



# INVITÉR BOFÆLLESSKABERNE INDENFOR

PLANLÆGNING OG ETABLERING  
AF BOFÆLLESSKABER



dansk byplan  
laboratorium

**KUBEN**  
MANAGEMENT

Udgivet af Dansk Byplanlaboratorium og Kuben Management, København oktober 2019

Forfatter: Anna Falkenstjerne Beck, Erhvervs PhD og konsulent, Kuben Management

Redigeret af Ellen Højgaard Jensen, Dansk Byplanlaboratorium

Skrevet på baggrund af afhandlingen Beck, Anna Falkenstjerne (2020) "Another Way of Housing and Living. Creating, Moving to, and Organising Co-Housing" der udgives af Aalborg Universitet, samt erhvervsPhD projektet, som har været et samarbejde imellem Kuben Management og Statens Byggeforskningsinstitut ved Aalborg Universitet i København og som tredjepart Dansk Byplanlaboratorium.

For citering fra denne udgivelse skal normale procedurer for korrekt citering overholdes. Tilladelse til at benytte billeder kan kun ske ved henvendelse til fotografen. Alle fotografier fra bofælleskaber er taget af Anna Falkenstjerne Beck.

ISBN: 9788790413385

GI og LBF har støttet denne publikation



# INDHOLD

FORORD	4
BAGGRUND OG AKTUEL UDVIKLING	5
<i>Nye aktører</i>	
<i>International bevågenhed</i>	
HVAD ER ET BOFÆLLESSKAB?	8
<i>Størrelser, former og organisering</i>	
<i>Familiebofællesskaber</i>	
<i>At være en del af lokalområdet</i>	
FORSKELLIGE TYPER BOFÆLLESSKABER	10
ARKITEKTTEGNEDE BOFÆLLESSKABER	11
SELVBYGGEDE HUSE OG ØKOSAMFUND	13
OMBYGNING AF FUNKTIONSTØMT BYGNING	14
GENANVENDELSE AF EKSIST. BYGNING	15
DET PRIVATE OG DET FÆLLES	16
BLANDEDE BOLIGFORMER	17
<i>Karise Permatopia</i>	
<i>Andre blandingsformer</i>	
FIRE DIMENSIONER	20
HVORFOR BO I FÆLLESSKAB?	22
<i>Det sociale liv, natur og bæredygtighed</i>	
<i>Forskellige livstilgange</i>	
<i>Madordning</i>	
BOTTOM-UP OG TOP-DOWN PROCESSER	25
HVAD KAN VI GØRE, NÅR VI PLANLÆGGER OG BYGGER FREMTIDENS FÆLLES BOFORMER?	26
ANBEFALINGER OG OBSERVATIONSPUNKTER	27
SUPPLERENDE LÆSNING	30

## FORORD

### DEN ATTRAKTIVE FÆLLESSKABSTANKE

De fleste af os har endnu ikke taget springet og er flyttet i bofællesskab. Men for stadig flere danskere kan bofællesskaber noget, som de mere traditionelle boformer ikke kan. Hvor drivkraften bag bofællesskaber tidligere var en samfundskritik og handlede om at skabe et alternativt idealsamfund - ofte med bæredygtighed i fokus - så opstår bofællesskaber anno 2019 også omkring meget andet.

I dag er 'fællesskab' fortsat nøgleordet, men bofællesskaber kommer i stadig flere variationer, der matcher helt nye grupper, som finder fællesskabstanken attraktiv. Ikke mindst seniorerne er blevet begejstrede – seniorbofællesskaberne skyder op i stort set alle kommuner i disse år.

Samtidig er de professionelle udviklere kommet på banen. De har bl.a. grebet klimakrisen og fået indarbejdet ønsket om at føre et mere bæredygtigt liv i nye bofællesskabskoncepter. Som planlægger og rådgiver

er det derfor ikke kun ildsjælene med en måske lidt flyvsk idé om et bofællesskab i en nedlagt landbrugsejendom, som man skal finde løsninger for. Det er i høj grad også de professionelle bofællesskabs-udviklere.

Med denne publikation og med det Erhvervs-PhD-projekt som er afsættet, bliver vi ført igennem de processer og opmærksomhedspunkter, der skal tages højde for, når et bofællesskab skal gå fra drøm til virkelighed. Vi får også ny indsigt i, hvilke typer bofællesskaber, der er etableret i Danmark. Dermed bliver vi klogere på vigtige dynamikker i vores byer, boligområder og landdistrikter lige nu.

God læselyst.

Ellen Højgaard Jensen,  
Direktør, Dansk Byplanlaboratorium

Søren Smidt-Jensen, PhD,  
Analysechef, Kuben Management





## BAGGRUND OG AKTUEL UDVIKLING

Af Anna Falkenstjerne Beck  
ErhvervsPhD, Statens Byggeforskningsinstitut, AAU og Kuben Management

I de senere år er der sket en udvikling, hvor bofællesskaber har fået en bredere befolkningsmæssig appel.

Bofællesskabsformen er gået fra at være et forholdsvis marginalt boligprodukt på det danske boligmarked til på nuværende tidspunkt at have vundet indpas i den almene bevidsthed, som en anden måde at bo og bygge på, der understøtter fællesskab og social interaktion imellem beboerne. Dette er ikke kun et dansk fænomen. Vores nabolande er i gang med lignende fællesskabsorienterede boligtiltag.

Der er mange fordele ved at etablere bofællesskaber. Man får større variation i boligudbuddet, idet der i dag findes 37 familieforme og en stigende andel af familier, der gerne vil bo på tværs af generationer<sup>1</sup>. Dertil er der et voksende segment af ældre, der gerne vil bo i seniorbofællesskab.

Mange ældre bor alene i store familieboliger. På nuværende tidspunkt bor 38% af befolkningen alene. Det giver personlig frihed for den enkelte, men slagsiden er ofte ensomhed.

Flere og flere danskerne drømmer om at bo i bofællesskab. Til spørgsmålet, om man vil have lyst til at bosætte sig og være del af et fællesskab næste gang man flytter, svarer lidt over 8 % i en survey undersøgelse, at det er de helt sikre på at de gerne vil, mens knapt 42 % svarer 'ja måske'. En gruppe på ca. 10 % af de ældre vil meget gerne bo i seniorbofællesskab<sup>2</sup>. På samme vis er der familier, unge og ældre, der ønsker at bo i aldersblandende bofællesskaber. Mange går således og tumler med ideen om at flytte i bofællesskab. Og mange kommuner, boligorganisationer og developere vil gerne tiltrække aktive borgere og familier, der ønsker at etablere nye bofællesskaber.

**Vil du have lyst til at være del af et fællesskab, der hvor du bor/flytter hen næste gang, du skifter bolig? Således at du har din egen private bolig og en part i et fælleshus, hvor der f.eks. er en fælles madordning et par gange om ugen?**

BASE	5.135 pers.
JA, HELT SIKKERT	8,10 %
JA, MÅSKE	41,64 %
NEJ	50,27 %

	JA, HELT SIKKERT	JA, MÅSKE	NEJ
UNDER 30 ÅR	7 %	39 %	53 %
30-49 ÅR	6 %	33 %	60 %
50-99 ÅR	10 %	48 %	42 %

<sup>1</sup> NYT fra DK Statistik, 25 april 2012, nr. 214

<sup>2</sup> Tallene er fra en analyse foretaget af Exometric i 2017



I nogle økosamfund er man velkommen til at gå en tur i området - bare man holder sig til stierne.

Der er mange forskellige motivationer for at vælge at bo i bofællesskab, men helt grundlæggende er der et ønske om mere fællesskab i hverdagen. I løbet af de sidste 150 år er der sket en øget urbanisering og individualisering. Tidligere har vi boet i landsbyer, småbyer og lokalsamfund, hvor man kendte hinanden og familien hørte ofte til en bestemt egn.

I dag bor vi mere spredt og adskilt fra vores familier og venner, og tilhørsforhold til et lokalsamfund er ikke en selvfølge. Man kender måske ikke engang sin naboer. Det gør bofællesskabstanken op med. Samtidig drømmer mange om at leve mere bæredygtigt og klimavenligt.

