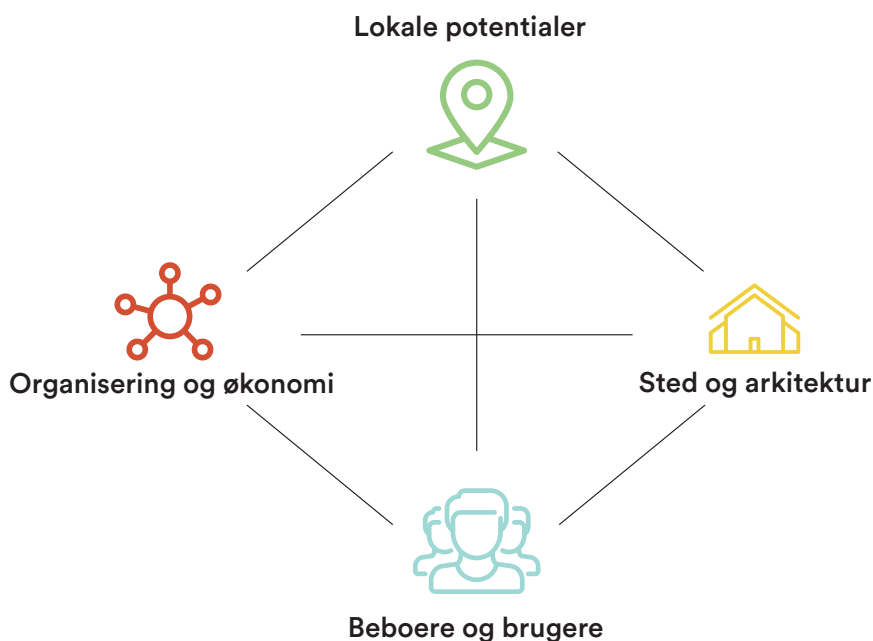
Et centralt aspekt af arbejdet med scenarier for bofællesskaber har været at teste nye tilgange til udvikling gennem konkrete cases. I kraft af scenarierne har vi været i dialog med en række forskellige kommuner, jordejere, investorer, boligselskaber, frivillige og ildsjæle. Samlet har det bidraget til at skabe praktisk indsigt i de muligheder og udfordringer, man støder på i udviklingen af bofællesskaber.

I scenarieudviklingen har vi metodisk arbejdet videre med den tematiske opdeling, hvor vi ser på lokalområde, arkitektur, brugere og organisering. I den konkrete udvikling af scenarierne har vi formuleret en række arbejdsspørgsmål.

Spørgsmålene kan ses som retningslinjer for kommuners arbejde med at arbejde mere strategisk med tiltrækning og udvikling af bofællesskaber.

De tre scenarier er udviklet af Urgent.Agency i samarbejde med Arkitekt Anne Mette Lorentzen og Krydsrum arkitekter.

Efter præsentationen af de tre scenarier følger en opsamling på den metodiske tilgang og de erfaringer, vi har gjort os i udviklingsprocessen.



## Om tilblivelsen

*De tre scenarier er udviklet i samarbejde med de respektive kommuner og relevante lokale aktører - og er tilpasset den enkelte kommunes særlige ønsker og behov.*



### Nørre Snede

Nyt byggeri skaber liv i bymidten

I Nørre Snede har vi arbejdet med Ikast-Brande Kommune og det lokale udviklingselskab Nørre Snede Byinvest. Her har ønsket været dels at fastholde byens borgere og tiltrække nye, dels at skabe nyt liv i bymidten, som

netop har gennemgået en områdefornyelse. I samarbejde med Nørre Snede Byinvest og det almene bolig-selskab Domea, har vi undersøgt mulighederne for at opføre et bofællesskab på en grund centralt i byen.



## Veddinge

### En gammel skole får nyt liv

I Odsherred Kommune har vi arbejdet med kommunens to bosætningskonsulenter om, at tiltrække bofællesskaber til områdets tomme landejendomme. Her har fokus været på udnyttelse af den eksisterende boligmasse i kommunens naturskønne omgivelser. Flere bofælles-

skaber har allerede vist interesse for kommunens kvaliteter i form af prisbillige ejendomme og smuk natur, og kommunen søger aktivt at tiltrække bofællesskaber igennem bosætningsevents og vejledning.



## Stubbekøbing

### Et fællesskab for hele byen

Stubbekøbing gennemgår netop nu en områdefornyelse, hvor fokus blandt andet er på, at styrke fællesskabet i byen og fastholde og skabe kvalitet for byens borgere. Her har vi samarbejdet med kommunen om

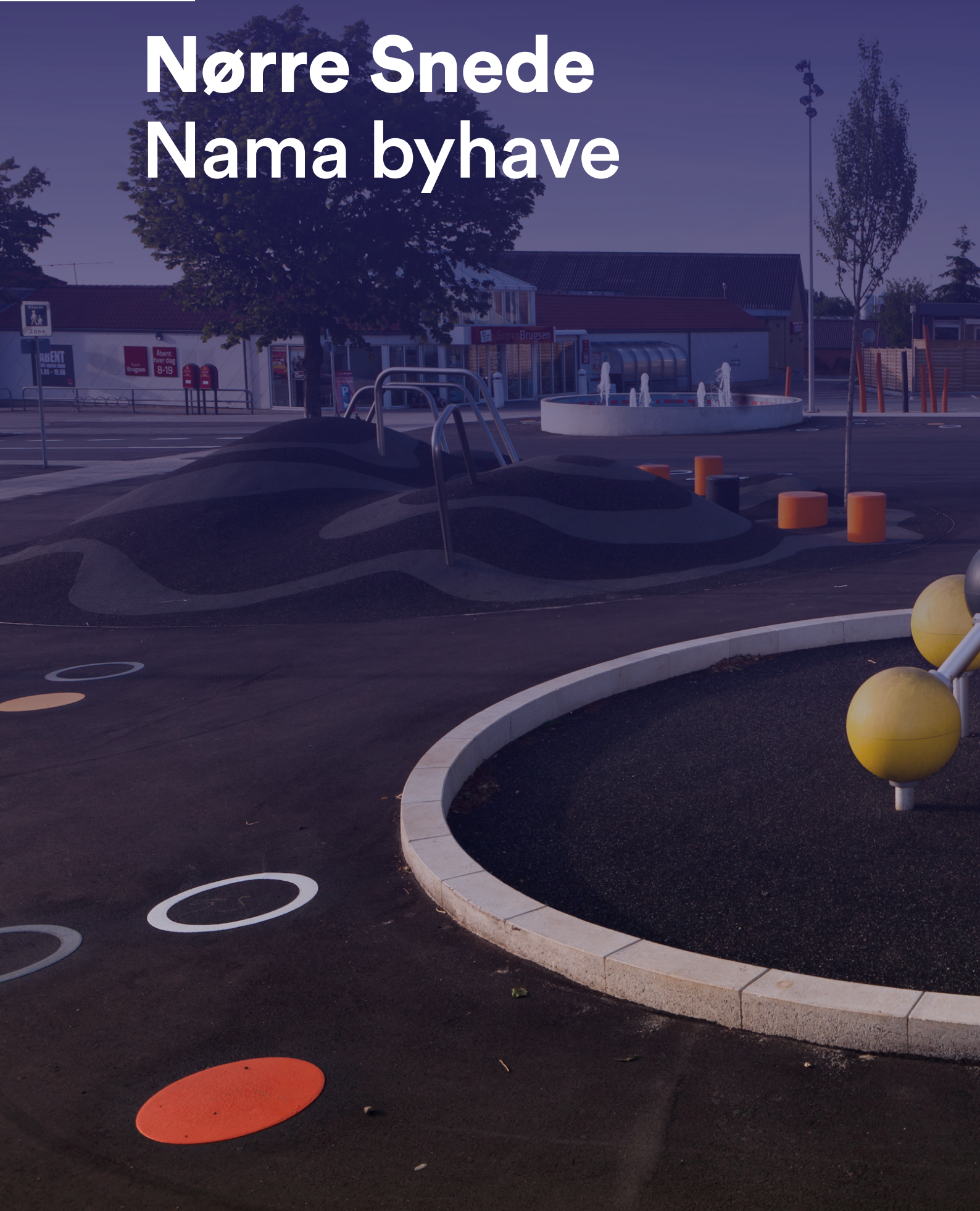
at udvikle et scenarie med fokus på en mere fællesskabsorienteret udnyttelse af byens rum og kvaliteter med henblik på at fastholde og tiltrække borgere.






DEL 2

# Nørre Snede Nama byhave





Scenariet for Nørre Snede sætter fokus på potentialerne i at arbejde med bofællesskaber i en bymidte i en mindre provinsby. Ambitionen med scenariet er dels at fastholde og tiltrække borgere og dels skabe nyt liv i bymidten. I scenariet undersøges mulighederne for at skabe et bofællesskab på en tidligere industrigrund centralt placeret i byen. Scenariet i Nørre Snede er udviklet i samarbejde med Ikast-Brande Kommune og det lokale udviklingsselskab Nørre Snede Byinvest.

Samarbejdspartnere:

*Nørre Snede Kommune*

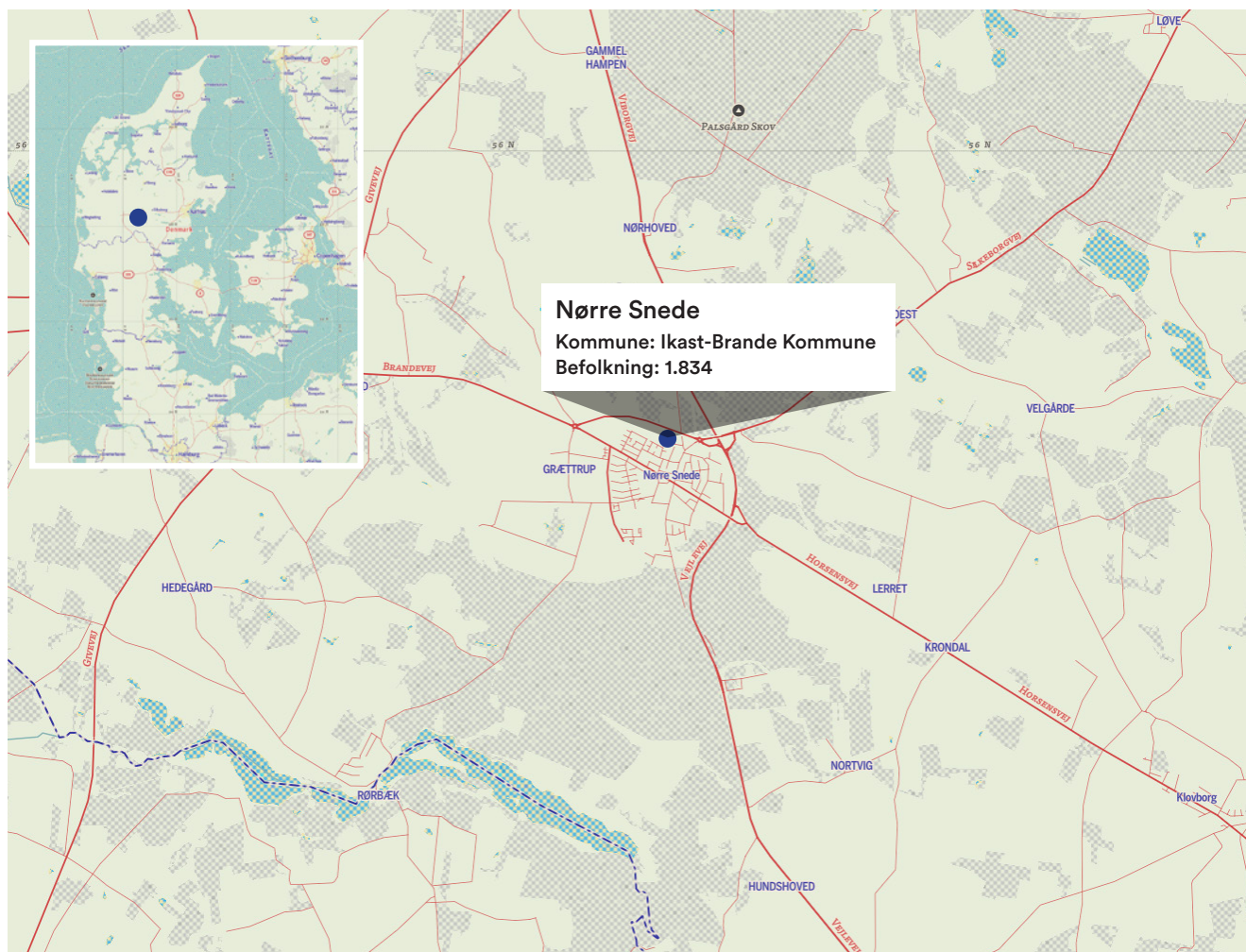
*Nørre Snede Byinvest*

*Arkitekt Anne Mette Lorentzen*

*Krydsrum Arkitekter*

## LOKALE POTENTIALER

### Bymidte med potentiale



Nørre Snede ligger i Ikast-Brande kommune, som er en landkommune placeret centralt i Midtjylland. Kommunens placering betyder, at udviklingen i befolkning og økonomi ligger et sted mellem udviklingen i landets yderområder, hvor væksten daler, og udviklingen i centerområderne, hvor væksten stiger. Nørre Snedes placering mellem både Århus, Herning, Silkeborg og Vejle gør byen attraktiv for mange pendlerfamilier, hvor enten en eller begge forældre kører til for at arbejde. Samtidig pendler mange til Nørre Snede for at arbejde i byens virksomheder. Andelen af udpendlere udgør 40%. Indpendlere udgør 45%.

Udover pendlerfamilierne er det mindre selvstændige erhvervsdrivende, primært i byggesektoren, der er den primære beskæftigelse. Internt i Ikast-Brande Kommune findes 14 af landets top100 virksomheder, og kommunen står derfor stærkt som en erhvervsvenlig kommune.

Fra 2009-2011 gennemgik Nørre Snede en større byfornyelse,

hvor blandt andet et af byens trafikale knudepunkter blev omdannet til gågade med plads til ophold og leg. Byen har et stærkt foreningsliv og lokalt engagement.

I 2013 stiftede lokale iværksættere investeringsselskabet Nørre Snede Byinvest med formålet at udbygge og forbedre mulighederne for bosætning, erhverv og handel i Nørre Snede.

