

Vejledning for



Almene bofællesskaber i København





Forside: Det almene bofællesskab Tinggården

Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten

Foto: Tegnestuen Vandkunsten



Indhold

- 04 Introduktion
- 06 Hvem gør hvad?
- 07 Hvilke faser går almene bofællesskaber igennem?
- 08 Hvordan etableres almene bofællesskaber?
- 10 Hvordan kan beboere inddrages i udviklingen af bofællesskaber?
- 12 Hvad karakteriserer et bofællesskab?
- 14 Hvordan kan bofællesskabet udformes?
- 20 Hvordan kan bofællesskaber bidrage til byen?
- 22 Hvordan udlejes almene bofællesskaber?
- 23 Retningslinjer og rammer
- 24 Oversigt over eksisterende og kommende almene bofællesskaber i København

Introduktion

Stigende interesse for bofællesskaber

De senere år har der været en stigende interesse for at flytte i bofællesskab i København. Bofællesskaber tilbyder en løsning på ændrede familiemønstre og ønsket om større fællesskab og fleksibilitet hos både familier og enlige. Ligeledes gør en stigende efterspørgsel på boliger i København det nødvendigt at bo tættere sammen på mindre plads.

Også i den ældre del af befolkningen er der en stigende efterspørgsel efter at bo sammen med andre i samme livssituation.

København har til sammenligning med mindre kommuner som f.eks. Furesø eller Ballerup relativt få bofællesskabsprojekter. I dag ligger de fleste danske bofællesskaber på landet eller i periferien af større provinsbyer.

Vejledning

Bofællesskaber kan både etableres som ejer-, andels- og almene boliger eller med blandede ejerformer.

Med denne vejledning vil Københavns Kommune hjælpe kommende almene bofællesskaber på vej. Vejledningen henvender sig til boligorganisationer, kommende beboere og andre, der ønsker viden og inspiration til at etablere og udvikle almene bofællesskaber i Københavns Kommune. Vejledningen indeholder derfor både anbefalinger, gode råd, retningslinjer og rammer.

Vejledningen er blevet til med sparring fra en lang række aktører herunder beboere i eksisterende og kommende bofællesskaber, boligorganisationer, arkitekter, eksperter og interesseorganisationer. ¹

Hvilke rammer er der for almene bofællesskaber?

Det almene byggeri er underlagt en række love, rammer og retningslinjer samt kommunale vilkår vedrørende bl.a. arkitektur, boligstørrelser og udlejning.

Udvikling af almene boliger følger en specifik proces. Denne proces er delt

op i en såkaldt Skema A-B-C-fase, hvor boligorganisationerne ansøger kommunen om tilsagn til grundkapital (skema A), igangsætning af byggeriet (skema B) og godkendelse af byggeregnskabet (skema C).

Denne proces strækker sig over flere år og kræver involvering af og tæt samarbejde mellem flere aktører, både private og offentlige. Derfor går der en del tid fra den første idé, til det endelige almene byggeri står færdigt.

Hvem gør hvad?

Etablering af almene bofællesskaber kræver et tæt samarbejde mellem aktørerne: boligorganisationer, kommunen, private rådgivere, entreprenører og af og til også private developere. I udviklingen af almene bofællesskaber spiller de potentielt kommende beboere/initiativtagere ofte også en central rolle. I det følgende uddybes aktørernes roller i udviklingen af bofællesskaber.

Der eksisterer i dag 7 almene bofællesskaber i Københavns Kommune (heraf er 5 målrettet seniorer). Derudover er der fra 2015-19 givet økonomisk støtte til 3 almene bofællesskaber, som er på vej (heraf er de 2 målrettet seniorer). Yderligere har kommunen prækvalificeret 4 almene bofællesskaber, som er under udvikling (heraf er 2 målrettet seniorer).

¹ Københavns Kommune afholdt temadag d. 23. oktober 2018, hvor repræsentanter fra eksisterende og kommende almene seniorbofællesskaber, arkitekter, eksperter og boligorganisationer kom med input til vejledningen. Derudover blev der i 2018 gennemført en række interviews med en række videnspersoner.