#### NYE AKTØRER

Spørgsmålet er derfor, hvordan professionelle aktører i kommuner og i byggesektoren kan hjælpe med at realisere bofællesskabsdrømmene. Det kræver først og fremmest viden om, hvad bofællesskaber er, hvordan de etableres, og hvad der motiverer til at flytte i bofællesskab. Det er fra dette erfaringsgrundlag at publikationen her tager afsæt.

I øjeblikket bygges der nye større bofællesskaber, som professionelle aktører fx developere, almene boligorganisationer, kommuner og pensionskasser står bag. Tidligere var det primært selvorganiserede grupper af kommende beboere, der satte sig for at bygge bofællesskaber, som de selv ville bo i. Nu kommer initiativet også

fra de professionelle aktører og de nye bofællesskaber samskaber i et vist omfang med de kommende beboere.

I nogle af de almene fællesskabsorienterede boligkoncepter, der er ved at blive bygget nu, er der fokus på at bo på tværs af generationer, (fx Generationers Byhus) og integration af flygtninge (fx Venligbolig Plus og Tunet). Bofællesskabsformen har således fået et nyt udviklingspotentiale og en bredere appel, hvor ambitionerne om etablering af bofællesskaber rækker langt ud over beboerne selv. Det er derfor så meget desto mere vigtigt, at vi tager ved lære af de eksisterende bofællesskabers etablerings- og organiseringsmåder.

#### OM PUBLIKATIONEN

Nærværende publikation er skrevet på baggrund af et erhvervsPhD projekt, der undersøgte motivationerne for at etablere, skabe, flytte i og organisere bofællesskaber. PhD projektet blev til i et samarbejde imellem Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet og Kuben Management, der arbejder med bygherrerådgivning, og som tredjepart Dansk Byplanlaboratorium. Det har både været en rejse i et forskningsfelt, hvor der manglede forskning, og et udviklings- og uddannelsesforløb på en og samme tid. En række pointer fra PhD afhandlingen vil være at finde i publikationen.

#### INTERNATIONAL BEVÅGENHED

I starten af erhvervs PhD forløbet gik det

ret hurtigt med at indse, at etablering af og forskning i bofællesskaber ikke kun var et dansk fænomen, men et internationalt. Om end man i Danmark har været på forkant med at etablere bofællesskaber siden de tidlige 1970'ere, har interessen for bofællesskaber og ikke mindst forskning i bofællesskaber fundet sted uden for Danmark. Nok har vi i lighed med Holland og Sverige etableret mange bofællesskaber, men vi hang lidt bagefter med forskningen, især manglede der opdateret viden om aldersblandede bofællesskaber.

Til gengæld har der været international bevågenhed om danske bofællesskaber. En række forskere, herunder et amerikansk arkitektpar, var i løbet af en 1980'erne og 1990'erne flere gange i Danmark for at studere bofællesskaber. De bragte den danske bofællesskabsmodel med sig til USA, hvor de implementerede deres version og byggede bofællesskaber, og de skrev om både de danske og amerikanske bofællesskaber. Derfor blev danske bofællesskaber kendt i hele verden, og i det internationale forskningsmiljø har der fortsat været efterspørgsel på mere litteratur på engelsk om danske bofællesskaber.

I Danmark har selvorganiserede fællesskabsgrupper nemlig været gode til at eksperimentere med nye måder at designe og etablere bofællesskaber. Derfor var det også naturligt at afhandlingen blev skrevet på engelsk. I tekstboksene fortælles lidt om PhD projektets baggrund og metode.

### **BAGGRUND FOR ERHVERVSPHD**

En erhvervs PhD er et 3-årigt forskningsmæssigt samarbejde imellem på den ene side et universitet og på den anden side en virksomhed, der får gavn af en uddybet viden om et bestemt emne eller felt. Hertil kan der være knyttet tredje-parter, der har en særlig interesse for forskningen.

Afhandlingens titel er: "Another Way of Housing and Living. Creating, Moving to, and Organising Co-Housing". Den indeholder tre artikler, der omhandler hvad et bofællesskab er, hvordan bofællesskaber skabes, hvilke typer der findes, hvordan disse har udviklet sig, motivationerne for at flytte i bofællesskab fra by til land, og hvordan man organiserer og bor i bofællesskab i dag.

### **FORSKNINGSMETODE**

Forskningsundersøgelsen er udført som casestudier af 4 bofællesskaber, der blev fulgt under etablering. Dertil besøgte jeg 18 eksisterende bofællesskaber, hvoraf syv er undersøgt som casestudier med beboerinterviews.

Metoden tog afsæt i visuel etnografi, idet kvalitative interviews, fokusgruppeinterviews, deltagelse i møder, fester, madlavning, overnatning, kurser og udviklingsdage i bofællesskaberne blev kombineret med fotografering og visuelle metoder. Jeg blev vist rundt i omgivelserne, gik i landskabet, fotograferede og lavede walk-and-talk interviews. I alt blev 53 personer interviewet, hvoraf syv personer var professionelle aktører. De blev spurgt om deres baggrund og motivation for at deltage i etableringen af et bofællesskab, herunder hvordan bofællesskabet er organiseret og deres oplevelser med at flytte i/bo i bofællesskab og flytte fra by til land.



Her ses de 22 bofællesskaber, der var med i undersøgelsen.



” Mange siger: Det er vel nok spændende, men hvordan tør I det? Hvad nu, hvis I bliver uvenner? Vi er meget ens og har de samme værdier; vi siger det, hvis der er et eller andet, og vi har dyb respekt for hinanden.” Beboer på Nielstrup

## HVAD ER ET BOFÆLLESSKAB?

I bofællesskaber har man hver sin bolig, samtidigt med at man er del af et fællesskab. Derfor er der både mulighed for privatliv og for at være sammen i fællesskabet på forskellige tidspunkter i løbet af en hverdag. Balancen imellem det private og det fælles er helt essentiel for beboerne i bofællesskaberne.

Bofællesskabsformen er en grundlæggende anden måde at bo på end i traditionelle villakvarterer, rækkehuse og lejlighedskomplekser mv. Når man bor i et bofællesskab, har man mulighed for at dele på en anden måde, fordi man ikke bor så opdelt, som man gør i traditionelle en-familie boliger. Alle har adgang til fælles faciliteter, herunder et fælleshus eller et fælles rum, hvor man blandt andet spiser sammen nogle gange om ugen og laver forskellige sociale aktiviteter. Der kan også være deleværksteder, vaskerum, legerum, køkkenhaver, alternative energi- og forsyningssystemer, som fx fælles solcelleanlæg, vindmølle, spildevandsrensning m.m. Desuden er der ofte fælles grønne arealer, legepladser og fælles parkeringsplads, så området er bilfri zone, hvor børnene kan løbe frit omkring. Bofællesskabet er en boform, hvor man i fællesskab er med til at organisere måden at bo på. De kommende beboere er i en eller anden grad involveret i initieringsfasen og under byggefasen af bofællesskabet.

### STØRRELSER, FORMER OG ORGANISERING

En forholdsvis stor andel af bofællesskaberne er aldersblandede og består ofte af 20-40 husstande med familier, unge, ældre, par, singler med eller uden børn, men de kan også være større med over 100 husstande. I de aldersblandede bofællesskaber bor man på tværs af generationer i et bredt spænd af alle aldre. I nogle af disse bofællesskaber er der rigtig mange børnefamilier. De er organiseret enten som

privat grundejerforening, andelsbofællesskab, almen boligafdeling, privat udlejning eller i kombinationer af de forskellige ejer- og lejerformer. Oftest er dagsordenen at bo mere bæredygtigt og socialt. Beboerne opbygger over tid relationer til hinanden: Både med jævnaldrende og med beboere i forskellige aldre. Man lærer hinanden at kende igennem fællesspisning, madlavning, arbejdsgrupper, udvalg, møder og fester mv.

I seniorbofællesskaber skal beboerne være over 50, 55 eller 60 år og uden hjemmeboende børn. Seniorbofællesskaber er en lidt anden måde at bo i fællesskab på. Det er fællesskaber for seniorer, der i hverdagen støtter hinanden og mødes til kaffeslabberras, gåture, sportsaktiviteter, haveyrkning, madlavning, fællesspisning, festligheder mv. En stor andel af seniorbofællesskaberne er almene, og er ofte blevet til igennem en selvorganiseret gruppe af aktive ældre, som gerne vil bo sammen og derfor er gået til en almen boligorganisation for at få hjælp til at etablere et bofællesskab. Andre har etableret det som privat grundejerforening eller som andelsbofællesskab. Seniorbofællesskaberne består gerne af 20-40 husstande. Nogle gange indgår seniorbofællesskaber i en større sammenhæng som del af de aldersblandede bofællesskaber. Der bliver hele tiden etableret flere bofællesskaber - både aldersblandede og seniorbofællesskaber.