- Gode pendlermuligheder til større byer
- Stærkt lokalt engagement i bymidstens udvikling
- Bymidte, der er blevet renoveret - men udfordringer i at skabe byliv



Bymidten med Nama grunden i forgrunden til højre



Nørre Snede bymidte



Landskab uden for Nørre Snede



Nørre Snede bymidte



Sø uden for bymidten

## STED OG ARKITEKTUR

# Attraktiv grund midt i byen

Centralt i bymidten af Nørre Snede ligger den tomme grund og de tidligere produktionshaller fra den konkursramte virksomhed Nama. Virksomheden var i over seks årtier en erhvervsmæssig institution, og lukningen i 2009 var et tab for byen.

Valget faldt på Nama grunden på grund af den centrale placering, det store grundareal og den potentielle interesse fra Nørre Snede Byinvest og Domea i at investere i almene boliger på grunden.

Det 8584 m<sup>2</sup> store grundareal står nu tomt, og administrationsbygningen og produktionshallerne på grunden henfalder. Virksomhedens historiske tilknytning til byen og det store og centrale grundareal gør området oplagt som muligt bofællesskab.

Etablering af bofællesskab på grunden vil fortætte og bringe tiltrængt nyt liv til bymidten. Grunden forbinder to typologier, den tæt-lave langs landevejen, samt den mere åbne i villakvarteret bagved, og den centrale placering muliggør interaktion med resten af byen.

- Central placering i bymidten
- Potentiale for fortætning i bymidten
- Stort grundareal



Indgangsparti til administrationsbygning



### **Nama grund**

Placering i centrum af Nørre Snede  
Industribygning opført i 1978  
Etageareal på 3541 m<sup>2</sup>  
Grundareal på 8584 m<sup>2</sup>.

### **Bygningerne**

Til grunden hører tre tidligere produktionshaller og en administrationsbygning.



Produktionsbygninger udefra



Indgangsparti til administrationsbygning



Produktionsbygninger udefra



Produktionshal



Produktionshal



Trappen ned til tidligere tegnestuelokale



Forhenværende tegnestuelokale

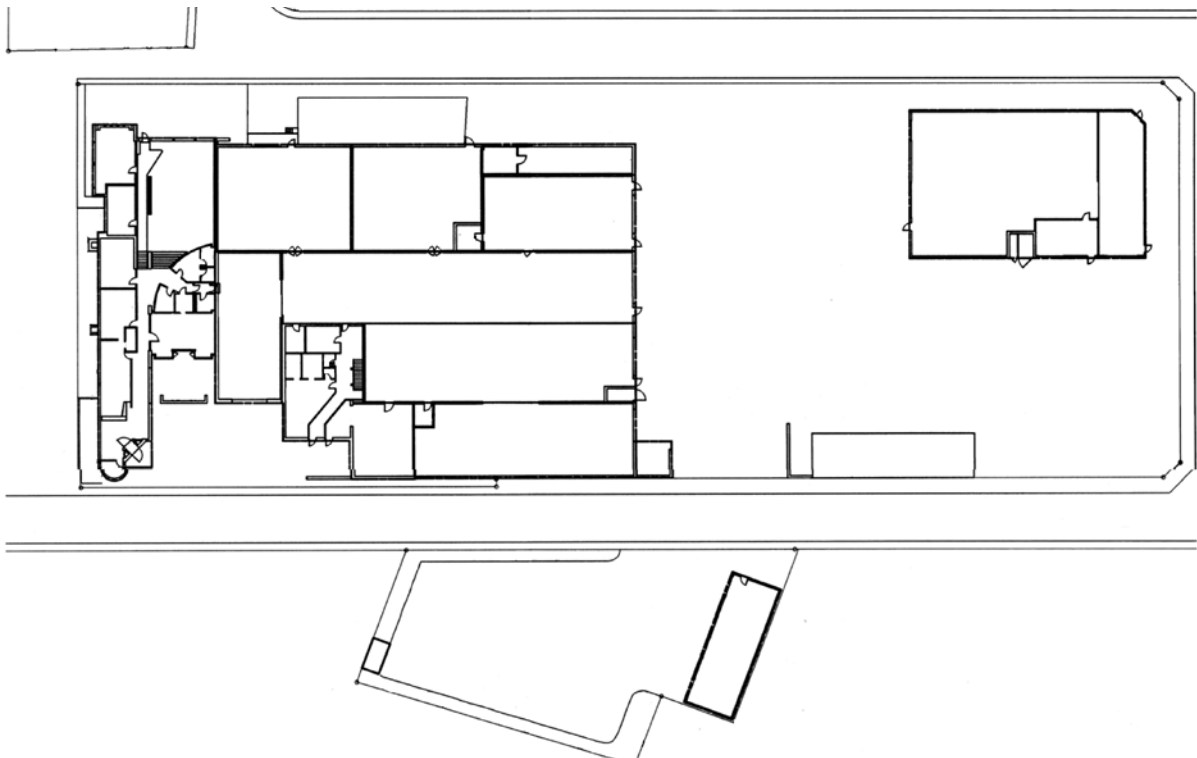
## Nama grunden i byen

Nama grunden er placeret centralt i byen - lige ved gågade og byens centrale plads. Ligger tæt på skole og grønne områder.



## Namagrunden i dag

Namagrunden er bygget op med tre større produktionshaller. Administrationsbygning vender mod vest.





## BEBOERE OG BRUGERE

### Familier og ældre

Der bor godt 1800 indbyggere i Nørre Snede by heriblandt mange ældre mennesker og pendlere. Mange af de ældre indbyggere bor i dag i egne huse langt fra byens kerne. Ifølge Nørre Snede Byinvest er der stor efterspørgsel blandt byens ældre borgere efter mindre og ældrevenlige boliger tæt på bymidten, med nem adgang til indkøb

og butikker. Pendlere udgør en anden oplagt målgruppe. Hver dag pendler mange mennesker ind i Nørre Snede for at arbejde i byens mange produktionsjob. Et udbud af centralt beliggende og attraktive boliger i bymidten vil med stor sandsynlighed kunne tiltrække disse pendlere og bringe både unge, børnefamilier og enlige til byen.

- !
- Attraktive boliger i bymidten vil kunne tiltrække pendlere
  - Potentiale i at bringe unge, børnefamilier og enlige til byen
  - Behov for bynære boliger til ældre



## ORGANISERING OG ØKONOMI

### Lokale ildsjæle driver bosætning



Nørre Snede har som mange andre mindre byer udfordringer med en aldrende befolkning og butiksdød i bymidten. I 2013 satte otte lokale ildsjæle sig for at bremse denne udvikling og stiftede Nørre Snede Byinvest, hvis formål er at forbedre mulighederne for bosætning, erhverv og handel i Nørre Snede. Det skal bl.a. gøres igennem opkøb og istandsættelse af mindre godt vedligeholdte huse for derefter enten at sælge eller udleje dem. Initiativet ligger

i forlængelse af den igangværende byfornyelsesproces og skal medvirke og skabe grundlag for forretningslivet i byen.

Drivkræfterne bag Nørre Snede Byinvest har i år indgået samarbejde med boligselskabet Domea for at se på muligheden for at etablere 20-30 almene boliger i byen. Der arbejdes med at undersøge, hvordan der kan bygges et fællesskabsorienteret koncept som alment boligbyggeri.

- Stort og organiseret lokalt engagement
- Fokus på at skabe liv i bymidten gennem forskellige initiativer
- Dialog med alment boligselskab om udvikling af konkret projekt på baggrund af scenariet

**SCENARIO**

# **NAMA BYHAVE**

**Et bynært bofællesskab med  
natur og karakter**



## NAMA BYHAVE

**Et moderne bofællesskab i byen**

I løsningsforslaget omdannes Namagrunden til et moderne bofællesskab med nyopførte, attraktive rækkehuse og fællesområder. Grundkonceptet er at organisere en fælleshave som centrum for rækkehusene - med den gamle administrationsbygning og produktionshal som hjertet. I forslaget rives de gamle produktionshaller ned, mens den indre stålkonstruktion fra den ene hal bevares. Konstruktionen vil definere den nye fælles gårdhave og bevare en del af grundens industrielle karakter.

Den centrale placering og rækkehusenes størrelse gør bofællesskabet attraktivt for både unge, ældre og børnefa-

milier. Særligt ældre bosat i udkanten af byen og pendlere til Nørre Snede er målgruppen for bofællesskabet. I bofællesskabet nyder beboerne at være tæt på byen og hinanden og tilbringer især tid sammen i fælleshaven og udearealerne.

Med individuelle huse er der plads til relativt stor grad af privatliv sammenlignet med andre bofællesskaber. Det kan tiltrække beboere, som ønsker samværet med andre, men ikke det helt tætte fællesskab.



## Moderne rækkehuskoncept

Moderne rækkehuse opføres i to rækker mod hinanden. Placeringen af boligerne tager højde for åbninger til byen, hvor adgangen til det nye boligområde dels sker via vejen, dels via stisystemet, der fører ind til området fra flere sider. I skitseforslaget er der arbejdet med tæthed, hvor den nuværende kontorbygning er bevaret og fungerer som hovedet på ryggen af alle de andre boliger.

## Sol og fællesskab

En forudsætning for et vellykket og bæredygtigt byggeri er boligernes placering i forhold til solen. I forslaget er boligerne således orienteret mod syd, for at inkludere mest mulig dagslys. Derudover forbinder boligerne byen med villakvarteret, både formelt via vejnettet og mere uformelt via små stier og cykelruter.



## Industriarv som drivhus og rumskaber

De tidligere produktionshaller er bygget op om en stålramme. I løsningsforslaget bevares og bruges en af hallernes stålrammer til at samle den nye fælles gård, som boligerne danner. Udover at danne struktur rundt om et fællesareal indgår stålkonstruktionen også i flere multifunktionelle anvendelsesmuligheder herunder gynger, hængekøjer, væksthus, gartneri mv.







## Delepotentialer aktiveres

Bofællesskabet på Namagrunden har fælleshave og udeliv som omdrejningspunkt for beboerne. Samtidig med at beboerne kan opleve en stor grad af privatliv i deres egne rækkehuse, vil placeringen og udearealer muliggøre en stor grad af interaktion mellem beboerne. Den fælles have vil give stedet en helt særlig karakter og kvalitet - med et grønt og frodigt havemiljø.

Den eksisterende administrationsbygning fastholdes i konceptet. Her kan der skabes arbejds- og kontorfællesskaber for beboere og andre i byen - og bygningen kan bruges til andre aktiviteter.



## Ombygning og indretning: bevaring og udvikling

I løsningsforslaget nedrives produktionshallerne, og administrationsbygningen bevares.

Identitet og kvalitet fra industribyggeri fastholdes og udvikles. Den indre stålramme fra den midterste produktionshal bevares og bliver samlingspunkt for haven.



## Plads til mere og fælles

Den eksisterende administrationsbygning og det fine tegnestuerum bevares til fællesaktiviteter. Den centrale placering i bymidten muliggør også, at rummet kan bruges til interaktion med lokalområdet for bofællesskabet.

Forslaget ønsker med fastholdelsen af administrationsbygningen at give den ekstra plads, som mange peger på skaber meget værdi for bofællesskaber.



## Aktivering af industriarv

Scenariet bygger videre på den arkitektoniske og fysiske kvalitet i de industrielle bygninger.



## Materialitet og variation

Rækkehusene kan tænkes i varieret materialitet og farver.



## Fælles gårdhave og drivhus

Den eksisterende struktur bruges som ramme for drivhus og fælleshaver.



## Uderum og fælleshave

Centralt i bofællesskabet er den store fælleshave.





## ØKONOMISK PERSPEKTIV

**NAMA Byhave**

Nama Byhave scenariet kan løses på en række forskellige måder. Det skitserede scenarie arbejder med en række punkthuse, der centrerer omkring den nye byhave og den eksisterende administrationsbygning. Den økonomiske vurdering foretaget af Krydsrum er baseret på et modulbyggeri og et relativt billigt materialevalg. Baseret på en successiv kalkulation beregnet af Krydsrum Arkitekter vurderes det, at NAMA Byhave vil kunne realiseres for 60-70 mio. kr. eks. moms.

Der kunne bygges endnu mere priseffektivt, hvis man tænker i større sammenhængende boligblokke. Det konkrete scenarie har imidlertid en række kvaliteter, som vurderes at kunne retfærdige den øgede byggesum. Scenariet arbejder med, at man kan bibeholde administrationsbygningen i en form, hvor man alene arbejder med sikring af klimaskærm og en helt grundlæggende renovering. Dermed er det op til de fremtidige beboere at udfylde bygningen med program og aktivitet.

Det præsenterede scenarie peger på, at man kan få relativt meget kvalitet ved at arbejde med eksisterende kvaliteter på grunden og ved tænke i fælles funktioner – inde og ude. Det fælles drivhus, landskabet og administrationsbygningen

giver et nyt boligtilbud i byen med en konkurrencedygtig pris. Den endelige pris er naturligvis afhængig af, hvilket organisatorisk set-up man arbejder med.

**Beregnings baseres på at:**

- Alle bygninger på grunden nedrives undtaget administrationsbygningen.
- Der bygges 20 lejligheder i 10 huse samt 12 lejligheder i 4 huse, i alt 32 boligenheder.
- Administrationen får en let renovering af den ydre skal, således at den er modstandsdygtig for klimaet.
- Hal 4 nedrives delvist og ombygges til væksthus med en kombination af tag og let glasfacade.
- De nye bygninger opføres som box-byggeri af lette elementer på søjlefundament med tag som tagpap.
- Alle boligenheder udstyres med et udhus og et hjemmeområde med belægning og lidt beplantning som f.eks. en mindre hæk.
- Bygningernes interiør udføres med hvide glatte overflader, parket-trægulv, HTH-standard køkken, IFÖ-standard badeværelsesmøbler og klinkegulv.

## STATUS PÅ NAMA BYHAVE

# Proces, organisering og erfaringer

### Erfaringer: udfordring med almene boliger

I forbindelse med udviklingen af scenariet for Namagrunden har vi samarbejdet med det almene boligselskab Domea. Boligselskabet er i dialog med Nørre Snede Byinvest om mulighederne for at udvikle grunden til almene boliger. Dialogen har peget på en række udfordringer i forhold til at skabe de særlige kvaliteter, vi vurderer er centrale for at gøre bofællesskabet attraktivt.

Ser man bredere på den økonomiske model for almene boliger, er der udfordringer med at bygge økonomisk mest effektivt. Den økonomiske ramme har naturligvis meget at sige. Aktuelt betyder den økonomiske model, at antallet af m2 er ekstremt afgørende for prissætningen og støtten til byggeriet. Det gør det f.eks. meget dyrt på papiret med indvendige trapper frem for udvendige – selv om den reelle udgift kan være det samme.