Tinggården er et alment boligprojekt fra 1978 og var resultatet af SBI's konkurrence om alternative boligformer. Boligerne i Tinggården er fordelt i seks familiegupper hver med sit eget fælleshus, der kan bruges til fællesspisning og andre aktiviteter. Derudover har bebyggelsen et større fælles beboerhus for alle Tinggårdens beboere.

Boligorganisation: DAB

Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten Foto: Tegnestuen Vandkunsten

Hvem gør hvad?



PRIVATE AKTØRER

Boligorganisationer har i byggefasen tilknyttet private rådgivere, typisk arkitekter og ingeniører. Rådgiverne tegner det fysiske projekt og udarbejder projektmaterialet - og kan være med i processen fra skitse til indflytningsklart projekt. Boligorganisationer kan derudover også indgå et samarbejde med - og f.eks. uddelegere en del af bygherreopgaven til en privat udvikler, som derfor også vil have indflydelse på udviklingen af almene bofællesskaber.



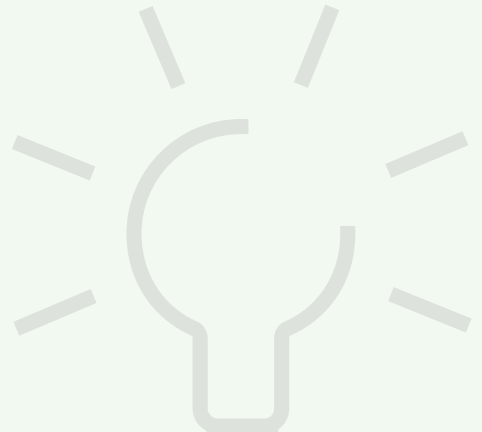
BOLIGORGANISATIONEN

Den almene boligorganisation er bygherre og finansierer byggeriet (med offentligt tilskud), der skal bygges indenfor et statsfastsat maksimumbeløb. Boligorganisationen kan enten købe en byggegrund, benytte egne arealer, eller etablere bofællesskaber i eksisterende almene boliger. Efter opførelse varetager boligorganisationen administrationen og driften af boligerne.



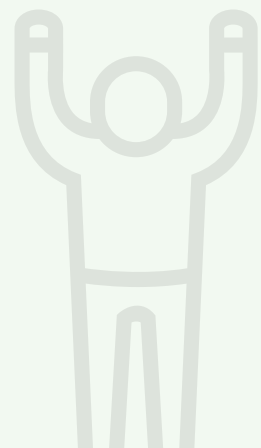
KØBENHAVNS KOMMUNE

Kommunen kan give økonomisk støtte (grundkapital) til opførelse af almene bofællesskaber. I den forbindelse stiller kommunen vilkår til byggeriet, herunder krav til boligstørrelser og arkitektonisk kvalitet. Kommunen vil derudover foretage myndighedsbehandling af det almene boligprojekt - heriblandt eventuel lokalplanlægning samt byggesagsbehandling. Når byggeriet er opført fører kommunen tilsyn med driften, udlejningen og beboerdemokratiet m.v.



KOMMENDE BEBOERE

Udviklingen af almene bofællesskaber kan starte med, at en gruppe beboere med et ønske om at bo i bofællesskab danner en forening. Derefter skal disse etablere et samarbejde med en boligorganisation. De kommende beboere vil ofte bidrage med kvalificering og sparring til bygherren, dvs. boligorganisationen, i den videre udvikling af byggeriet.



Hvilke faser går almene bofællesskaber igennem?

Følgende proceslinje giver overblik over de faser, som etableringen af et nyt bofællesskab typisk går igennem fra start til slut, når en beboergruppe er initiativtager. Der findes dog andre modeller, hvor boligorganisationer f.eks. ikke har en beboergruppe tilknyttet fra starten af.



IDEFASEN

1

En idé opstår

En gruppe, der ønsker at bo sammen i et bofællesskab, danner en forening.