### FAMILIEBOFÆLLESSKABER

Bofællesskaber kan også være mindre. Et eksempel er de såkaldte generations- eller familiefællesskaber, hvor tre generationer fra samme familie bor sammen. Bedsteforældre, forældre og børnebørn under samme tag er en ny tendens rundt omkring i landet, hvor antallet af husstande bestående af flere generationer er i stigning. På den måde drager familierne fordel af og

Hos foreningen Bofællesskab.dk kan du se de mange forskellige bofællesskaber - både aldersblandede og seniorbofællesskaber, samt nogle af de mindre bofællesskaber.

Foreningen er indtil videre primært baseret på frivillig arbejdskraft og arbejder for bofællesskaberne. Formålet er at formidle viden om, samle og registrere bofællesskaberne, herunder at støtte op om både eksisterende og kommende bofællesskaber.

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



Fra 2008-2018 er der sket en stigning på 28% i antallet af husstande, der både inkluderer forældre og deres voksne børn med partner, viser tal fra Danmarks Statistik. I 2018 var der 8.582 husstande, hvor forældre boede sammen med deres voksne barn og partner. I 2008 var tallet 6.678. Sidste år boede 23.460 børn på samme adgangsadresse som mindst én af deres bedsteforældre. Tallene stammer fra en særkørsel som Danmarks Statistik lavede i starten af 2018 samt fra 'Børn og deres familier 2018', Danmarks Statistik side 56.

hjælper hinanden på tværs af generationer. Bedsteforældrene bliver tættere knyttet til deres børnebørn og kan hjælpe med at passe dem. Samtidig kan de voksne børn hjælpe deres forældre, når de bliver gamle. Hvor den ældre generation førhen har været meget mere autoritetsbevidst, er der ikke længere den store generationskløft mellem voksne og deres forældre, som det var tilfældet før ungdomsoprøret i 1960'erne. Vi har i højere grad fået det samme værdigrundlag. I dag er de ældre meget engagerede og aktive og er dermed en stor ressource at bo sammen med.

Når ældre i dag går på pension eller efterløn, har de ofte stadig en masse ressourcer at byde på, fordi de lever længere. Mange

ældre bor desuden som single. Hvis man gerne vil være tættere på sine børn og børnebørn, er det oplagt at bosætte sig sammen. Familier, der bor på tværs af generationer, er et fænomen, der findes over hele verden – især i storbyer, hvor kvadratmeterpriserne er historisk høje. Det kaldes 'Multi-generational living'. Tendensen er et udtryk for, at flere begynder at tænke i alternative løsninger for at kunne tage bedst mulig vare på deres familie på tværs af generationer.

#### **AT VÆRE EN DEL AF LOKALOMRÅDET**

De fleste bofællesskaber og økosamfund ønsker at blive del af det lokalområde, som de etablerer sig i. I nogle bofællesskaber har man delebilsordninger, som deles med andre beboere fra det lokale område. I Torup

har Økosamfundet Dyssekilde etableret en børnehave, en skole og et forsamlingshus, som deles med den lokale landsby. Daginstitutioner og plejehjem skal deles med byen i det kommende Generationers Hus på Aarhus havn. Nogle bofællesskaber laver events, hvor lokalområdet inviteres indenfor, fx et årligt loppemarked eller en musikfestival. Andre deler en legeplads eller en boldbane med lokalområdets beboere. De fleste byder besøg udefra velkomment.

Bofællesskaber kan derfor være mere eller mindre åbne for det lokale område, de er del af. Selvom bofællesskabet først og fremmest er for de beboere, der har valgt denne form for bolig.



Nogle bofællesskaber har pop-up events eller faste traditioner som en årlig musikfestival. Her er scenen til Himmelstormfestival i Økosamfundet Dyssekilde, hvor der hvert år deltager 500-600 mennesker over en weekend midt på sommeren.

## FORSKELLIGE TYPER BOFÆLLES- SKABER

Der findes forskellige typer bofællesskaber. Mange bofællesskaber er tegnet af arkitekter, enten som tæt-lav bebyggelser eller som integrerede strukturer med glasoverdækkede gange og fællesarealer, der forbinder boligerne. I urbane miljøer bygger man typisk i højden og har fællesfaciliteter i bunden eller i toppen af huset.

I økosamfund har beboerne ofte selv bygget deres boliger og fælleshuse, og her ligger boligerne mere spredt i landskabet. De fleste økosamfund ejer jord, som de dyrker og bruger til rekreative områder samt til

pilerensningsanlæg, der renser spildevand. Andre bofællesskaber er etableret i funktionstømte eller ombyggede huse som fx en gammel herregård, en nedlagt skole eller fabrikshal.

De næste sider viser fotografier og eksempler på de tre mest markante designtyper i bofællesskaberne:

- Arkitekttegnede
- Selvbyggede huse
- Genanvendelse/ombygning af eksisterende funktionstømte bygninger.



Fælleshuset i Økosamfundet Dyssekilde.

# ARKITEKTTEGNET BOFÆLLESSKAB

## LANGE ENG, Albertslund

Lange Eng er fra 2008, tegnet af Dorte Mandrup og etableret som privat grundejerforening. Bofællesskabet har en indre have, som alle boligerne vender ud mod. Igennem haven går en offentlig sti, som mest benyttes af bofællesskabets beboere. Der er tilknyttet et stort fælleshus med køkken, spisesal, hjemme biograf, café samt legerum og værksteder.



# ARKITEKTTEGNET BOFÆLLESSKAB

## FÆLLESHAVE, Haderslev

Fælleshave fra 1991 har også en indre gård med en offentlig sti igennem. Fælleshave er tegnet af Leif Thøgersen, Wieles Tegnestue.



## SELVBYGGEDE HUSE OG ØKOSAMFUND

### FRIKØBING, Hvalsø

Selvbygget hus i bofællesskabet Frikøbing fra 2018. Dette hus er energi-effektivt, bygget med en underetage i jorden, skæve vinkler, specialdesignede vinduer, beklædt med spån og har flydende overgang mellem ydervægge og tag.

Frikøbing er dannet som privat grundejerforening, idet hver hustand selv har stået for at få bygget et hus på den grund, man har købt. Alle ejer derudover en del af jorden, som er et stort smukt bølgende landskab fællesskabet har. For foden af bakken er der etableret pilerensningsanlæg til spildevand. Fælleshuset er placeret på toppen i landskabet - med den bedste udsigt.



### FRI & FRO, Egebjerg

Konkyliehuset er et selvbygget hus i det andelsbaserede Økosamfund Fri & Fro, som er fra 2004. Beboerne har bygget egne åndbare økologiske huse med teknikker, hvor man bruger lokale materialer til isolering, fundament, vægge og gulve. Materialerne kan være halmballer, ler, grus, træ, muslingeskaller, tang, hør, papir, genbrugsmursten og lignende.



### DYSSEKILDE, Hundested

Dome i Økosamfundet Dyssekilde. Domens form skulle give den mest bæredygtige måde at opvarme et hus på.

# OMBYGNING AF FUNKTIONSTØMT BYGNING

## JERNSTØBERIET, Roskilde

Bofællesskabet Jernstøberiet fra 1981 har et stort semi-privat fællesområde imellem de boliger, der er placeret langs hver sin side af hallen og fælleshuset i midten af hallen, som indeholder køkken, spisesal, opholdsstue, kreativt værksted og legerum.



Ombygningen blev tegnet af arkitekt Jan Gudmand-Høyer. Hallen er uopvarmet, men opvarmes indirekte igennem lyset fra vinduerne i sommerhalvåret, hvilket forlænger beboernes mulighed for at opholde sig her i forår og efterårssæsonen. Samtidig binder hallen boliger og fælleshus sammen, og derudover er der en overdækket gang, som fører til det gamle kantineområde, hvor der nu er boliger.



Haven foran boligerne i Jernstøberiet – læg mærke til at der ikke er hække og hegn imellem haverne, men derimod terrasser, der danner semi-private rum, hvor beboere udviser respekt for hinandens private liv. Samtidig kender de hinanden som en slags udvidet familie.