Der er mange regler, der regulerer det almene byggeri, fordi der ydes stor offentlig støtte. I almenboligloven er det muligt at opføre et såkaldt individuelt bofællesskab. Det vil sige et bofællesskab, hvor hver lejer har sin egen selvstændige bolig, og der derudover er fællesrum, hvor lejerne kan mødes og spise sammen osv. Den enkelte bolig i et sådant individuelt bofællesskab skal opfylde størrelseskravet og indretningskravet i almenboligloven. Herudover er der regler for, hvor dyrt byggeriet må være. Anskaffelsestallet skal således ligge inden for et bestemt beløb pr. m2.

I det hele taget betyder optællingen af m2, at det er vanskeligt at arbejde med ekstra plads. Derfor er det også umiddelbart vanskeligt at bevare administrationsbygningen inden for rammerne af organiseringen af en almen bolig. De ekstra kvadratmeter skal i den almenbolige finansieringsmodel betales af tilflytterne. Det vurderes ikke realistisk på Namagrunden.

Samtidig kan alle parter se, at der kan være værdi i at arbejde med eksisterende kvaliteter – og i at have ekstra plads, der ikke er programmeret. Der er også åbenhed i forhold til potentialerne i at have dele af byggemassen, der ikke nødvendigvis er færdig, og som kan udvikles af beboerne selv.

Skal man lykkes med det på Namagrunden, kræver det dermed udviklingen af særlige forretningsmodeller, hvor man f.eks. laver en forening, der kan stå for administrationsbygningen.

Processen med Domea peger på, at det er vanskeligt at skabe optimale forudsætninger for fællesskabskvalitet inden for rammerne af den almene boligorganisering. Det vil være interessant at se på, hvordan man kunne skabe bedre rammer for fællesskaber og genaktivere eksisterende boligmasse indenfor den almene sektor

### Status: på vej mod et nyt Nama

Processen og forslaget om etablering af Nama Byhave har givet inspiration til både Nørre Snede Byinvest og Domea, og det undersøges aktuelt, om et projekt kan realiseres, hvis Nørre Snede Byinvest køber grunden af den nuværende ejer.

Der er blevet indledt en proces med Ikast-Brande Kommunes planafdeling og Domea. I forlængelse af scenarierne er det blevet klart, at Ikast-Brande Kommune gerne vil give mulighed for, at der bygges relativt tæt på grunden på grund af dens bynære placering.


Der arbejdes nu videre på at undersøge konkrete økonomiske og arkitektoniske modeller for udviklingen på Nama grunden med fokus på et fællesskabsorienteret byggeri.

DEL 2

---

# Veddinge Lyshøj Bofællesskab



A misty landscape with a field in the foreground and trees in the background. The scene is hazy, with a soft, diffused light. The foreground is a field of tall grasses and some small plants. In the middle ground, there is a line of trees, some of which are quite large and leafy. The background is a pale, overcast sky. The overall mood is quiet and atmospheric.

Scenariet i Veddinge undersøger mulighederne for at etablere et bofællesskab i en tidligere institutionsbygning i en mindre landsby. Scenariet forsøger at indløse ønsket om at tiltrække bofællesskaber til den eksisterende boligmasse i Odsherreds attraktive natur. Scenariet i Veddinge er udviklet i samarbejde med Odsherred Kommune.

Samarbejdspartnere:

*Odsherred Kommune*

*Ejer af Lyshøj Friskole*

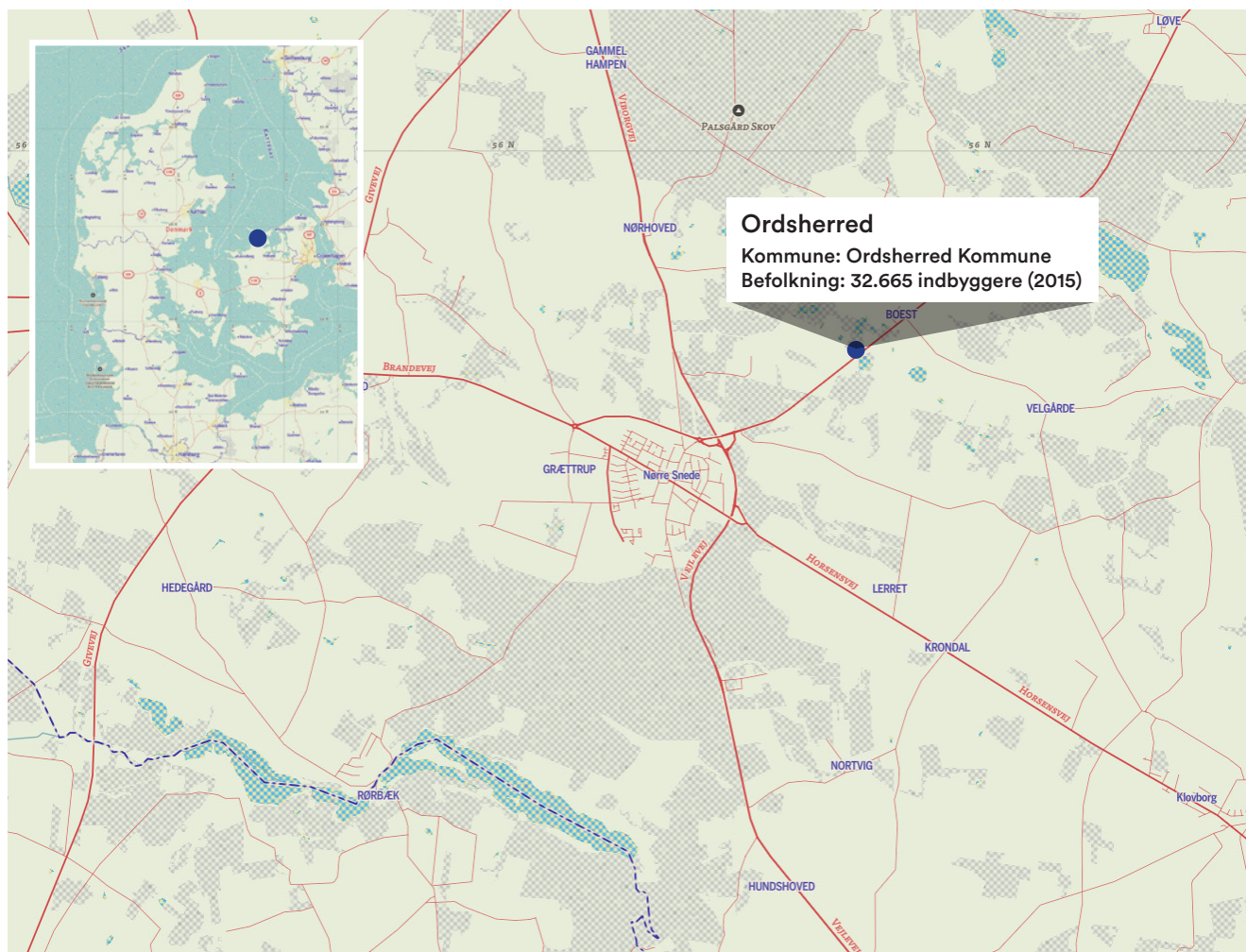
*Arkitekt Anne Mette Lorentzen*

*Krydsrum Arkitekter*



## LOKALE POTENTIALER

# Landskab, natur og plads



Veddinge er en lille landsby beliggende i Odsherred Kommune. Landsbyen er en kyst- og sommerhusby med 201 indbyggere, som ligger smukt ved Sejerøbugten i et storbakket landskab. Kommunen rummer noget af landets mest varierede natur, blandt andet istidslandskabet – Odsherredbuerne, vandreklitten ved Rørvig og mange smukke strande. Kommunen ligger godt placeret i pendlerafstand fra både København og Århus og er samtidig omringet af vand. Området er derfor et attraktivt sommerhusområde, og Odsherred Kommune er den kommune i Danmark med flest sommerhuse. Grundet de mange sommerhuse oplever kommunen stor forskel på sommer- og vinterhalvåret, hvor der om sommeren er betydelig mere aktivitet rundt om i byerne.

Den relativt gode offentlige forbindelse mellem København og Odsherred gør det muligt at bo i Odsherred og arbejde i enten Holbæk, Roskilde eller København. Endvidere kan man tage færgen til Århus, hvilket også giver mulighed for at arbejde i byen, kombineret med et liv i smukke landlige omgivelser.

- Rimelige pendlermuligheder i området til København og Århus
- Meget naturskøn placering
- Rimelige priser på ejendom



Geopark Odsherred



Drags Mølle, Odsherred



Dutterhøje Gravhøje, Odsherred



Maglehøj, Odsherred



Lammefjord, Odsherred

## STED OG ARKITEKTUR

# Friskole med mange m2

Kommunen rummer flere større landejendomme, som er velegnet til bofællesskaber. Ejendommene ligger både i byerne og midt i naturen. Den tidligere Lyshøj Friskole blev valgt på grund af den gode placering og en bygningmasse, der passer godt til et tæt sammenvævet bofællesskab.

I den lille landsby Veddinge ligger den tidligere friskole Lyshøj Friskole, som lukkede i 2010 og blev solgt på tvangsauktion i 2013. Ejendommen består af tre hovedbygninger, en gymnastiksal, stalde og en lærerbygning.

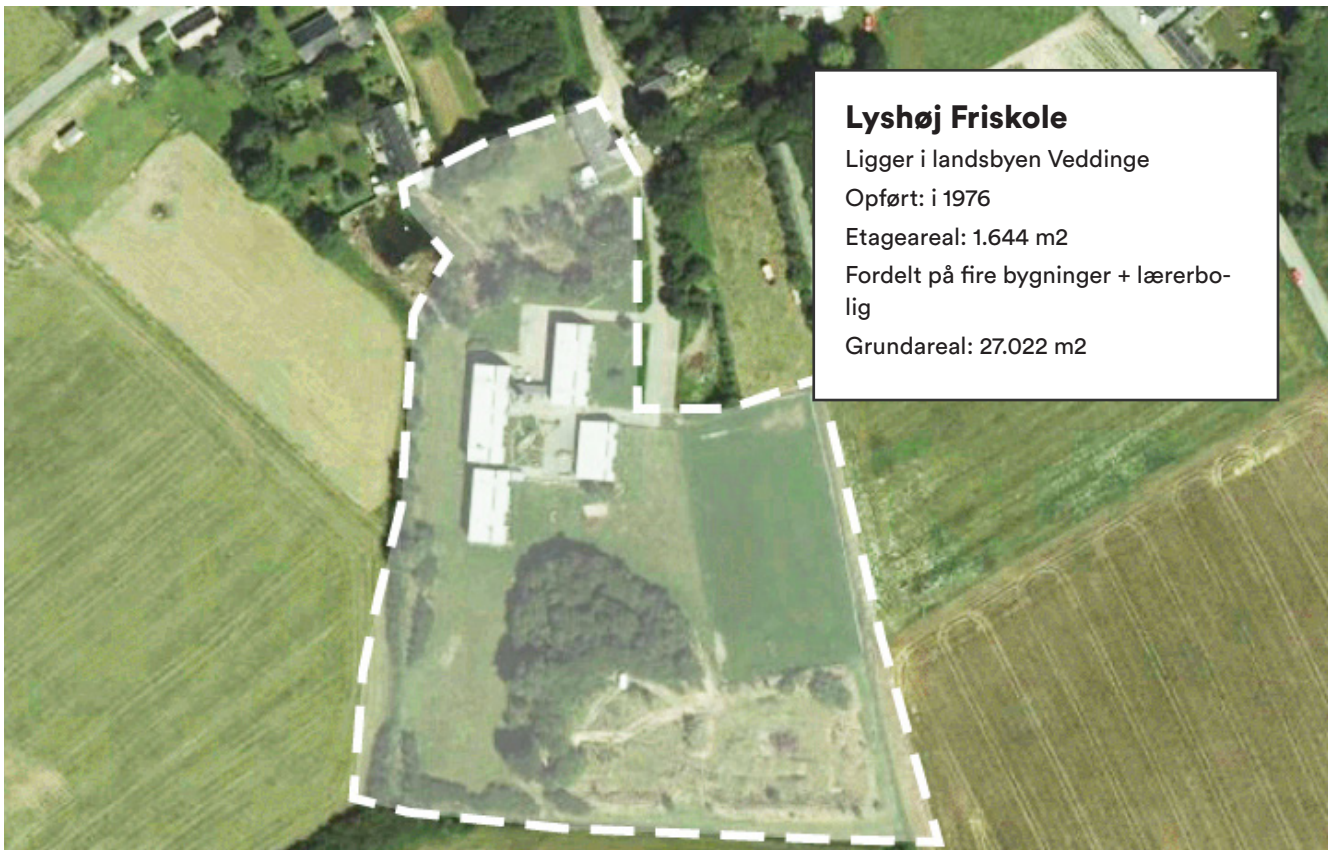
Ejendommen ligger usædvanligt smukt på et højedrag med fri udsigt over marker i et gammelt istidslandskab. Den smukke placering og tilhørende marker gør ejendommen attraktiv for bofællesskaber, som ønsker et liv i naturen. Udendørsarealerne rummer allerede nu rig mulighed for dyrkning af afgrøder.

Skolens oprindelige inddeling i mindre klasseværelser gør det nemt at omdanne bygningerne til mindre lejligheder med store fælleskøkkener i hver bygning.

- Naturskøn placering
- Mange m2
- God ruminddeling



Lyshøj Friskole



Bygning A



Uderum og landskab



Bygning B



Tidligere lærerbolig opført i 1907 på 210 m<sup>2</sup>.



Køkken og opholdsrum med potentiale



Køkken og opholdsrum med potentiale



Værelse



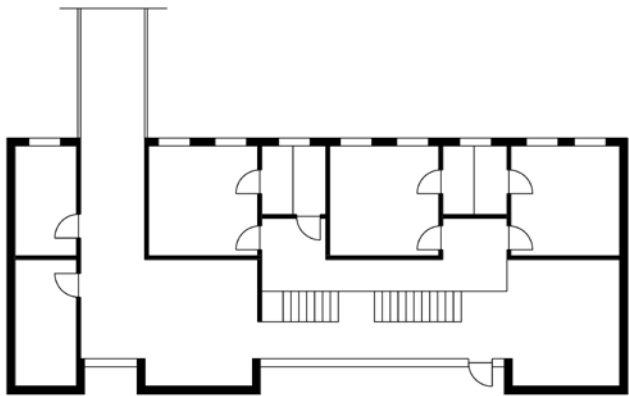
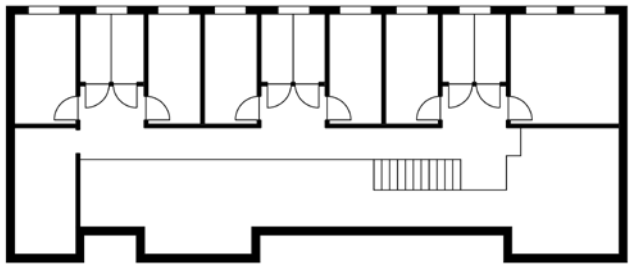
Gymnastiksal

## Bygningen i dag

De tre hovedbygninger har mindre værelser placeret på førstesalen og et større fællesareal, samt mindre værelser i stuen.

Bygningerne har i sin nuværende form dårlige lysforhold.

Bygningen er i rimelig stand - men præget af en vis institutionel stemning i materialer ol. indenfor.



Første sal

## BEBOERE OG BRUGERE

### Kreative med ønske om plads

Odsherred kommune og Veddinge landsby er med sin naturskønne placering attraktiv for byboere, som ønsker at komme tættere på naturen, men samtidig være i pendlerafstand til større byer og arbejdsmuligheder. Kommunen har på nuværende tidspunkt allerede fået en del henvendelser fra folk, der overvejer at flytte på landet i et bofællesskab og yder hjælp og vejledning til interesserede bofællesskaber. I kommunen ligger allerede

bofællesskabet Fri og Fro, der kombinerer økologisk landbrug, beboelse og fællesskab. Området og i særdeleshed skolen er derfor attraktiv for både enlige, par og familier, der søger naturen, økonomisk råderum, fællesskabet og samvær med andre. De mange m<sup>2</sup> og mulighederne for indretning af værksteder og fælles arbejdspladser gør det særligt interessant for kreative eller hjemmearbejdende.

!

- Området og skolen er attraktivt for folk, der søger natur og økonomisk råderum
- De mange m<sup>2</sup> giver mulighed for indretning af værksteder og fælles arbejdspladser
- Bygningens pris og karakter gør den økonomisk rimelig



## ORGANISERING OG ØKONOMI

# Potentiale for salg til et bofællesskab

Odsherred Kommune er en proaktiv og engageret kommune med fokus bl.a. på bofællesskaber som bosætningsstrategi. Ejeren af Lyshøj Friskole, købte den på tvangsauktion i 2013 med henblik på videresalg, er interesseret i at sælge til bofællesskaber. Han har derfor indgået dialog med kommunen om vejledning og kontakt til potentielle købere. Aktuelt tænkes der i forhold til organisering af bo-

fællesskabet i andelsorienteret model. I kraft af en forventet relativt billige ejendomspris og en bygningsmasse, der passer godt til fællesskaber, virker det rimeligt at antage, at det er muligt at arbejde med et køb af ejendommen af en forening eller lignende.

- Stort kommunalt engagement
- Sælger interesseret i at sælge til bofællesskab
- Mulighed for andelsorienteret model



## En proaktiv kommune

Odsherred Kommune har som del af sin bosætningsstrategi oprettet hjemmesiden 'Bo i Odsherred' med information og vejledning til bofællesskaber med interesse for at flytte til kommunen.

Lørdag den 23. januar 2016 trodsede 60 borgere dårligt vejr og nysne og mødte op til bosætningsevent på Lyshøj Friskole for at høre om mulighederne for at etablere bofællesskab på

skolen. Flere af deltagerne var kommet fra København. På dagen præsenterede Urgent.Agency og LB Analyse deres foreløbige analyser og visualiseringer af hvordan et bofællesskab på Lyshøj Friskole kunne tage sig ud. Bosætnings- eventen pegede på en stor interesse for fællesskabstanken blandt lokale og tilrejsende og blandt ældre og yngre.



SCENARIO

# LYSHØJ BOFÆLLESSKAB

Et kreativt fællesskab i naturen



## LYSHØJ BOFÆLLESSKAB

**Et kreativt fællesskab i naturen**

Løsningsforslaget omdanner Lyshøj Friskole til et bofællesskab for både yngre og ældre par samt enlige og familier. Centralt i bofællesskabet er de store fælleskøkkener, kreative værksteder og samarbejdet om hjemmedyrket frugt og grønt, som de tilhørende marker giver rig mulighed for.

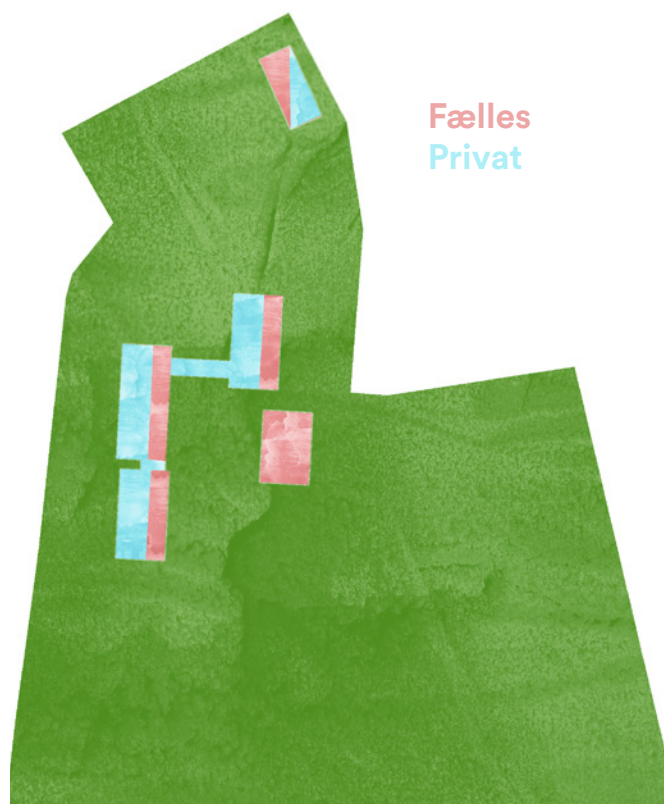
Nærhed til skov og strand og pendlermuligheder gør bofællesskabet attraktivt for enlige og familier, som ønsker et liv tæt på naturen og et arbejdsliv i byen. De lave omkostninger ved at etablere bofællesskab og de forholdsvis små lejligheder er oplagte for kreative eller håndværkere med relativt få midler. Skolen er i sin oprindelige form inddelt i mindre værelser, hvilket gør bofællesskabet attraktivt for

både enlige eller par med blot et barn, der søger fællesskab og samvær med andre. Pendlerafstanden til både København og Århus gør det muligt for ressourcestærke familier af flytte dertil.

Skolen vil være et godt udgangspunkt for byboere, som har lyst til at afprøve hvad det vil sige at bo på landet og sammen med andre, uden de helt store økonomiske investeringer. Fællesskabet med de andre beboere gør, at udfordringen med at turde tage springet fra byen til landet kan synes mere overskuelig. I Lyshøj Bofællesskab lever man sammen med andre - hver for sig.

**Delepotentialer**

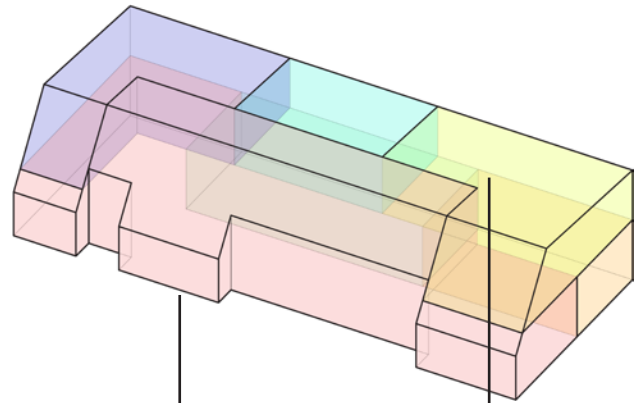
Skolen rummer en række oplagte defaciliteter - både i form af mange fællesrum i de enkelte bygninger og i kraft af mulige fællesfunktioner som værksteder og lignende i de forhenværende skolefaciliteter.





## Ombygning og indretning

Med relativt små indgreb kan de tre hovedbygninger indrettes til at rumme lejligheder. I hver bygning kan der skabes tre til fem mindre lejligheder. Tre lejligheder er placeret på førstesalen og to i stueetagen. De fem lejligheder har alle eget toilet og bad. De store fællesområder i stueplan i hovedbygningerne kan indrettes til fælleskøkkener



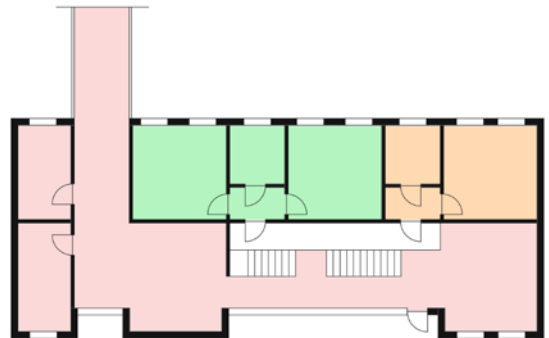
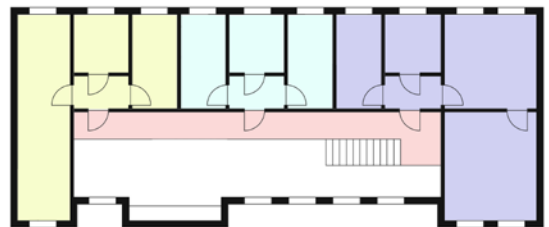
Fællesrum er markeret med lyserødt

Lejligheder er markeret i andre farver

## Fra små rum til mindre lejligheder

I hver af de tre hovedbygninger indrettes der på førstesalen til mindre bo-enheder med eget bad og toilet, i størrelsen 25 m<sup>2</sup> til 60 m<sup>2</sup>.

I stueplan indrettes fællesarealerne til køkken og opholdsrum som deles af bygningens beboere.



## Fællesskøkkener samler bofællesskabet

Køkkenerne bliver omdrejningspunkt og mødested for beboerne og skaber små fællesskaber i fællesskabet. De kan nemt indrettes i et lysere og mere moderne skandinavisk udtryk og materialitet med ovenlysvinduer, som lyser de nuværende lidt dunkle rum op.







## Værksted, atelier og arbejdsfællesskaber

Gymnastiksalen, staldene og den tidligere lærerbolig kan alle indrettes til fællesarealer med større eller mindre indgreb. Gymnastiksalen kan med få midler omdannes til kreativt værksted og atelier. Her vil det være muligt at integrere arbejde og bolig og indrette til arbejdspladser.





## Økologisk landbrug

Den store grund med marker og natur er ideel for potentielle tilflyttere med ønske om at dyrke jorden og naturen. De omkringliggende marker giver mulighed for alt lige fra hjemmedyrkede grøntsager, urtehave, frugtplantage til dyrehold.







## Fælleshave og uderum

Fælleshaven kan indrettes med udendørs atelier, urtehave og børne- og legefaciliteter hvor fællesskabet kan samles i sommermånederne.



## ØKONOMISK PERSPEKTIV

**Lyshøj Bofællesskab**

Der er en række forskellige måder at gå til udviklingen af Lyshøj Friskole på i forhold til at gøre det egnet til et bofællesskab. Baseret på en successiv kalkulation beregnet af Krydsrum Arkitekter vurderes det, at de tre hovedbygninger kan ombygges og indrettes til lejligheder for 10-12 millioner kr. eks. moms. Afhængig af størrelsen på hver enkelt lejlighed vil hver bygning kunne rumme tre til fem lejligheder. Således vil der med en grundrenovering stadig være tale om et relativt billigt boligtilbud, der vil gøre det muligt for målgrupper med færre midler at flytte ind.

En gennemgribende renovering af alle bygninger inklusiv den tidligere gymnastiksal, lærerbygning og gårdhave/ anlægsarbejde på grunden vurderes, at kunne gennemføres for 16- 18 mio. eks. moms. Alt efter ønsker og evner er det muligt at lave en endnu billigere løsning, hvor beboere selv medvirker til dele af arbejdet. Ligeledes kan der arbejdes med at realisere projektet i etaper.

Samlet peger scenariet i Veddinge på, at der også økonomisk er potentiale i at benytte funktionstømte skoler til bofællesskaber. Bygningskroppene er som udgangspunkt velegnede til at omdannes til mindre lejligheder. Gennem genbrug fås også kvalitet i form af identitet og karakter i materialer, sammenlignet med nybyggeri.

**Beregningen baseres på at:**

- Værelser sammenlægges og ombygges til lejligheder.
- Værelser og fællesarealer renoveres til god standard med nyrenoverede gulve og vægge og lofter males.
- Vinduer renoveres og males.
- Der udføres el efter nutidig standard.
- Der etableres nye badeværelser og toiletter i almindelig god standard med klinker og nutidig sanitet.
- Der etableres ny hems for mere brugsplads.
- Klimaskærmen gås efter og efterisoleres. Der monteres nyt loft.

## STATUS PÅ LYSHØJ BOFÆLLESSKAB

**Proces, organisering og erfaringer****Erfaringer: plads til det tætte fællesskab**

Arbejdet med udviklingen af Lyshøj Friskole har været interessant. Udvælgelsen af stedet var givtig i forhold til at afdække, hvilke steder, der har potentiale for potentielle tilflyttere. Friskolen viste sig oplagt som en mere traditionel bofællesskabs-case, hvor man bor tæt sammen, og tæt på naturen, og hvor det er muligt at bo billigt.

I løsningsforslaget er der taget højde for enkle og prisbillige løsninger, som bofællesskabet i mange tilfælde selv ville kunne løse. Ved ikke at udnytte hver eneste m<sup>2</sup> i bofællesskabet skabes der rum og plads til kreativitet.

Delemodellen muliggør, at man kan skabe en særdeles billig boligmulighed - netop ved at man bor tæt sammen. Til gengæld har man adgang til meget attraktive fællesområder og faciliteter både inde og ude.

Således er Lyshøj Bofællesskab et eksempel på, at man ved et ret minimalt indgreb kan skabe en interessant case for et bofællesskab. Casen peger også på, at man kan skabe meget stor oplevet værdi ved at dele funktioner.

**Næste skridt: bedre kommunikation og organisering**

I udviklingen af et bofællesskab er udfordringen ofte, at det er vanskeligt at finde og organisere muligt interesserede købere. Odsherred Kommune har en bosætningskonsulent ansat, som aktivt søger at tiltrække bofællesskaber til kommunen bl.a. igennem bosætningsevents og assistance til potentielle tilflyttere.

Der arbejdes således på at skabe de bedst mulige rammebetingelser for udviklingen af et fællesskab i Veddinge. Denne udfordring handler imidlertid om især to forhold.