Jernstøberiet før støberihallen blev omdannet til bofællesskab. Beboerne var selv med til at rydde hallen, før den blev ombygget.



Et eksempel på en udvidelse af en familiebolig i Jernstøberiet, hvor tagetagen er udbygget og udnyttet til ekstra værelser og stue.



## GENANVENDELSE AF EKSISTERENDE BYGNING



### NIELSTRUP, Saksøbing

Herregården Nielstrup på Lolland er et udvidet familiebofællesskab for fire husholdninger. Der er fællesarealer både ude og inde med masser af plads til udfoldelse. Her er fælles stuer, have, drivhus, fårehold, kæmpe køkkenhave og shelter til deling. Herregården udlejes fra det nærliggende gods og er et eksempel på genanvendelse af eksisterende bygninger.



## DET PRIVATE OG DET FÆLLES

Boligerne er private, men er socialt set 'forlænget ud' i fællesrum, idet der ofte er direkte forbindelse mellem boligerne og fællesarealer.

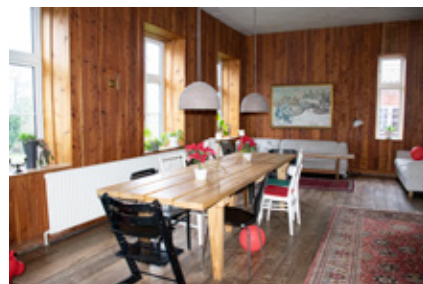
Haver, terrasser, indgangspartier og gangarealer fungerer som semi-private bufferzoner for de private rum.

Der dannes på den måde overgange imellem det private og det fælles.

Det er et design, der understøtter social interaktion. I bofællesskaberne opnås dermed en fin balance imellem fællesskab og privatliv.



Fællesstue



Fælles spisestue



Køkken i privat bolig



Fotoet fra Jystrup Savværk viser et overdækket gangareal med planter og indgangspartier til de private boliger. Gangen kommer derfor til at fungere som uformelt mødested og semi-privat rum, idet man stiller sine sko og andre personlige genstande uden for døren.



## BLANDEDE BOLIGFORMER

Bofællesskaber har mange størrelser, former og placeringer i byer, forstæder og på landet. De helt små bofællesskaber kan være blot to husstande, mens de store bofællesskaber med hundrede eller flere husstande ofte er etableret i en mere kompleks organisering med blandede ejer-

former og stor aldersspredning. Sidstnævnte er typisk bygget op om og organiseret i klynger, der har hver sin foreningsform.

Et eksempel herpå er Munksøgård fra 2000, hvor der er fem klynger med 20 boliger og fælleshus i hver klynge.



Fotoet viser et malet oversigtsbillede over de forskellige typer af klynger, der er i Munksøgård. Skiltet er det første, man møder, når man ankommer. Det er sat op lige foran den fælles gård, som danner centrum for bofællesskabet med forskellige fællesfaciliteter.





Karise Permatopia i byggefasen

## KARISE PERMATOPIA

Et andet eksempel på et nyt stort aldersblandet bofællesskab med mixede ejerformer samt blandinger af forskellige design typologier er Karise Permatopia. Organiseringen af Permatopia er kompleks med flere niveauer af foreninger, der er knyttet sammen.

Bofællesskabet stod færdigt i 2018 og består af 90 arkitekttegnede økologiske og åndbare huse, der ligger forskudt i rækker over for hinanden placeret i klynger med forskellige ejerformer. Boligområdet er lagt i byzone og er organiseret som en forening, der indeholder en privat grund-ejerforening, en andelsboligforening og en almen boligafdeling. Der er 44 almene boliger, 23 privatejede og 23 andelsboliger. Den oprindelige gård og en ombygget lo fungerer som fælleshuse.



Loen ombygges og udvides, så der bliver plads til, at hele fællesskabet kan mødes og spise sammen.

Gården, der ligger i landzone sammen med landbrugsarealer og fredsskov, er organiseret som en separat forening i et AMBA, som også indeholder vindmølle og varmesystem. Pilerensningsanlæg og kloaksystem er etableret som anpartsselskab. Boligområde og landbrugfællesskab er formelt set adskilt, selvom det ikke er sådan i praksis. En række arbejdsgrupper tager sig af de forskellige arbejdsområder, f.eks. fælleshushuset-gruppen, landbrugs-gruppen, have-gruppen, bi-gruppen mv. Der er i alt 25 grupper.

Permatopia fungerer således både som et bofællesskab og et landbrugfællesskab, idet der er et forpligtende arbejdsfællesskab, hvor man lægger i snit to timer om ugen. Man kan derfor sagtens have et normalt arbejdsliv uden for bofællesskabet. Loen er ombygget som et medbyg-projekt

i samarbejde med et økologisk byggefirma og danner rammen for fællesspisning og andre aktiviteter, fx bliver en teaterscene del af fælleshuset. Gårdens stuehus er taget i brug som det er, men skal ombygges hen ad vejen.

Karise Permatopia blev etableret i en top-down facilitering, hvor kommende beboere blev involveret i projektet og gruppedannelsen som del af processen. Gården med tilhørende jord dannede udgangspunkt for at etablere et bofællesskab, idet en projektleder i en alternativ bank blev ansat til at udvikle ideen. Sidenhen blev der stiftet en etableringsforening, og projektet blev adskilt fra banken. Visionerne er bæredygtighed på alle planer med permakulturelle dyrknings- og designprincipper.

Permakultur handler om at designe og dyrke således, at al energi og affald bliver recirkuleret på stedet som ressourcer, der er vedvarende, og jorden tilføres derfor organisk næring i stedet for at blive udpint. Men det handler også om at skabe balance i forhold til de menneskelige ressourcer. Det forventes, at Permatopia bliver selvforsynende med grøntsager i løbet af et par år.





I Frikøbing har man en blanding af selv-byggede huse, f.eks. første hus til højre, som er et ottekantet halmballehus, arki-tekttegnede huse, f.eks. huset i midten tegnet af Sigurd Larsen, og typehuse, hvor beboerne selv har kunnet vælge bæredygtige materialer, rumfordeling mv.

## ANDRE BLANDINGSFORMER

Nogle familiebofællesskaber udvider deres bofællesskab ved at bosætte sig sammen med nogen, der ikke er familiemedlemmer, men måske er venner eller bekendte. Det er f.eks. tilfældet med herregården Nielstrup.

I nogle af de nyere aldersblandede bofællesskaber er der familier, der bor på tværs af tre generationer. Disse familier bosætter sig for eksempel i hver sin bolig blandt de andre i klyngen, eller bor under samme tag med deres familie på tværs af generationer og tager del i det større bofællesskab på lige vilkår med andre beboere. Både Frikøbing og Karise Permatopia har familier, der bor på tværs af generationer i bofællesskabet.

På samme vis blander der sig ind imellem mere kollektive boformer i bofællesskaberne, f.eks. er der i Økosamfundet Hallingelille et kollektiv i det gamle stuehus.

Andre bofællesskaber har skabt en kobling til nogle almene ungdomsboliger som i Fælleshave, hvor der er 5 ungdomsboliger, der bl.a. kan benyttes af de unge i bofællesskabet før de flytter helt hjemmefra. I nogle bofællesskaber har man inkorporeret andre tiltag, fx har Hertha Levefællesskab en social økonomisk virksomhed med beskyttet beskæftigelse for udviklingshæmmede.

De udviklingshæmmede bor enten i institutionaliserede bofællesskaber eller kommer udefra og arbejder på værkstederne. De kalder det omvendt integration: I Hertha vælger almindelige mennesker at bo i fællesskab med udviklingshæmmede.

Der er således et hav af blandingsformer og forskellige slags bofællesskaber, ikke mindst forskellige blandinger imellem typer, fx genanvendelse af en eksisterende gård og nye arkitekttegnede huse kombineret med selvbyg. Da det primært har været selvorganiserede grupper, der har taget initiativet til at etablere bofællesskaber, har de dels lært af erfaringer fra andre bofællesskaber og på kreativ vis udviklet deres bofællesskab til lige nøjagtig de præmisser og til de behov, som de kommende beboere har haft.

Men hvad kendetegner så disse forskelligeartede former for bofællesskaber og hvilke fællesnævner har de?