1. Relevant kommunikation. Det gælder om at få fat i netop de mennesker, der vil og kan drive et fællesskab frem. Odsherred arbejder på det netop gennem nye måder at gå til kommunikation til interesserede i bofællesskaber - også gennem uformelle netværk, sociale medier og lignende.
2. Praktisk organisering. Det er en udfordring at finde de præcise finansielle modeller for bofællesskaber - især når man arbejder med et bofællesskab, der primært er rettet mod brugergrupper, der ikke kan investere økonomisk i udviklingen. Det er derfor relevant at undersøge mulighederne for at understøtte nye organiserings- og finansieringsformer. Det kan f.eks. være interessant at se nærmere på, hvordan man kan lære af de tyske "Baugruppen", hvor borgere organiserer sig i fællesskaber og har nemmere ved at finde finansiering end i Danmark.

DEL 2

---

# Stubbekøbing Byfællesskab



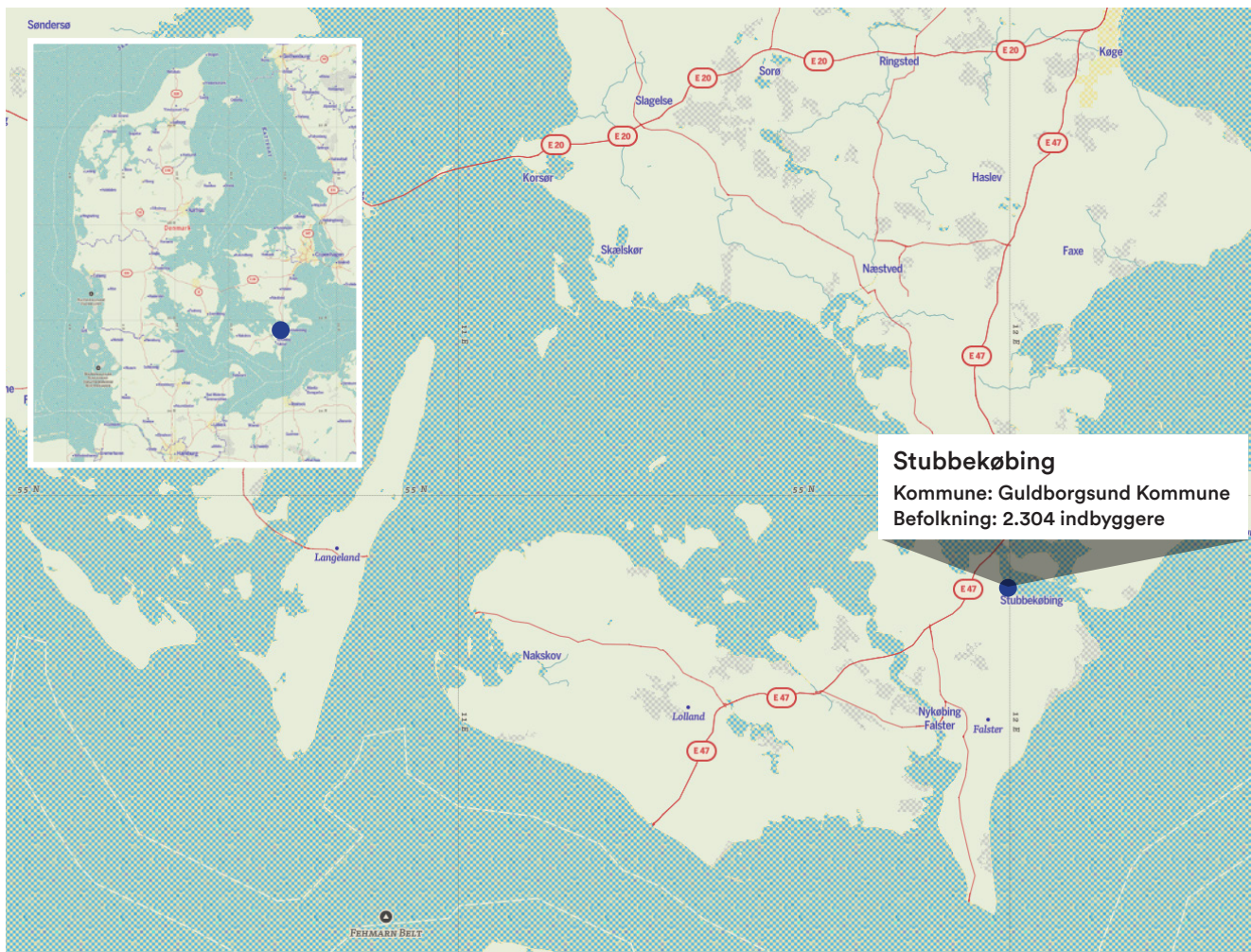
Scenariet belyser perspektiverne i at se sammenhængende på en mindre bymidte med fokus på fællesskab. Gennem at kombinere flere forskellige tiltag og organiseringsformer lægger scenariet op til en mere fællesskabsorienteret udnyttelse af byens rum og kvaliteter. Scenariet i Stubbekøbing er udviklet i samarbejde med Guldborgsund Kommune.

Samarbejdspartnere:

*Guldborgsund Kommune*  
*Arkitekt Anne Mette Lorentzen*  
*Krydsrum Arkitekter*

## LOKALE POTENTIALER

### Bymiljø og havudsigt



Stubbekøbing i den nordlige del af Falster har 2.304 indbyggere og ligger i Guldborgsund Kommune. Som så mange andre mindre byer kæmper Stubbekøbing med negativ befolkningsvækst og en forsvindende detailhandel i byens centrum. Byen er en gammel købstad, der med sin placering lige ud til vandet ligger meget naturskønt. Byen består af en hovedgade, der løber i en øst-vest retning, og dermed flugter kystlinjen. I hovedgadens østlige hjørne ligger det gamle rådhus, som i dag er lukket, og som nu står tomt.

I 2007 stiftede lokale borgere i Stubbekøbing foreningen Liv i Stubbekøbing med formålet at vende den negative udviklingsspiral, som byen befandt sig i. Foreningen er sammen med andre lokale grupper i byen aktive i Stubbekøbings aktuelle områdefornyelse. Fokus for områdefornyelsen er at understøtte fællesskab, sammenhæng og udvikling.

Med den naturskønne placering ud til Grønsund, udsigten til Bogø og den lille skala og gamle skæve bindingsværkhuse rummer byen potentiale for at blive en eftertragtet sted at bo og besøge. Imidlertid er der i dag fraflytning fra byen og behov for at tænke mere sammenhængende omkring bosætning for at kunne indløse potentialet.

- Smukke købstadshuse
- Meget naturskøn placering
- Billige priser på ejendom



Lystbådehavn



Industrihavnen



Hovedgaden



Byhuse og silo



## STED OG ARKITEKTUR

### Bymidte og havnemiljø

Grundet det store antal tomme boliger og ejendomme i kommunen er nybyggeri ikke en oplagt løsning. I scenariet har vi taget udgangspunkt i byens eksisterende bygnings- og boligmasse. Centralt i byen er flere funktionstømte bygninger, og undervejs i forløbet er flere potentialer blevet afsøgt. Valget faldt på det tidligere rådhus, hovedgaden og lystbådehavnen. De udgør byens største udviklingsmæssige potentialer, som tilsammen vil kunne skabe liv, sammenhæng og fælleskab i byen.

På byens torv ligger Stubbekøbings tidligere rådhus fra 1860, som efter kommunalreformen i 2007 har været brugt til forskellige formål, men i stigende grad har stået tomt. Den gamle historicistiske bygning råder over mange m2 meget smukke højloftede lokaler. Rådhusets centrale placering og den historiske tilknytning til byen gør det relevant som omdrejningspunkt for fællesskaber.

Foran rådhuset ligger byens torv, som nu fungerer som parkeringsplads. Derfra udspringer Vestergade - hovedgaden – hvor størstedelen af byens butikker og handelsliv er placeret. Flere af Vestergades butikker står i dag tomme og gaden er ramt af en negativ spiral med butiksdød og tomme lokaler.

Få minutters gang fra torvet ligger industrihavnen, og bag den en lille lystbådehavn med et stort, uudnyttet potentiale som rekreativt område for byens borgere og sommerens mange gæstesejlere.

- Mange funktionstømte bygninger
- Eftertragtet havnemiljø
- Attraktive købstadshuse



Stubbekøbing



Tidligere rådhusbygning

Rådhusbygning



Byrådssal



Borgmesterkontor



Sekretariatkontor



Trappegang



Vestergade



Tomt butiklokale



Tomt butiklokale



Turistinformation



Vestergade



Lystbådehavnen



Kig mod Industrihavn



Kig fra Industrihavn



Indgang til Lystbådehavnen



Lystbådehavnen

## BEBOERE OG BRUGERE

# Ældre, børnefamilier og flexboligejere

Der bor i dag 2.305 indbyggere i Stubbekøbing hvoraf mange er ældre borgere. Det er primært de unge, der fraflytter Guldborgsund Kommune og Stubbekøbing. I 2012 var 38 % af fraflytterne fra Guldborgsund Kommune unge under uddannelse eller lønmodtagere mellem 15 og 29 år. Pensionister, førtidspensionister, efterlønnere og kontanthjælpsmodtagere udgør derimod en stor tilflyttergruppe.

Et stærkere fælleskab, byliv og lokalmiljø vil med stor sandsynlighed kunne modvirke denne udvikling og tiltrække især børnefamilier. Koblet med den naturskønne placering og de gamle købstadshuse i bymidten er byen attraktiv for alle som ønsker prisbillige og attraktive boliger i rolige omgivelser tæt på naturen, men som ikke ønsker at leve isoleret på landet.

Muligheden for flexboligstatus til helårsboliger i Stubbekøbing er en anden attraktion ved byen, som potentielt vil kunne vende udviklingen og bringe ressourcestærke borgere til byen.

- Byen er attraktiv for tilflyttere der søger ro og økonomisk råderum
- Muligheder i flexboligordning
- Attraktive og prisbillige boliger i bymidten



## Muligheder i flexboligordning

Siden foråret 2013 har kommuner haft mulighed for at give flexboligstatus til helårsboliger i landområder, så bopælspligten ophæves, og man dermed kan bruge boligen som sommerhus. Lidt forenklet betyder ordningen, at man kan få lov at bruge helårshuse som fritidsboliger. Ordningen er tænkt som en hjælp til at skabe liv i et ellers trængt boligmarked især i landområderne.

I Guldborgsund Kommune er der mulighed for flexbolig i centerbyerne Saksøbing og Nørre Alslev, i landdistrikterne, i de større landsbyer samt i det åbne land. Det er fornyligt besluttet at det kun er i Nykøbing, der ikke skal gives flexboligtilladelse.

I modsætning til et egentligt fritidshus kan man til enhver tid flytte permanent ind i huset, hvis man ejer en flexbolig. Huset kan også anvendes som fritidshus, mens det istandsættes til helårsbeboelse. I Guldborgsund Kommune og særligt i Stubbekøbing er der mange kvalitetshuse, som indeholder gode håndværksmæssige detaljer og materialer, og som kan være eftertragtede som flexboliger. Imidlertid er der ikke for alvor blevet afsat flexboliger, og traditionelt har ordningen en række udfordringer med at skabe byliv og fællesskab.

Det er dog nærliggende at undersøge om ordningen vil kunne bidrage til bosætning i bymidten og en mere sammenhængende byoplevelse.



## ORGANISERING OG ØKONOMI

# Områdefornyelse og lokalt engagement

Frem til 2019 finansierer Guldborgsund Kommune og Udlændige-, Integrations- og Boligministeriet en områdefornyelse i Stubbekøbing. Fokus for områdefornyelsen er at understøtte fællesskab, sammenhæng og udvikling. En styregruppe leder processen, og fem projektgrupper bestående af lokale drivkræfter er nedsat under overskrifterne; Identitet og fællesskab, Fritidsområdet, Mødested, Havnepladsen og forbindelsen til byen og Fritidshavnen.

De fem projektgrupper med i alt ca. 30 frivillige er meget aktive og arbejder målrettet og planmæssigt for at realisere de forskellige dele af projektet. De frivillige repræsenterer en lang række forskellige lokale foreninger bl.a. strandjægere, erhvervsforening, lystfiskerforening, færgeren Idas venner, sejlkлуб, Liv i Stubbekøbing, lyst- og motorbådsforening, sportsforeninger derudover er Stubbekøbing Skole, børneinstitution, erhvervshavn, fritidshavn, facaderåd m.fl. involveret.

I byen findes også en aktiv venneforening til det lokale motorcykel og radiomuseum, som huser over 260 veteranmotorcykler, og som er en af Europas største samlinger. Venneforeningen består primært af pensionister, og de bruger en stor del af deres fritid på at restaurere de gamle motorcykler og radioer.

Udfordringen er imidlertid at skabe samspil mellem forskellige former for tiltag. Og gøre dem fysisk synlige. Kan man koncentrere foreningsliv og andre tiltag mere centralt i byen og gøre bymidtens aktiviteter mere nærværende?

- Områdefornyelse som drivkraft for fællesskaber
- Stort lokalt engagement
- Fokus på at skabe liv i bymidten



## Liv i Stubbekøbing

Liv i Stubbekøbing er en forening, der blev stiftet den 23. oktober 2007. Baggrunden var et offentligt møde i august 2007, hvor 165 borgere efterlyste initiativer, der kunne vende den negative udviklingsspiral, som mange følte, at Stubbekøbing befandt sig i. Liv i Stubbekøbings formål er:

- at være paraplyorganisation, der varetager eller kan være talerør for fælles interesser for borgere, foreninger og virksomheder i Stubbekøbing og byens opland.
- at skabe trivsel og fremme udvikling med målet at få 500 flere borgere i området i år 2015.
- at gøre Stubbekøbing og opland til et attraktivt sted at befinde sig i for alle, der er bosiddende, arbejdende, turist eller gæst i området.





SCENARIO

# STUBBEKØBING BYFÆLLESSKAB

Et fællesskab for hele byen



## STUBBEKØBING BYFÆLLESSKAB

**Et fællesskab for hele byen**

Stubbekøbing Byfællesskab arbejder med byens centrale funktioner som noget, man deler mere kvalificeret. Centrale funktioner og steder i byen – det gamle rådhus, gågaden og lystbådehavnen – kan opgraderes fysisk og gentænkes organisatorisk – og derved gøre det mere attraktivt at bo i byen. Scenariet sætter særligt fokus på mulighederne for, at forskellige beboere – ikke mindst børnefamilier og ældre – kan bruge og dele kvaliteter i byen bedre. Det handler om at skabe mere ejerskab til f.eks. fælles bygninger og byrum.

Løsningsforslaget for Stubbekøbing adskiller sig væsentligt fra de to andre scenarier, da her ikke arbejdes med et bofællesskab i fysisk forstand, men i stedet med hele

byens delepotentialer. Med afsæt i Stubbekøbings aktuelle områdefornyelse, og det centrale fokus på at styrke fællesskab og sammenhæng i byen, arbejdes her med at skabe forskellige fællesskaber for byens borgere i bymidten og lystbådehavnen.

Der er tre overordnede nedslag i løsningsforslaget; det tidligere Rådhus, Hovedgaden og Fritidshavnen. Tilsammen vil de tre interventioner muliggøre scenariets målsætning om at styrke lokalmiljøet, skabe liv til byen og rum til nye fællesskaber. Samtidig vil scenariet åbne for, at byens borgere vil kunne sætte deres eget præg på bymidten og være medskabende i udviklingen af nye rum og fællesskaber.

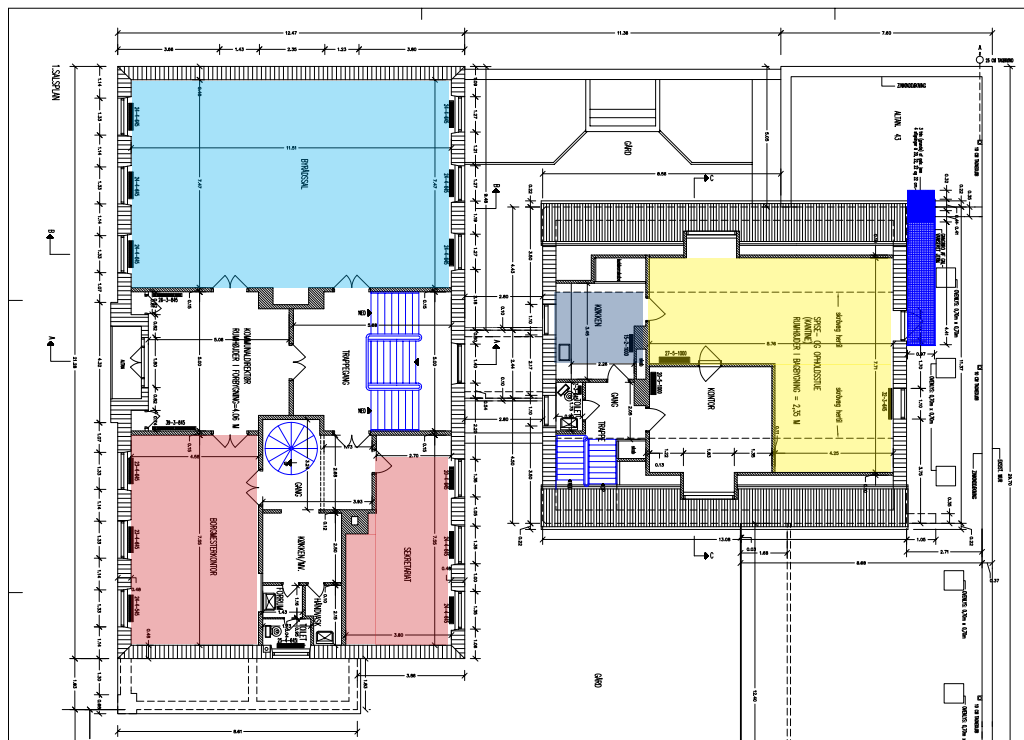


## Nye rum til fællesskaber

På torvet i Stubbekøbing ligger det tidligere Rådhus, som nu er uden funktion. Det historicistiske bygningsanlæg er opført i 1860 efter tegninger af arkitekt Vilhelm Tvede og rummer mange potentialer for kommunen og byens borgere. I løsningsforslaget omdannes Rådhuset til at rumme en række kommunale og offentlige funktioner, samtidig med at det gøres tilgængeligt for byens borgere. Rådhuset er i to plan, og i scenariet indtager kommunen bygningens stueetage og flytter en række kommunale funktioner fra ejendomme andre steder i byen. Ved at flytte en række offentlige funktioner til rådhusets stueetage vil der kunne frigøres midler fra andre ejendomme til driften af bygningen.

Bygningens førstesal kan med få midler omdannes til et borgerhus, som drives af kommunen i samarbejde med en forening. Her indrettes til kontorfællesskab for pendlere, café eller spisesal, samt et fællesrum og mødested, som kan bruges til alt fra store selskaber, filmvisninger og yogaundervisning i dagtimerne.

Scenariet skiller sig ud ved at koble egentlige kommunale funktioner med funktioner, som foreninger, frivillige og almindelige borgere kan bruge og mødes omkring.



- Fællesrum og mødested
- Café
- Kontorfællesskab
- Køkken

## Fællesrum og mødested

Den smukke højloftede tidligere byrådsal indrettes til fællesrum og mødested for byens borgere. Byrådsalen bliver omdrejningspunkt for byens sociale og kulturelle aktiviteter og vil fungere som drivkraft for nye fællesskaber i byen. Ved at skabe et rum hvor byens borgere og foreninger kan mødes, kan fællesskaber opstå og skabe sammenhæng og engagement i byen.



## Arbejdsfællesskab

I takt med at det danske arbejdsmarked bliver præget af mere distancearbejde, fleksibilitet og at flere og flere arbejder hjemmefra, er behovet for fleksible kontorfaciliteter stigende. I løsningsforslaget indrettes det tidligere borgmesterkontor og sekretariat til kontorfællesskab for pendlere og hjemmearbejdende borgere og potentielle tilflyttere.

## Café og spisesal

I den tidligere spise- og opholdsstue indrettes café og spisesal for brugere af huset og til catering til arrangementer i salen. Afhængig af antal besøgende i huset kan her også indrettes til offentlig café drevet af frivillige eller forpagtet af en lokal restauratør.





SOMETIMES THE BEST MOMENTS IN LIFE ARE THE SIMPLE ONES. LIKE HAVING CHEESE COUCHES AND WIFE.

## En rekreativ gågade

Fra Rådhuset udspringer Vestergade med byens butikker og detailhandel. Som så mange andre hovedgader i mindre byer lider den af butiksød, tomme lokaler og fremstår tom og slidt. Det vurderes ikke som realistisk at Vestergade kan genoprette tidligere tiders niveau for detailhandel, og for at vende udviklingen er det nødvendigt, at Vestergade får

nyt indhold og identitet. Ved at skabe rum til at borgere kan opholde sig og være medskabere af byrummet kan gaden få nyt indhold og aktivitet. Samtidig vil tiltagene også kunne holde liv i den eksisterende detailhandel og bryde den negative spiral, som gaden befinder sig i.



## Fra butik til bolig

I Stubbekøbings områdefornyelse fremhæves Vestergade som et særligt sted i byen. Her er der lagt op til at gadens butikker skal fremhæves, at der skal skabes gode vilkår for erhverv og at der skal findes en løsning på de tomme butikker, evt. med udstillinger af motorcykler eller attraktioner fra Stubbekøbing og omegn. Det nævnes også at der via den kommende lokalplan kan gives mulighed for bolig i bu-

tikkernes stueetage, så de tomme butikker erstattes af huse med liv i stedet. I løsningsforslaget ændres lokalplanen, så en række af de tomme butikker kan omdannes til boliger med egen lille have på Vestergades handelsstrøg. Flere af disse boliger kunne med fordel få flexboligstatus og fungere som deleboliger for byboere med ønske om en ekstra bolig ved vandet.



## Grønt og aktivt byrum

I gadens nuværende form er der ingen rekreative områder og meget få steder, der inviterer til ophold. I løsningsforslaget omdannes Vestergade til en rekreativ, grøn og legende gågade for alle byens borgere. Der etableres små haver i hele gadens længde – både private tilhørende de nyetablerede huse, offentlige og andre drevet af foreninger og den lokale skole.

Ud over at forskønne den grå gade skaber haverne sammenhold og fællesskab i byen. Etablering af blomsterkasser og højbede i Vestergade forudsætter en engangsinvestering fra kommunens side. Men erfaringer fra andre byer viser, at man kan skabe engagement omkring have aktiviteter og byhaver, vil de ofte kunne drives af lokale ildsjæle og foreninger.



## Rekreativt havnemiljø

Stubbekøbings lystbådehavn, der hver sommer anløbes af omkring 4.000 gæstesejlere, har et stort uudnyttet rekreativt potentiale. Den centrale placering tæt på Vestergade og byens centrum gør den oplagt som sommerdestination og rekreativt område for byens borgere. Ved at nytænke anvendelsen af havnen og gøre den attraktiv for flere end de nuværende sejlere, vil der kunne skabes sammenhæng mellem havnen og byen samt et sted hvor hele byen vil kunne mødes. I scenariet etableres der en lille strandpromenade langs den nu utilgængelige vandkant, som vil muliggøre ophold og rekreation.





## ØKONOMISK PERSPEKTIV

**Stubbekøbing Byfællesskab**

Scenariet for Stubbekøbing Byfællesskab kan realiseres på mange forskellige måder. Det skitserede scenarie arbejder med tre centrale interventioner, der tilsammen vurderes at kunne skabe en ny by oplevelse, der gør en forskel. Baseret på et overordnet estimat af de tre centrale tiltag er det vurderingen, at man vil kunne realisere tiltagene for 7-9 millioner kr.

Udgifter til udnyttelsen af rådhuset forventes at kunne blive delvist finansieret gennem lejeindtægter fra offentlige funktioner i Stubbekøbing. Ved at flytte funktionerne til den centrale placering vil det kunne skabe mere byliv uden reelle ekstraudgifter

En typisk central økonomisk udfordring vedrører løbende drift og vedligehold af uderum med meget grønt. Scenariet er kun muligt i kraft af, at man involverer byens borgere i driften af haverne. Det kan ske gennem at engagere foreninger, skolen og private, der kan få råderet over udvalgte haver og anlæg i byen.

**Beregningen baseres på at:**

- Rådhuset renoveres delvist, således at dele af det forbliver mere rå, mens andre dele opdateres med henblik på at huse kommunale arbejdspladser (2-4 mio. kr.),
- Der anlægges 500 m<sup>2</sup> haveanlæg, ny belægning og højbede, samt relevant byinventar på hovedgaden (1-2 mio. kr.)
- Der anlægges en mole med rekreative kvaliteter, mulighed for opbevaring og badefaciliteter (3-5 mio. kr.)
- Der allokeres ressourcer til øvrige relevante initiativer, herunder input til omdannelse af butikker til andre funktioner, især bolig (1 mio. kr.).

## STATUS PÅ STUBBEKØBING BYFÆLLESSKAB

**Proces, organisering og erfaringer****Erfaringer: hele byen som fællesskab**

I arbejdet med Stubbekøbing har fokus været på hele byens delepotentialer. Stubbekøbing har en række helt særlige kvaliteter, som ikke er indfriet i deres nuværende form. Placeringen ved vandet, den smukke bymidte og havnemiljøet kan fastholde beboere og tiltrække tilflyttere, men den mangelfulde udnyttelse og dårlige disponering gør, at de ikke kommer til deres ret.

Vi har i løsningsforslaget taget udgangspunkt i områdefornyelsens særlige fokus på at skabe fællesskab og sammenhæng i byen. Her er Vestergade og lystbådehavnen nævnt som fokuspunkter sammen med en række andre tiltag. Den gamle handelsgade og potentialet for et hyggeligt havnemiljø vurderes her som de to indsatsområder med størst potentiale for tiltrækning af tilflyttere.

Ved at skabe et fundament for stærkere fællesskaber og sammenhold i byen igennem aktivering af Vestergade, lystbådehavnen og det tidligere rådhus kan hele byen drage nytte af interventionerne, samtidig med at potentielle tilflyttere kan tiltrækkes, og der skabes grobund for mere turisme. Her spiller aktiveringen af rådhusbygningen en særlig rolle som katalysator for at fællesskaberne kan opstå og udvikles.

**Status: på vej, men med visse udfordringer**

Status på Stubbekøbing er, at det aktuelt stadigvæk er et scenarie, men at flere af de foreslåede nedslag i et vist omfang bliver adresseret i områdefornyelsen. Områdefornyelsen er stadig kun i sin indledende fase. Der er nedsat fem projektgrupper bestående af borgere fra Stubbekøbing, som arbejder og udvikler egne projekter med det overordnede mål at styrke sammenhold, fællesskaber og udvikling i byen. Da projektet stadig er i sin opstart og ikke har klart definerede målsætninger, er det svært at vurdere, om forudsætningerne er tilstede for at skabe de ønskede resultater.

Det er dog givet at det vil kræve et stort engagement fra kommune og borgere, hvis målsætningen om det stærke fællesskab og sammenhold skal realiseres med de planlagte tiltag. Fællesskaber kræver arbejde, engagement, og at de rette forudsætninger er til stede for, at de kan gro og blomstre. I den sammenhæng vil især den foreslåede aktivering af rådhusbygningen kunne spille en central rolle som et rum, hvor fællesskaber kan blive skabt og plejet.

# Opsamling

Inspiration til kommunal  
udvikling af bofællesskaber





## LOKALE POTENTIALER

# Indsigter og anbefalinger

En central opgave vedrører at se, hvor der kan være potentialer i at tænke i mere fællesskabsorienterede løsninger som alternativ til mere standardiserede modeller for byudvikling. I en kommunal udviklingsproces er det essentielt at kortlægge, hvor man bedst sætter ind i forhold til at forsøge at tiltrække nye (eller fastholde nuværende) beboere med

interesse for fællesskabsorienterede boligformer. Det kan både være byens kvalitet (Stubbekøbing) og grundens placering og karakter (Nørre Snede) eller naturen (Veddinge). I alle tilfælde er det relevant at forstå og kommunikere de fysiske kvaliteter og potentialer, den regionale kontekst og de kulturelle og sociale ressourcer.



## ANBEFALINGER OM LOKALE POTENTIALER

*Særlige lokale kvaliteter kan tiltrække og fastholde bofællesskaber. Her er tre anbefalinger til at forstå og analysere lokalområdet.*

### **Afdæk fysiske kvaliteter og potentialer**

Hvad er de særlige kvaliteter i områder, der kan udvikles og kommunikeres - og deles? Hvilke områder har særligt potentiale? Der er i stigende grad interesse for – og potentialer i – bymidter, havne- og industriområder i mindre byer. Her er der interessante bygninger og byområder, der rummer potentiale for at kunne leve op til en række af de behov, som mulige tilflyttere til et byområde efterspørger: en urban atmosfære, arkitektonisk identitet og plads til fælles faciliteter. Der er også en række landejendomme og institutioner, der rummer potentiale for omdannelse med naturen som den store attraktion. For kommuner er det relevant at gennemgå lokalområdets steder og kvaliteter og vælge steder, der har særligt potentiale for bofællesskaber.