## FIRE DIMENSIONER

Nedenstående figur viser fire dimensioner af et bofællesskab, som er gennemgående for alle bofællesskaber, og som både er tilstedeværende i etableringsfasen og i det daglige liv i et bofællesskab. Traditionelt set er bofællesskaber initieret og skabt af selvorganiserede grupper, der har en vision om at leve på en anden måde end i almindelige parcelhuskvarterer eller lejligheder. Man deler værdier om en fællesskabsorienteret måde at bo på og en lyst til at leve i et tættere fællesskab, hvor man kan hjælpe og inspirere hinanden. Ofte er der ønsker om at leve mere bæredygtigt, og det kan man nemmere gøre ved at gøre det sammen. Tankerne nedfældes i et visions- og værdigrundlag. Der etableres på den måde et visions- og værdimæssigt rum: Dimension A.

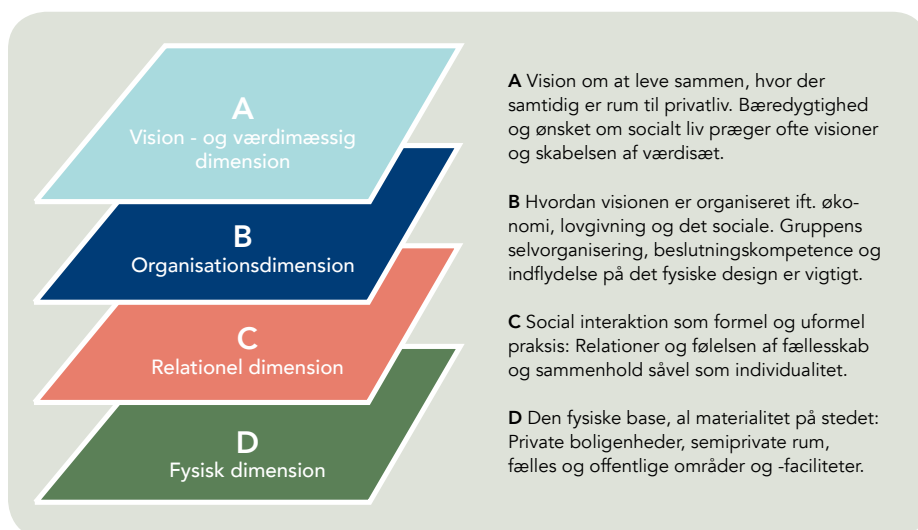
Herefter skal det hele organiseres, finansieres og bygges/ombygges. Man skal finde ud af, hvilken ejer- eller lejer-form bofællesskabet skal have. Der skal laves lokalplan og man skal etablere en forening, som kan agere bygherre. Det kræver en stærk organisering, så man uddelegerer typisk opgaver under etableringsfasen og samarbejder med kommunen og professionelle

rådgivere. Man får efterhånden etableret en måde at tage beslutninger på. Et organisatorisk rum etableres: Dimension B.

Når bofællesskabet er bygget organiseres fællesskabet, så man kan dele en hverdag på en smidig og fair måde. Efterhånden lærer man hinanden at kende igennem fællesspisning, arbejdsgrupper, udvalg, sociale aktiviteter, og formelle/uformelle møder. På den måde opbygges relationer, tillid og tilhørsforhold, hvilket kan betragtes som et rum for sociale relationer: Dimension C.

Arkitekturen i et bofællesskab er typisk bygget, så den understøtter social kontakt og interaktioner. De private boliger er knyttet sammen med fælles rum og -faciliteter. Der er overgange eller semiprivate rum imellem det private og det fælles. Bofællesskaber kan i sammenhæng med de ovenstående dimensioner karakteriseres som en fællesskabende arkitektur i et fysisk rum: Dimension D.

De fire dimensioner er forbundet og danner tilsammen et rum for bofællesskabet, så det er muligt at agere som fællesskab.



Beck, 2019. Figure 1. Conceptualising Co-Housing in Four Interconnecting Spatial Dimensions [oversat til dansk].

Således understøttes fællesskabet igennem etableringen af ovenstående dimensioner. De fire dimensioner er gennemgående fællesnævner for bofællesskaber og indkredser, hvad et bofællesskab er og består af, selvom bofællesskaber er vidt forskellige. Når man vil bygge et bofæl-

lesskab, er det derfor essentielt at forstå, at det ikke kun handler om mursten, men at det fysiske byggeri og planlægning er vævet sammen med det sociale og processerne i de ovenstående dimensioner, som skal etableres på lige linje med byggeriet – gerne før eller imens der bygges.

	<b>Type 1</b> <b>Arkitekttegnede: 1970-</b>	<b>Type 2</b> <b>Ombygning/ omdannelse: 1970-</b>	<b>Type 3</b> <b>Selvbyggede økosam- fund: 1990</b>	<b>Helhedsdesign og mix af typer: 2000-</b>
<b>Vision og værdier</b>	Fællesskab Flad beslutningskultur Bæredygtighed Nye familiestrukturer	Fællesskab Flad beslutningskultur Bæredygtighed Nye familiestrukturer	Fællesskab Økologi og bæredygtighed Balance ml menneske og natur	Fællesskab Bæredygtighed Nye muligheder/ny livsstil/ klima
<b>Organisation</b>	Bygges på bar mark, nybyggeri Selvorganiserede grupper, foreninger, arbejdsgrupper, udvalg Alle ejer- og lejerformer Horisontal beslutningskultur	Indflytning i noget eksisterende, der omdannes, ofte færre boligenheder Selvorganiserede grupper, forening, arbejdsgrupper, udvalg Alle ejer- og lejerformer Horisontal beslutningskultur	Selvbyggede eller selvdesignede huse på hver sin jordlod Selvorganiserede grupper, foreninger, arbejdsgrupper, udvalg Alle ejer- og lejerformer Horisontal beslutningskultur	Alle ejer- og lejerformer: Blandede ejerformer i store bofællesskaber Organiseret i komplekse strukturer i foreninger, udvalg, arbejdsgrupper mv. Horisontal beslutningskultur
<b>Relationer</b>	Social organisering af dagligdag og fællesskab, i udvalg, arbejdsgrupper mv. Sociale relationer udvikles over tid. Fællesspisning og andre fælles aktiviteter.	Lidt løsere strukturer, hvis bofællesskab er mindre. Kollektiver, der bliver til bofællesskab med hver sin boligenhed. Sociale relationer udvikles over tid. Fællesspisning og andre fælles aktiviteter.	Fælles om at organisere og designe forsyning, spildevand affald og leve miljørigtigt. Sociale relationer udvikles over tid. Fællesspisning og andre fælles aktiviteter.	Sociale relationer udvikles over tid. Fællesspisning og andre fælles aktiviteter. Social organisering i mange udvalg og arbejdsgrupper.
<b>Fysisk udformning</b>	Sammenhængende arkitektur, designet til at rumme både private boliger, semi-private og fælles arealer. Tæt-lav byggeri, klynger og glasoverdækkede gange eller etagebyggeri med fælles arealer i bund/ top.	Omdannede bygninger, der har en historie, der bygges videre på. Da de ikke er designet til fællesskabet, skal de indrettes/ombygges til formålet. Omdannelse af eksisterende bygninger sker ofte over tid, ofte mens man bor der.	Individuelt selvbyggede huse. Midlertidige boligløsninger, indtil huse er færdigbygget. Økosamfund, der over tid udvides med flere boligklynger. Oftentimes også småerhverv og arbejdspladser i økosamfundet	Alle fysiske typer blandes, Arkitekttegnede boligklynger bygges professionelt, så man kan koncentrere sig om at dyrke jorden, bygge fællesfaciliteter, oprette erhverv mv.

Oversigt over typer med inspiration i artikel af Beck, Anna F., 2019.

## HVORFOR BO I FÆLLESKAB?

### UDFLYTNING FRA BY, FÆLLESKAB OG INFRASTRUKTUR

Der er kontinuert forskellige grupper, der gerne vil etablere bofællesskaber både i byen, i forstæderne og på landet. Da grundpriserne i byen og i periferien af de store byer er steget over de senere år, er der for nogle grupper en pointe i at kigge sig om efter grunde lidt længere væk. Dog er mange medlemmer i bofællesskaberne mellem- eller højtuddannede og har et arbejde, der ligger i byerne. Derfor har de stadig 'et ben i byen' både ift. deres arbejdssituation men også en tilknytning til bylivet på et identitetsmæssigt plan. Der er altså en sammenhæng imellem placering af bofællesskab og rækkevidde til byerne. Lidt højere grundpriser opvejes af infrastruktur men også af natur.

Rigtig mange bofællesskaber er lokaliseret i nærheden af offentlig transport, f.eks. i en landsby/mindre by med en station og togstrækning med direkte forbindelse til byen eller i et område, der ligger forholdsvis tæt på en motorvej. Infrastrukturen er som et link eller en nerve ind til byen. Placeringen er et kompromis imellem muligheder for grundkøb, grundpriser eller mulighed for at leje, naturkvalitet og fælles

skabets behov. I Frikøbing blev man enige om, at placeringen af bofællesskabet skulle være i nærheden af offentlig transport og ikke længere transporttid end 50 minutter til København.

Herimod har beboerne på herregården Nielstrup valgt at bosætte sig på Lolland og har dermed næsten 2 timers pendling hver vej til København. Deres oprindelige rødder er dog på Lolland-Falster, så de kender området, hvilket gør at de opfatter det på en lidt anden måde. Se citater fra beboerinterviews.

For børnefamilier er det vigtigt, at der er nærhed til skoler og daginstitutioner. Det er typisk unge børnefamilier med forholdsvis små børn, der står med valget om at flytte ud af byen for at få mere plads og adgang til natur og grønne arealer. Par eller singler, hvor børnene er flyttet hjemmefra, udgør også en del af grupperne.

Ligeledes er de fleste meget bevidste om, at det er netop lige det, at være i det samme værdimæssig fælles rum, der gør at de vil flytte i bofællesskab sammen, også i forhold til at flytte ud af byen.

” Det ville ikke have gjort mig noget, hvis Frikøbing havde ligget i udkanten af Vanløse.”  
Beboer i Frikøbing

” Det handler om at se muligheder frem for begrænsninger. Togturen er min alene-tid – jeg læser en bog eller tjekker sociale medier, og gør alle de ting som før man stiftede familie.” Beboer i Nielstrup

” For mig handler det om at se det skønne i naturen, og i det enkle, ikke at skulle eje så meget, men at have frihed til at kunne være sammen – at snakke sammen når man går og arbejder sammen.” Beboer i Karise Permatopia

” Så vi har faktisk prøvet at være selvforsynende med grøntsager, og vi havde kaniner, høns og ænder. Så tænkte jeg, at næste gang jeg skal bo på landet, så vil jeg gerne gøre det lidt større og med nogle venner, hvor vi har samme referenceramme.”  
Beboer i Frikøbing

## DET SOCIALE LIV, NATUR OG BÆREDYGTIGHED

Drivkraften for at etablere bofællesskaber er centreret om det sociale liv i fællesskabet, ønsket om at leve mere økologisk og bæredygtigt i tættere forbindelse til naturen samt tanken om, at man kan mere sammen end alene. Man ønsker at etablere muligheder for at gøre noget andet og

mere end i andre boligformer. Så man kan dele ting og være del af et fællesskab – gøre ting sammen, og løfte i flok.

For en del beboere kommer det næsten bag på dem, at det er så meget nemmere at være fælles om at gøre ting.

” Da vi slutter til frokost, har vi plantet så mange træer, at vi bliver enige om at stoppe, hvis vi skal give holdet om søndagen bare en chance for at opleve den glæde, vi har oplevet. Så vi stopper til frokost. Det stod ned i stænger både lørdag og søndag, folk var våde men glade og mega høje over at have plantet 130 træer på i alt sammenlagt 4 timer.” Beboer i Karise Permatopia

## FORSKELLIGE LIVSTILGANGE

Samtidig er der ønsket om at gøre op med det liv man har levet hidtil, og leve på en ny måde ved at ændre grundlæggende livsmønstre.

Det kan være en erkendelse af, at man ikke længere vil sætte så stort et fodaftryk på jorden og dermed beslutningen om at leve mere økologisk og bæredygtigt.

Andre føler, at de fortsætter med at leve bæredygtigt og selvforsynende, men nu er det blot sammen med andre. Den måde, de har boet på tidligere, lægger således op til at bo i fællesskab med andre, der har

lignende værdier og visioner for, hvordan man kan leve bæredygtigt.

Og så er der dem, der tager initiativet til at etablere et bofællesskab. Det er til at starte med ofte en forholdsvis lille gruppe ildsjæle, der er enige om, at de vil skabe et bofællesskab. Her diskuterer man ideer, visioner og tanker. Ret hurtigt finder man ud af, at det også handler om at tiltrække flere medlemmer til projektet. Derfor må man holde ide- og visionsgrundlaget rimelig åbent, så det kan favne flere. Det kræver virkelig vedholdenhed at bære et bofællesskabsprojekt igennem.

” Da jeg blev gravid, blev jeg meget opmærksom på at leve bæredygtigt og passe på jorden. Det er den bedste måde for min søn at vokse op på, i naturlige omgivelser og at lære at vokse op i et fællesskab. Jeg prioriterer økologi højt nu, bare det at trække grøntsager op af jorden uden sprøjtemidler.” Beboer i Karise Permatopia

Græsmarken fra 2007 består af 25 privatejede boliger og et fælleshus. Bofællesskabet er opført med svenske typehuse og har fulgt den traditionelle selvorganiserede model i etableringsfasen. Gruppen kaldte i starten bofællesskabet for Kyoto, da visionen var høj grad af bæredygtighed.





Madlavning til fællesspisning i Lange Eng, hvor man spiser sammen i fælleshuset kl 18. Dog er der mulighed for at afhente mad som en take-away ordning kl 17.55. Man skriver på intra, hvordan man vil spise. Der er altid en chefkok, og det er obligatorisk at deltage på mad- og opvaskehold.

## MADORDNING

I bofællesskaberne deler man. Madordningen er en fast bestanddel af hverdagen i de fleste bofællesskaber. Fordelen er, at man ikke behøver at købe ind og lave mad

hver dag, idet man flere gange om ugen kan spise i fælleshuset. Beboerne er fordelt på madlavningshold, der skiftes til at lave mad.



Fælleskøkken i Jernstøberiet, hvor der laves mad til fællesspisning tre dage om ugen. Man tilmelder sig via en app, og det er frivilligt om man vil spise med, men det er obligatorisk at lave mad og vaske op en gang om måneden.



Fotoet viser nogle vigtige rekvisitter, som de fleste bofællesskaber benytter sig af for at organisere hverdagen i fællesskabet:

En tavle i fælleshuset, med annoncering af hvad der er på dagens menu til fællesspisning

En klokke til at ringe med for at gøre tegn til at nu introduceres der til maden og spisningen, samt når der afholdes møder. Ritualerne kan variere, ift. hvor mange gange der ringes hvornår, samt hvad det betyder for fællesskabet. Nogle har en gong-gong i stedet for en klokke.

Et årshjul, som her viser at der snart er fest i bofællesskabet.

Sådan signaleres forskellige praksisser, der er organiseret for at få dagligdagen til at glide i bofællesskaberne.



”Jeg kunne ikke forestille mig bare at flytte ud i en lille provinsby og bo der alene – mit netværk er her inde i byen med de mennesker, jeg kender, altså der skulle noget til for at flytte ud af byen, en eller anden form for fællesskab, så man ikke bare sidder ude på landet i en lille by med nogle mennesker, som man måske ikke relaterer så meget til eller har så mange fælles værdier med.” Beboer i Karise Permatopia

## BOTTOM UP OG TOP-DOWN PROCESSER

Den mest gængse måde at etablere et bofællesskab på er at danne en gruppe, som diskuterer visioner samt hvor, og hvordan man vil bo. Da der ikke findes en bestemt bygge- eller finansieringsmodel til bofællesskaber, heller ikke i juridisk form, kan etableringen af et nyt bofællesskab være en lang proces, der kræver tid, ressourcer og social kapital.