### **Forstå regional kontekst**

Hvad er de infrastrukturelle, erhvervs-mæssige og økonomiske forudsætninger i området for at tiltrække fællesskabsorienterede beboere? Er der særlige steder eller områder, der lægger op til at dele? Hvis man vil

forsøge at tiltrække relevante beboere, er det centralt at forstå og kommunikere, hvad der har betydning for potentielle tilflyttere. Her er det også centralt at se på afstand til arbejdspladser, institutioner, handelsmuligheder o.l. Den regionale kontekst kan være afgørende for, om man f.eks. tror, det er muligt at tiltrække børnefamilier. I f.eks. Stubbekøbing er det på den baggrund vores vurdering, at byen ligger for langt væk til at man kan pendle og aktuelt mangler de relevante arbejdspladser.

### **Tydeliggør kulturelle og sociale ressourcer**

Er der særlige grupper, aktiviteter eller ressourcer som nye beboere kan drage nytte af? Der er i stigende grad fokus på den kulturelle og sociale kontekst, man bliver en del af i et lokalmiljø. Det kan styrke et steds evne til at tiltrække beboere, hvis man kan tydeliggøre de 'bløde' kvaliteter for nye beboere. Det kan være i form af et charmerende bymiljø, engagerede kunstforeninger eller et godt miljø for børn.



## STED OG ARKITEKTUR

# Indsigter og anbefalinger

Arkitektonisk kvalitet og karakter har stor betydning for tiltrækningen af bestemte bofællesskaber. Samtidig er økonomi et centralt parameter. Det kan være værdifuldt at se på kommunens centrale steder – som bymidten i Stubbe-

købing eller en forladt industrigrund centralt i Nørre Snede, i forhold til de særlige behov, der er knyttet til bofællesskaber. Det handler om at tænke sammenhængende på funktionalitet, stedkvalitet og uudnyttede delepotentialer.



## ANBEFALINGER OM STED OG ARKITEKTUR

*Arkitektonisk karakter, atmosfære og identitet er attraktivt for bofællesskaber. Her er tre anbefalinger til at forstå og analysere sted og arkitektur.*

### **Tænk i funktion, rum og økonomi**

Hvad er de rumlige, økonomiske og funktionelle potentialer for forskellige former for fællesskaber? Mange steder i mindre byer og på landet kan tilsyneladende besværlige grunde være meget attraktive for et bofællesskab. De store potentialer rummer imidlertid også store udfordringer. Fra et kommunalt perspektiv kan der være muligheder i at se på rammebetingelser (i f.eks. lokalplaner) og på de organisatoriske betingelser for byggeri og anlæg. Især når man arbejder i bynære sammenhænge, kan der være plads til mere eksperimenterende formater og større tæthed. I udviklingen af scenariet i Nørre Snede åbnede kommunen således op for en større tæthed, netop med ønsket om at styrke bosætning og byliv i bymidten.

### **Arbejd med stedets identitet**

Hvad er de særlige karakteristika, der kan udvikles på et bestemt sted eller i en bestemt bygning? Er der specielle kvaliteter, der kan tydeliggøres og styrkes? I stigende grad er der interesse for at bo på et sted, med en særlig atmosfære og identitet. I nyere byggeri er det vanskeligt at skabe

særlig identitet og m<sup>2</sup> til fællesfunktioner. Derfor kan der være potentialer i at arbejde med eksisterende bygninger eller i at bevare eksisterende elementer i nybyggeri.

### **Tænk i store delepotentialer**

Er der særlige dele- og værdipotentialer i bygningen / på grunden? Er der delepotentialer, som også tænkes sammen med resten af byen eller området? I en række mindre byer er der meget overskydende plads – i form af livløse pladser, tomme butikker og ubrugte veje. Der kan være potentialer i at afsøge, om der kan skabes synergi mellem et bofællesskab og byens andre borgere ved f.eks. at give brugsret til offentlige områder – f.eks. veje, pladser eller uudnyttede fællesrum. Det kan skabe merværdi for både beboere i fællesskabet og for byen som sådan. Det er hovedintentionen med scenariet i Stubbekøbing at skabe mere aktivitet i byen gennem at dele fællesområder. Også i Nørre Snede er der potentialer for at udvikle en fælles funktion, der både kan være til gavn for det lille og det store fællesskab.

## BEBOERE OG BRUGERE

# Indsigter og anbefalinger

Et centralt spørgsmål vedrører, hvordan eksisterende og fremtidige beboere kan forstås og engageres i udviklingen af bofællesskaber. I en kommunal udviklingsproces er det vigtigt at overveje, hvem der kan have interesse i et fællesskab på et bestemt sted – og kunne håndtere de forskellig-

artede og specifikke behov, som forskellige fællesskaber kan have. Derfor er det frugtbart at kunne indgå i en dialog med nuværende og fremtidige beboere om, hvordan et steds potentialer kan udfoldes.



## ANBEFALINGER OM BEBOERE OG BRUGERE

*Forståelse af eksisterende og potentielle beboere kan fremme bosætningsindsatsen. Her er tre anbefalinger til at forstå og analysere sted og arkitektur.*

### **Forståelse for målgrupper — og mennesker**

En forudsætning for strategisk bosætning er en forståelse af de demografiske præmisser. Hvilke mennesker er det, vi forestiller os vil være interesserede? Hvilke målgrupper henvender vi os til – og hvilke mennesker er det rent faktisk, vi kan få i tale? Det kan være givtigt at gå i dialog med udvalgte brugere – og arbejde med mere uformelle netværk, som f.eks. Odsherred Kommune og Roskilde Kommune gør det. Her er det lykket at få fat i nye, potentielle tilflyttere gennem direkte kontakt.

### **Målrettede interessefællesskaber**

Hvilke potentielle mennesker kunne have interesse i et bofællesskab netop her? Ved at tænke i, hvordan særlige typer af fællesskaber kan passe på netop dette sted, er

der forudsætninger for, at man kan tiltrække nogle særligt dedikerede beboere. Men for at målrette specifikke bo- og interessefællesskaber er det centralt at kunne servicere de involverede parter – både potentielle beboere, investorer og andre mulige interessenter – gennem facilitering og vejledning.

### **Netværk med beboere og borgere**

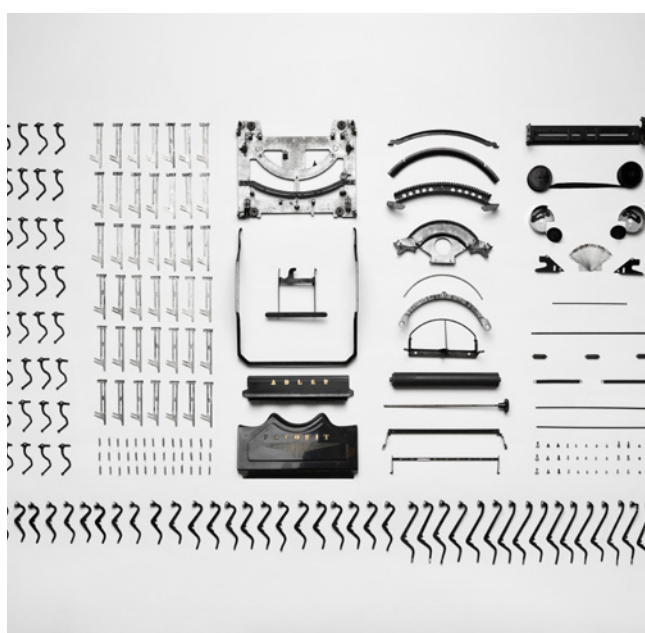
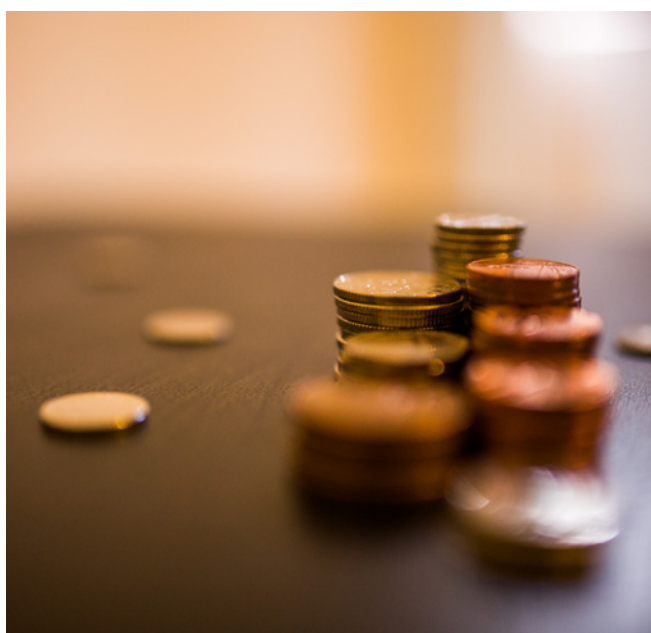
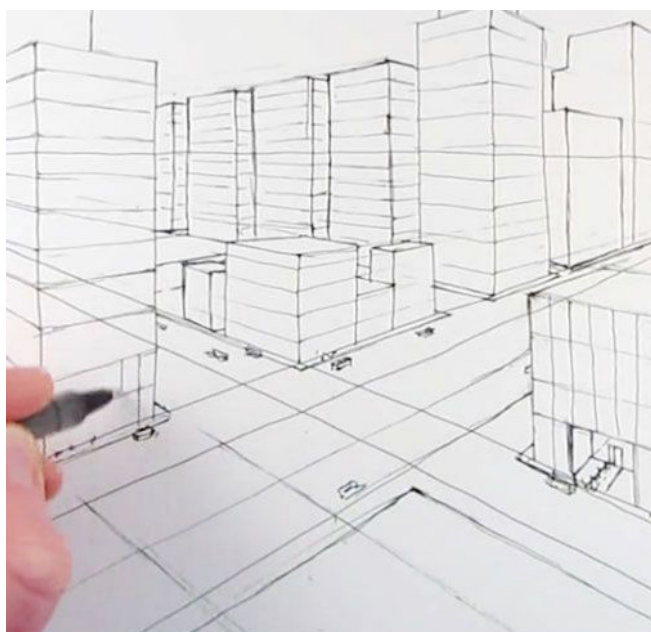
Hvordan kan lokale ambassadører og fremtidige beboere engageres i udviklingsprocessen? Ved at tage fat i eksisterende og potentielle beboere kan man få en fornemmelse for hvilke typer af fællesskaber, der evt. vil kunne fremelskes. Erfaringer peger på, at det kan være værdifuldt at arbejde mere netværksorienteret og uformelt, end man måske traditionelt gør i forvaltningssammenhæng. I Oddsherred har man f.eks. taget fat i fællesskabsorienterede netværk online og derigennem fået kontakt til interesserede.

## ORGANISERING OG ØKONOMI

### Indsigter og anbefalinger

Der er en række organisatoriske og praktiske forudsætninger, der skal på plads for at kunne udvikle bofællesskaber. Det handler om den interne organisering blandt et fællesskabs medlemmer – men nok så meget

om de økonomiske rammebetingelser og forretningsmodeller, der ligger til grund for bofællesskaber. Det giver er en række udfordringer, som det er relevant for kommuner, investorer og andre at tage op.



## ANBEFALINGER OM ORGANISERING OG ØKONOMI

*Organisatoriske og praktiske forudsætninger kan både tiltrække og afholde bofællesskaber fra kommunen. Her er tre anbefalinger til at forstå og analysere sted og arkitektur.*

### Arbejd med finansiering og forretningsmodeller

Hvordan kan boligselskaber, udviklere eller private i kommunen engageres i at udvikle eller investere i bofællesskaber? Der har vist sig et stort behov for organisatorisk og finansiel rådgivning i forhold til at udvikle bofællesskaber. Især i yderområderne repræsenterer finansiering et problem. I forhold til at engagere den almene sektor er der en række regler, der gør det vanskeligt at arbejde med f.eks. overskydende plads, ældreboliger o.l. som vi blandt andet har set i udviklingen i Nørre Snede. Det kunne være interessant at arbejde videre med at se, hvad man kan lære af f.eks. Baugruppernes organisationsmodeller.

### Overvej nye (dele)muligheder på grænsen

I mange af de steder vi har set på, har der været potentialer i grænselandet mellem offentligt og privat – og i at se på, hvordan byrum og byområder kan aktiveres bedre gennem delebrug. Kan en plads, en park, en skole, et kontor eller en service ikke bruges af flere grupper i de mindre byer? Man ser jo i stigende grad deleøkonomisk brug af boliger (AirBnB), biler (Uber, GoMore), tøj (Resecond) som man for ganske få år siden aldrig ville

have troet, man kunne dele på den måde. Hvis man skal indløse de potentialer for deling kræver det nytænkning. Denne nytænkning vil kunne udgøre et reelt værditilbud i form af øget oplevet livskvalitet for beboere gennem bedre rum og ressourcer i hverdagen. Vores arbejde har især peget på vigtigheden af at styrke tværsektorielt samarbejde og kommunikation i udviklingen af alternative boligformer – ikke mindst i de områder, hvor det er attraktivt og komplekst: f.eks. havnen i Stubbekøbing.

### Tænk i synlighed og services

I organiseringen af bofællesskaber er der en række udfordringer. Kommuner kan bidrage til at potentielle tilflyttere engageres gennem engagerende kommunikation, vejledning og praktisk hjælp. Flere kommuner – som Roskilde og Odsherred – prioriterer at have kommunalt ansatte til at servicere potentielle tilflyttere. Det virker på mange måde som en god idé. Der er imidlertid ofte ikke så stærke bånd til investor- og finansieringsmiljøet. Her kunne det være interessant at skabe et forum, hvor det blev enklere for de forskellige parter at tale sammen. Det kunne også være i form af et fælles videntcenter eller sekretariat, hvor erfaringer, forretningsmodeller, o.l. kunne udveksles.



## OVERSIGT

# Inspirationskatalogets fællesskaber

<b>Andedammen</b> Birkerød	
Bofællesskabet Andedammen er centralt beliggende i Birkerød og består af både rækkehuse og lejligheder fra 1984, mens tre boliger ligger i en patriciervilla. Her bor 26 voksne og 9 børn mellem 2 og 92 år. Diversitet er vigtigt for beboerne i Andedammen som afspejles i en stor aldersspredning i bofællesskabet. Det er et forpligtende fællesskab med faste arbejdsopgaver som madlavning og rengøring.	
Antal beboere:	35 personer
Fokus:	Aldersspredning, fælles arbejdsopgaver
Grad af fællesskab:	Mellem

<b>Jystrup Savværk</b> Jystrup	
Jystrup Savværk er tegnet af Vandkunsten og opført i 1983 i tæt samarbejde med den oprindelige gruppe af beboere. Byggeriet rummer 21 boliger og fællesarealer, heriblandt spisesal, S-rum, værksteder og vaskerum. I bofællesskabet ønskes størst mulig spredning hvad angår alder, uddannelse og interesser for at øge dynamikken. Jystrup Savværk er drevet som en normal andelsforening i økonomisk forstand, men for at sikre størst succes for og med nye beboere foregår salg af lejligheder efter en bestemt 'indslusnings'-procedure.	
Antal beboere:	21 familieboliger
Fokus:	Familie-fællesskab, andelsboliger, fællesspisning
Grad af fællesskab:	Mellem

<b>Langekær</b> Hellested, Stevns	
Langekær er et lille bofællesskab i landsbyen Hellested på Stevns. Bofællesskabet er en gammel gård og bygget på et nedlagt landbrug. Der er indrettet 6 selvstændige ejerlejligheder på gården i de "gamle" længer og et fællesrum som tilsammen danner rammen om gårdmiljøet. Langekær er meget synlig i Hellested og deltager aktivt i lokalsamfundet.	
Antal beboere:	18 (11 voksne og 7 børn)
Fokus:	Interaktion med lokalsamfundet, aldersspredning
Grad af fællesskab:	Mellem

<b>Svalin</b> Trekroner, Roskilde Kommune	
Bofællesskabet Svalin består af 20 rækkehuse og et stort fælleshus. Husene er tegnet af Frits Hansens Tegnestue og bygget som Danmarks største aktivhus-projekt – det vil sige miljøvenlige huse med solceller, der producerer mere energi end husets beboere bruger.	
Antal beboere:	79
Fokus:	Mangfoldighed, bæredygtighed
Grad af fællesskab:	Lav

<b>Kraka</b> Mørkøv, Vestsjælland	
Kraka er et lille bofællesskab beliggende i landsbyen Mørkøv på Vestsjælland. Bofællesskabet er indrettet i et tidligere plejehjem og i Kraka bor i alt fem børnefamilier. Familierne har alle en lejlighed med eget køkken og bad og deler fællesområder både ude og inde. Derudover holder de ugentlig fællesspisning, arbejdsdage og husmøder.	
Antal beboere:	21 (9 voksne, 12 børn)
Fokus:	Fællesskab, familieværdier
Grad af fællesskab:	Lav

<b>Lange Eng</b> Albertslund	
Lange Eng er et stort og nybygget bofællesskab tegnet af Dorte Mandrups tegnestue. I Langeeng bor i alt 200 børn og voksne. Princippet i Lange Eng er at hverdagens pligter bliver lettere, når man er mange. Fællesspisningen frigiver overskud i hverdagen, når man kommer hjem efter en travl dag. Langeeng har en fælles gård som beboerne hjælpes med at holde.	
Antal beboere:	Ca. 200
Fokus:	Deleøkonomi, stor aldersspredning, stordrift
Grad af fællesskab:	Mellem



**Økosamfundet Dyssekilde**

Nordsjælland

I Nordsjælland, mellem Frederiksværk og Hundested ligger Danmarks ældste økologiske landsby, Dyssekilde. I 1990 var her blot en kartoffelmark, men i dag bor der 180 personer i alderen 0-91 år. På Dyssekilde vægtes fællesskab, tolerance og respekt – og bæredygtighed og økologi er vigtigt for beboerne. Det gælder både spildevandsrensning, affaldssortering og grønsagsdyrkning.

Antal beboere:	180 (120 voksne, 60 børn)
Fokus:	Økologi og bæredygtighed
Grad af fællesskab:	Høj

**Hallingelille**

Ringsted

Hallingelille er et nystartet økologisk bofællesskab fra 2006 som består af tyve huse, en gård, et seniorbofællesskab, et fælleshus, en sø, en del fælles jord. Der bor i dag ca. 48 voksne og 28 børn i Hallingelille, samt får, heste og smådyr. Hver grundejer står for sit eget hus og man stræber efter at bygge så økologisk og bæredygtigt som muligt. Fællesarealet drives af en forening og forskellige laug alt efter lyst og interesse. Fire gange om ugen er der fællesspisning i fælleshuset og på fællesmødet hver anden måned diskuteres stort og småt om både visioner og dagligdag i landsbyen.

Antal beboere:	76 (48 voksne, 28 børn)
Fokus:	Økologi, bæredygtighed, fællesspisning
Grad af fællesskab:	Høj

**Makværket**

Knabstrup

Makværket har hjemme på Knabstrup Teglværk – en gammel keramikfabrik i Knabstrup, 70 km. vest for København. Makværket arbejder mod at blive et kollektiv på 50-100 beboere, som bruger stedet til både korte og langsigtede projekter. Stedet har fokus på bæredygtig udvikling samt kulturelle arrangementer, musik og projekter i fællesskab med lokalområdet. Makværket har samtidig skabt en multihal til bl.a. cirkusforestillinger og koncerter, bygget et fælleskøkken, arrangeret festivaler mv.

Antal beboere:	50-100
Fokus:	Bæredygtighed, kulturelle aktiviteter
Grad af fællesskab:	Høj

**Herfra og til evigheden**

Roskilde

I 2004 opstod de første tanker blandt en gruppe venner, der var parate til at udskifte kernefamiliehuse med et bofællesskab. De arbejdede for at skabe et bofællesskab for aktive seniorer på en grund uden for Roskilde. Bofællesskabet er tegnet af Vandkunsten og består af 26 huse som stod indflytningsklar i 2009. Alle husene er bygget, så beboerne kan blive boende trods eventuelle funktionsnedsættelser. Beboerne i fællesskabet spiser sammen 3-4 gange om ugen og vægter en balance mellem privatliv og kollektivismen.

Antal beboere:	47
Fokus:	Seniorer, fælles aktiviteter
Grad af fællesskab:	Mellem

**Tinggården**

Herfølge

Boligselskabet Tinggården er et almennyttigt boligselskab med ca. 200 lejemaal i rækkehuse fordelt på 12 familiegupper. Tinggården er et uformelt fællesskab funderet omkring en ugentlig fællesspisning og fælles arealer i de enkelte familiegupper. Fællesskabet er delt i 12 familiegupper med hver mellem 12 og 18 lejligheder, som deler et fælleshus og fællesområder. Lejlighederne varierer lige fra 1-værelses til store 6-værelses lejligheder.

Antal beboere:	Ca. 400 (ca. en tredjedel er børn)
Fokus:	Lejeboliger, mange aktivitetsklubber, familiegupper
Grad af fællesskab:	Mellem

**Svanholm storkollektiv**

Hornsherred

Svanholm er et økologisk kollektiv fra 1978 beliggende på Svanholm Gods i Hornsherred. Der bor cirka 120 personer på Svanholm. De fleste bor i egne lejligheder/rækkehuse, men der er også nogle, der har valgt at leve sammen i små "kollektiver i kollektivet". Bofællesskabet har en progressiv husleje afhængig af beboernes indtægt. Svanholm har en integreret daginstitution, bilordning, mad, fællesøkonomi i vid udstrækning. Svanholm har en landbrugsgruppe af uddannede landmænd, og al mad er økologisk dyrket og hjemmelavet.

Antal beboere:	Ca. 120 (70 voksne, 50 børn)
Fokus:	Økologi, landbrug, forpligtende fællesskab, fællesøkonomi
Grad af fællesskab:	Høj

<b>Toustrup Mark</b> Midtjylland	
Toustrup Mark er et bofællesskab fra 1970 bestående af 25 lejligheder af varierende størrelse – og en masse fællesområder. Toustrup Mark er spredt ud over ca. 50.000 m <sup>2</sup> land med en fodboldbane, en volleyballbane, en lille sø med egen strand, en skov og frugttræer. På Toustrup Mark bor der ca. 60 mennesker, hvoraf halvdelen er børn fra 0 til 18 år. Beboerne er differentierede hvad angår alder og arbejde, men har et stærkt fællesskab i fokus med fællesspisning hver dag, beboerdemokrati og arbejdsgrupper.	
Antal beboere:	Ca. 60 (ca. halvdelen er børn)
Fokus:	Beboerdemokrati, énstemmighed om vigtige beslutninger, fælles aktiviteter
Grad af fællesskab:	Høj

<b>Urbania</b> København	
Urbania er en forening som arbejder på at skabe et stort bofællesskab i København. Foreningen står midt i flere af de vanskeligheder, bofællesskaber ofte oplever i etableringsfasen. Blandt visionerne er, at Urbania skal være inkluderende både for husets beboere og for lokalmiljøet, have arkitektonisk kvalitet, der underbygger det sociale samvær beboerne imellem. Samtidig er det vigtigt, at processen er inkluderende, demokratisk og brugerdrevet med deltagelse af de kommende beboere fra idé, over spadestik, til indflytning og brug af boligen.	
Antal beboere:	?
Fokus:	By-fællesskab, bæredygtighed, moderne livsstil
Grad af fællesskab:	Mellem

<b>NEST Copenhagen</b> København	
NEST er et bofællesskab centreret omkring en hel specifik interesse: Iværksætteri. Alle beboerne er iværksættere i en eller anden afskygning, og NEST giver dem et sted at bo, hvor de deler interessen for iværksætteri. NEST er imidlertid ikke et arbejdsfællesskab, men et bofællesskab for omkring 20 personer mellem 20 og 40 år. Lejlighederne er indrettet til én person, så bofællesskabet er forbeholdt folk, der bor alene.	
Antal beboere:	Ca. 20
Fokus:	Iværksætteri, innovation, arbejdsfællesskab
Grad af fællesskab:	Høj

<b>Labitat</b>	
Labitat er et såkaldt hackerspace – og altså ikke et egentligt bofællesskab, men derimod et stærkt interessefællesskab. Labitat viser, at mennesker der deler en specifik interesse kan drive, betale og udvikle et lokalt som et fælles og frivilligt anliggende. Samtidig afspejler det, at interessen for kreativ og teknologisk videndeling, undervisning, workshops og innovation er stadigt stigende. Der findes tilsvarende steder i blandt andet Aarhus, Odense, Næstved og Aalborg. Labitat har godt 800 medlemmer, hvoraf 100 af dem bidrager økonomisk til stedet. Der er stort set altid mennesker i Labitat fra tidligt på eftermiddagen og til et godt stykke ud på natten.	
Antal beboere:	Ca. 100 betalende brugere
Fokus:	Teknologisk videndeling
Grad af fællesskab:	Mellem

<b>Fri og Fro</b> Egebjerg, Odsherred Kommune	
Byggeforeningen "Fri og Fro" har ligget i Egebjerg siden 2004. De 16 medlemmer har opført 16 meget forskellige huse, hvis grundlag er bæredygtighed, og de er hovedsageligt bygget med genbrugs-træ eller andre økologiske materialer som halm, ler, muslinger og lign. Sammenhold og fællesskab er i højsædet og foruden et fælleshus har området sit eget pilefordampningsanlæg til at rense områdets spildevand. Beboerne har en høj grad af interaktion med lokalområdet.	
Antal beboere:	Ca. 50, hvoraf halvdelen er børn
Fokus:	Økologi, bæredygtighed, gældfrihed
Grad af fællesskab:	Høj

<b>Stolplyckan</b> Linköping, Sverige	
I 1980 blev Sveriges største bofællesskab, Stolplyckan, opført i Linköping. Bofællesskabet er alment og består af i alt 184 lejligheder og mere end 400 beboere. Stolplyckan er et unikt bofællesskab da man her kombinerer kommunale serviceydelser og bofællesskab i samme bygning. Om dagen udnyttes lokalerne af kommunens ældreomsorg og til børnepasning som lejer køkken, sportshal mv. – og om eftermiddagen kan bofællesskabets beboere bruge dem til fællesspisning og aktiviteter. Derved udnyttes de store lokalers potentiale fra morgen til aften.	
Antal beboere:	Ca. 400
Fokus:	Almene boliger, kobling mellem bolig og erhverv
Grad af fællesskab:	Mellem

**Regnbuen**

Fredericia

Regnbuen er et bofællesskab tegnet af arkitekt Niels Madsen i begyndelsen af 1980'erne. Bofællesskabet består af 20 lejeboliger af varierende størrelse. I Regnbuen bor omkring 50 mennesker i alle aldre – og bofællesskabet har i øvrigt kaniner og høns. Centrale værdier i Regnbuen er rummelighed og et forpligtende fællesskab ligesom et medansvar for beslutninger, fælles arbejde og mad madlavning er centralt. Beboerne har et stærkt fællesskab og spiser sammen næsten hver dag.

Antal beboere:	Ca. 50
Fokus:	Fælles aktiviteter, fællesskab for alle aldre
Grad af fællesskab:	Mellem

**Munksøgård**

Trekroner, Roskilde Kommune

Da Munksøgård stod færdig i 2003 var det Danmarks største bofællesskab med 100 boliger. I Munksøgård har beboerne fokus på fællesskab og bæredygtighed. Fællesskabet er prioriteret højt i værdigrundlaget og arkitekturen med fælleshuse, fælles arealer og fælles aktiviteter. Munksøgård består af en ungdomsgruppe, en familieggruppe og en seniorgruppe fordelt på tre ejerformer; leje-, andels- og ejerboliger. Bogrupper ligger i hver sin hestesko med åbningen mod den gamle Munkesøgård.

Antal beboere:	Ca. 250
Fokus:	Økologi, bæredygtighed, deleøkonomi
Grad af fællesskab:	Høj

**Glashusene – Trekroner, Roskilde Kommune**

Ejerforeningen Glashusene er startet af en gruppe borgere i alderen 30 til 40 år - enten med børn eller på vej til at få det. Sammen har de bygget 30 rækkehuse i smuk arkitektur tegnet af Vandkunsten. Boligerne er på ejerbasis, med fællesskabstanken i centrum. Glashusene er tænkt som en attraktiv løsning på moderne dobbeltarbejdende familiers boligbehov.

Antal beboere:	Ca. 60, hvoraf ca. halvdelen er børn
Fokus:	Ejerboliger for familier, smuk arkitektur
Grad af fællesskab:	Lav

# Urgent.Agency





Udlændinge-, Integrations-  
og Boligministeriet

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



Urgent.Agency