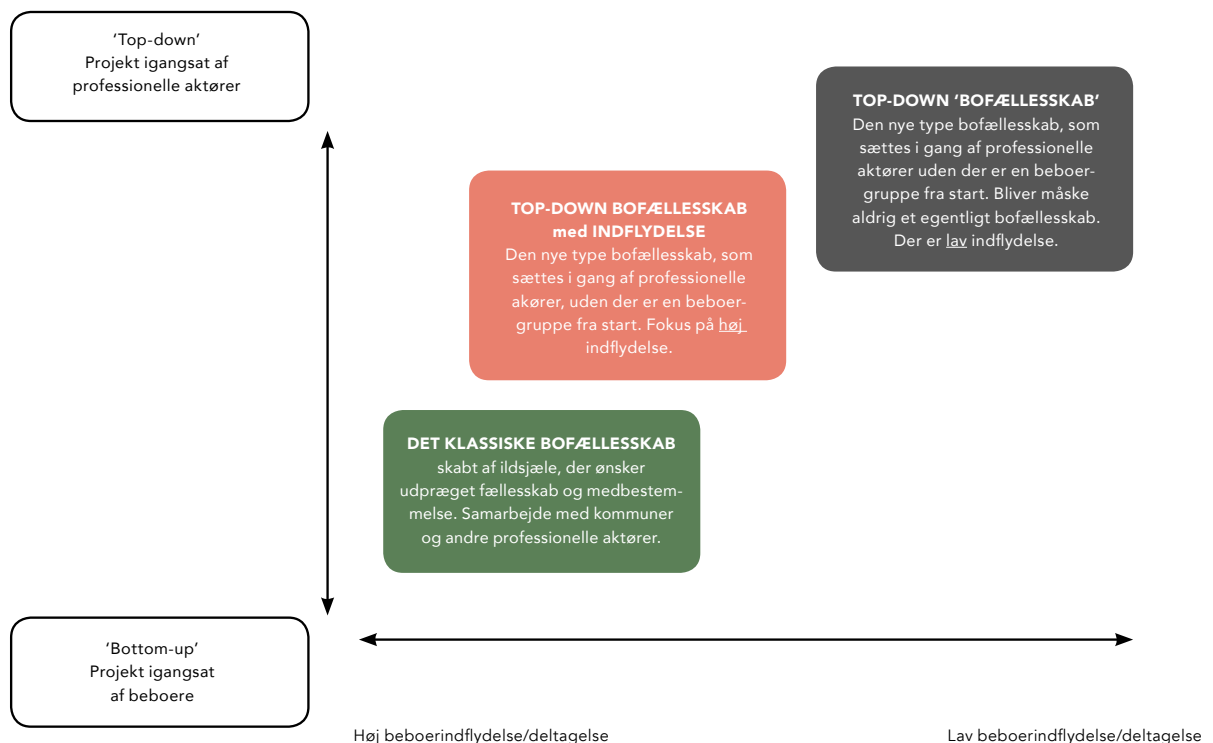
At blive en beboergruppe, der finder fælles værdigrundlag, kommune, egnet grundstykke, ejerform, rådgivere, finansiering af byggeprojekt, med den indbyggede risiko der er heri, annoncerer efter flere deltagere og får etableret arbejdsudvalg, er en arbejdskrævende proces. Nogle springer fra undervejs, og så må gruppen starte forfra med nye medlemmer.

Det er ofte ressourcestærke beboere, der har engagement og drivkraft til at medvirke

i etableringen af et bofællesskab.

Det er en bottom-up proces, som kan involvere et samarbejde med professionelle aktører. Oftest sker det med en blanding af forskellige aktører, som bofællesskabsgruppen bestemmer sig for at samarbejde med. I det praktiserede fællesskab fordeler man ansvar ved, at alle er aktive i forskellige arbejdsgrupper, der tager sig af bestemte dele i såvel etableringen som driften af bofællesskabet.

På fællesmøder diskuterer man, hvordan man løser forskellige udfordringer. Horizontal struktur og medbestemmelse er fast del af bofællesskabsformen med fællesmøder, madordning, arbejdsgrupper, arbejdsdage, og udviklingsdage. Man hjælper hinanden i hverdagen gennem fællesskabets ordninger og beslutningsprocesser.



Figuren viser forskellen på graden af beboerinvolvering kombineret med en bottom-up og top-down balance, hvor det er ønskværdigt i en top-down facilitering, at bofællesskabet bliver etableret som i den rødlige boble, og ikke som i den sorte, hvor man risikerer at fællesskabet aldrig rigtig kommer til at fungere.

# HVAD KAN VI GØRE, NÅR VI PLANLÆGGER OG BYGGER FREMTIDENS FÆLLES BOFORMER?

I mange år har bofællesskaber primært været etableret som 'bottom-up' initiativer. Nu etableres en række bofællesskabskoncepter som 'top-down' initiativer uden at der er en selvorganiseret gruppe på forhånd. Initiativet kommer fra developere, kapitalfonde, kommuner, almene boligorganisationer mv. Det er centralt at få de nye bofællesskabskoncepter til at lykkes som velfungerende bofællesskaber, hvor kommende beboere involveres på et tidligt tidspunkt i projekterne. Her er en veltilrettelagt proces afgørende for at understøtte en gruppedannelse og organisering af fællesskabets formelle og uformelle strukturerer.

En kommune kan tiltrække borgere ved i bosætningsstrategien/boligpolitikken at have fokus på bofællesskaber, og tilbyde unge familier og andre muligheden for at etablere fællesskaber. Samtidig er det vigtigt at have fokus på de borgere, der allerede bor i kommunen og på, hvordan skal de bo i fremtiden. Der bor f.eks. mange ældre ale-

ne i parcelhuskvarterne, som måske kunne tænke sig at bo sammen med andre ældre i seniorbofællesskaber. I dag er de ældre aktive langt op i alderen. Der er et gab imellem parcelhuset og plejehjemmet, hvor der er knap så mange boligtilbud til den aktive ældre, der er blevet træt af at bo i et stort hus med have.

Etablering af bofællesskaber kræver nytænkning. Spørgsmålet er, om man som kommune vil være en aktiv top-down facilitator i en bofællesskabsproces, eller om man blot vil understøtte de selvorganiserede grupper, der banker på. At satse på begge tilgange er selvfølgelig også en mulighed, hvis man som kommune vil gøre en ekstra indsats for at tiltrække etableringen af bofællesskaber. Man kan også vælge at man slet ikke er interesseret i, at der bliver etableret bofællesskaber, men tænk godt over dette udsagn – det afviser potentielle beboere i kommunen. Nedenfor vises en række anbefalinger og observationspunkter.



# ANBEFALINGER OG OBSERVATIONSPUNKTER FOR KOMMUNERNE

## SELVORGANISEREDE GRUPPER – INVITÉR INDENFOR

### SE POTENTIALALET.

Fokuser på muligheder i stedet for begrænsninger: Indstil jer på at sige 'ja' i stedet for 'nej' – også selvom 'jaet' skal modificeres. Men vær også realistisk: Sig nej, når der er brug for det.

**STYRK KOMMUNENS ROLLE SOM FACILITATOR.** Ikke alle ideer kan passes ind i en lokalplan eller kommuneplan – forklar hvorfor og kom med alternative løsninger.

Vær opmærksom på **GRUPPENS VÆRDIER OG VISIONER** – det er alternativt tænkte mennesker, der ofte er kreative med masser af ressourcer.

Anerkend de ressourcer, der er tilstede i gruppen, også fagligt. Hav på den anden side forventninger til gruppen. Find et fælles sprog. **HOLD DIALOGEN KØRENDE.**

Lav et **BOFÆLLESSKABSTEAM** i kommunen: Vær behjælpelig med **LOKALPLANER – SAMARBEJD** og hjælp gruppen

Hav åbenhed hele vejen rundt i kommunens afdelinger. Tænk på måder hvorpå man kan få grupperne til at føle sig velkomne, fx **KØRE MED EN MINIBUS RUNDT** vise forskellige muligheder og egnede grunde.

Forklar **POLITIKERE, HVORFOR DE SKAL BAKKE OP.**

## KOMMUNEN SOM FACILITATOR - SÆT REALISTISKE MÅL

Når der ikke er en selvorganiseret gruppe på forhånd, kommer de **PROFESSIONELLE AKTØRER TIL AT AGERE** 'første initiativ-gruppe'. Hvis det er kommunen, der bidrager til faciliteringen af processen, er det en investering og kræver ressourcer.

**SÆT DERFOR FYSISKE OG REALISTISKE RAMMER:** Definer hvilke grund, ejerform, type og bofællesskabets størrelse.

**SAMARBEJD MED KOMMENDE BEBOERE OG INDDRAG DEM** i processen, særligt i visions- og værdiskabelsen – overdrag efterhånden styringen til dem selv og match dem med andre professionelle aktører.

**ARBEJD SAMMEN MED DEN ALMENE SEKTOR,** hvis kommunen er villig til at støtte byggeriet.

**SÆT REALISTISKE MÅL** for, hvor lang tid det tager at bygge, og **KOMMUNIKER** det til gruppen. Det kan nemt tage fem år at etablere et bofællesskab.

Forvent at **KOMMENDE BEBOERE KOMMER OG GÅR** i disse grupper.

**STIL KRAV** om, at de organiserer sig i en forening, får en advokat, har sparet midler op og kan medfinansiere projektet.

## PROFESSIONEL FACILITERING - STIL KRAV OM BEBOERINVOLVERING

Hvis det er private developere, kapitalfonde eller almene boligorganisationer, der står bag initiativet, så stil krav om, at de laver **BEBOERPROCESSE**R under etableringen af bofællesskabet.

Gør opmærksom på at det er ønskværdigt at **SAMARBEJDE** med kommende beboergrupper, der gerne skal have etableret en **ORGANISERING, SOM UNDERSTØTTER FAIR BESLUTNINGSPROCESSE**R. Det gør de bl.a. ved at etablere sig som forening, som har beslutningskompetence.

Hvis der er tale om **KOMMUNALT GRUND-UDBUD**, er det muligt i tilbudsfasen at stille krav til byggeriets kvalitet, salgspris og

etablering af fællesskabet, så developer indgår **KONSENSUS** med en bofællesskabsgruppe, der på den måde får medindflydelse. Gruppen skal dog være organiseret, som nævnt ovenfor.

Professionelle aktører er måske nemmere at samarbejde med, men ud over krav i lokalplansprocesser, så sørg for at de har undersøgt og fået **ANALYSERET**, hvilke **BEHOV** potentielle kommende beboere har, hvem de er, og hvorvidt de vil flytte i bofællesskab på den pågældende lokation. Det er især gældende for den almene boligsektor, idet kommunen selv bidrager til projektet.

## TÆNK PÅ LOKAL-SAMFUNDET

Giv bofællesskaberne den opfordring at tænke på lokalsamfundet, og **HVORDAN MAN INTEGRERER SIG SOM BOFÆLLESSKAB LOKALT**, så de ikke risikerer at lukke sig om sig selv.

Torup i Halsnæs Kommune er et rigtig godt eksempel på, hvordan en landsby og økosamfundet Dyssekilde har fået etableret et lokalt sammenhold og udvikling af **TORUP**.

” Der skulle ske noget udvikling, blandt andet omkring stationsbyerne – det er en del af Lejres strategi. Så de begyndte at skrive den nye kommuneplan, og allerede der sagde de: ‘Er der nogle interessante områder for jer – har I nogle behov, vi kan tage hensyn til i kommuneplanen?’ og så stillede de et par medarbejdere til rådighed og en minibus, og så var vi ude at snakke med de landmænd, der over for kommunen havde tilkendegivet, at de kunne være interesserede i at få inddraget deres jord.” Beboer i Frikøbing

” Lejre Kommune var proaktive fra starten... der kan man sige, at der er virkelig noget at tage fat i for kommunerne, allerede inden vi kom til, havde de udråbt sig til Danmarks økologiske kommune, de manglede bare en masse projekter at hægte det her brand og omstilling op på. Så de var fra starten helt klar på at tage imod projekter, der ville et eller andet i forhold til bæredygtighed...” Beboer i Frikøbing

## BOLIGPOLITIK FOR DEM, DER ALLEREDE BOR I KOMMUNEN

Samarbejd med den almene sektor og fremtidige beboergrupper om at **ETABLERE BOFÆLLESSKABER, SÆRLIGT SENIORBOFÆLLESSKABER.**

Mange enlige seniorer i parcelhuskvarterer bor med stort CO<sup>2</sup> aftryk. **OVERVEJ HVILKE BOLIGTILBUD, DER ER TIL DEM,** og hvordan de får mulighed for at bo på andre måder i fremtiden.

Tænk på at få **CIRKULATION I BOLIGMASSEN,** så børnefamilier kan få mulighed for at købe parcelhus i disse kvarterer. Nye beboere renoverer og energioptimerer oftere disse boliger.



## GØR JER LÆKRE

Overvej **HVILKET BRAND** kommunen har, og hvordan det kan spille sammen med kommende bofællesskabsgrupper. **HVAD VIL VI SATSE PÅ,** hvordan er vi placeret som kommune ift. **INFRASTRUKTUR,**

vær realistiske. Lad være med at lukke skoler der ligger ved siden af bofællesskaber – **FORSØG HELLERE AT FÅ BOFÆLLESSKABET TIL AT TILTRÆKKE FLERE BØRNEFAMILIER.**



## SUPPLERENDE LÆSNING

Bech-Danielsen, Claus, Mechlenborg, Mette, og Stender, Marie. 2018. Tendenser i Dansk Boligarkitektur, DAC

Beck, Anna Falkenstjerne. 2019. What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. *Housing, Theory and Society*  
<https://www.tandfonline.com/eprint/vjvQGKm3FfPSYGU6wJN3/full?target=10.1080/14036096.2019.1633398>

Beck, Anna Falkenstjerne. Udkommer 2020. Another Way of Housing and Living. Creating, Moving to, and Organising Co-Housing. PhD afhandling Aalborg Universitetsforlag

Beck, Anna Falkenstjerne. Blog på Renovering-på-dagsorden  
<https://www.renoveringpaadagsordenen.dk/forfatter/anna-falkenstjerne-beck/>

Danmarks Statistik, NYT 25 april 2012, nr. 214, Børnefamilier 1. 2012

Danmarks Statistik, NYT 13 februar 2018, nr. 50, Hustande og familier 1 januar 2018

Danmarks Statistik, 2018, Børn og deres familier 2018

Jakobsen, Peter and Larsen, Henrik Gützon. 2018. An alternative for whom? The evolution and socio-economic of Danish cohousing, *Urban Research & Practice*, DOI: 10.1080/17535069.2018.1465582. Published online 22. April 2018

Degnbol, C. Marie. 2018. Fælles Fundament. Økonomi for bofællesskaber og kollektiver. Forlaget Bosammen.

LaFond, Michael & Tsvetkova, Larisa. 2017. Co-housing Inclusive, Self-organized, Community-led Housing for all. Id22: Institute for Creative Sustainability, Jovis, Berlin

Larsen, Henrik Gützon. 2019. Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form, *Housing Studies*. DOI: 10.1080/02673037.2019.1569599

McCamant, Kathryn and Charles Durrett. 2011. *Creating Cohousing Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, Canada

Nygaard, Erik. 1984. Tag over hovedet Dansk boligbyggeri fra 1945 til 1982, Arkitektens Forlag

Pedersen, Max. 2013. Det store Eksperiment. Hverdagsliv i seniorbofællesskaberne, SBI Forlag

Vedel-Petersen, Finn, Erik B Jantzen og Ranten, Karen. 1988. Bofællesskaber en eksempelsamling, SBI rapport 187, Hørsholm: SBI Forlag.

Læs om forskellige bofællesskaber samt viden om bofællesskaber og økosamfund på:

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

<http://okosamfund.dk/>



Forfatter til denne publikation:



ANNA FALKENSTJERNE BECK

Foto: Emil Hornstrup Jakobsen

Anna Falkenstjerne Beck har konsulentfirmaet Falkenstjerne, der faciliterer bofællesskabsprocesser og rådgiver kommuner, private developere, almene boligorganisationer og bofællesskabsgrupper. Hun er derudover konsulent hos Kuben Management.

Erhvervs PhD-projektet er støttet af Innovationsfonden, Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Kuben Management.

Kontaktinfo:

[fabe@kubenman.dk](mailto:fabe@kubenman.dk) eller [afb@sbi.aau.dk](mailto:afb@sbi.aau.dk)

Link til aau profil: <https://vbn.aau.dk/da/persons/133153>

Anna er bestyrelsesmedlem i Foreningen Bofællesskab.dk:

<https://bofaellesskab.dk/kontakt/konsulenterne/anna-falkenstjerne-beck>