Kontakt til boligorganisation

Beboergruppen kontakter og indgår en aftale med en almen boligorganisation om at udvikle et alment bofællesskab.

Byggegrund findes

Boligorganisationen undersøger mulige grunde til bofællesskabet – enten eksisterende almene matrikler eller nye byggegrunde.

Visionsprogram udarbejdes

Beboernes og boligorganisationens ønsker til bofællesskabet kan med fordel formidles i et visionsprogram, typisk med hjælp fra en rådgiver. Se mere på s. 10

Skitseprojekt

Rådgiveren tegner de første skitser af bygningens størrelse, højde, antal boliger mv.



UDVIKLINGSFASEN

2

Prækvalifikation

Boligorganisationen sender en ansøgning til kommunen om "prækvalifikation" af boligtype og antal samt visionsprogram. Ansøgningen vurderes af et bedømmelsesudvalg.

Dialog- og udviklingsfase

Efter prækvalifikation udvikles et skitseprojekt i samarbejde med kommunen. På dialogmøder afklares spørgsmål og vilkår til projektets udformning, boligernes indretning mv.

Skema A

Når skitseprojektet, grundforhold og budgettet er på plads, sender boligorganisationen en ansøgning til kommunen, som vurderes af et bedømmelsesudvalg.

Politisk behandling

Hvis bedømmelsesudvalget kan anbefale projektet, udarbejder Teknik- og Miljøforvaltningen en indstilling til de politiske fagudvalg og Borgerrepræsentationen.

Skema A-tilsagn

Når Borgerrepræsentationen har godkendt projektet, giver forvaltningen tilsagn til projektet.



BYGGEFASEN

3

Projektering

Efter skema A-tilsagn videreudvikles projektet på et mere detaljeret niveau af rådgiver og boligorganisation i samarbejde med kommunen.

Udbud

Boligorganisationen finder via udbud en entreprenør, der kan opføre byggeriet inden maksimumbeløbet.

Ansøgning om byggetilladelse

Rådgiveren indsender ansøgning om byggetilladelse. Kommunen behandler sagen og udsteder en byggetilladelse.

Skema B

Boligorganisationen ansøger kommunen om skema B. Ansøgningen skal indeholde opdateret tegningsmateriale, økonomi, grundkøbsaftale mv.

Byggefase

Når boligorganisationen har modtaget både byggetilladelse og skema B-tilsagn kan selve byggeriet gå i gang.

Skema C

Når byggeriet er afsluttet indsender boligorganisationen skema-C ansøgning til kommunen.

Indflytning

Når byggeriet er færdigt, kan beboerne flytte ind i bofællesskabet.

Hvordan etableres almene bofællesskaber?

De eksisterende bofællesskaber i Danmark er typisk etableret i klynger af 20-35 boliger, som deler nogle fælles arealer. Der findes dog også bofællesskaber med flere boliger og med færre. F.eks. er en beboer-gruppe ved at udvikle et bofællesskab, Urbania, i København, som har ca. 100 boliger, mens minibofællesskaberne op Hans Knudsens Plads består af klynger med få boliger, der deles om et stort fællesrum, som de indretter sammen.

Almene boligtyper

Bofællesskaber kan både etableres i de almene boligtyper familieboliger og ældreboliger, jf. Almenboligloven. Denne vejledning omfatter udelukkende almene familiebolig-bofællesskaber. (Ældreboligbofællesskaber er målrettet visiterede, plejekrævende ældre og følger således en anden proces i kommunen for tildeling af støtte samt udlejning.)

Familieboligbofællesskaber kan indrettes til forskellige målgrupper, heriblandt seniorer, familier eller enlige. Det er også muligt at lave tvær-generationelle bofællesskaber med en variation af aldersgrupper og husstandstyper.

Derudover kan bofællesskaber jf. Almenboligloven både oprettes som individuelle og kollektive bofællesskaber. Denne vejledning fokuserer på individuelle bofællesskaber, som er den typiske form for almene bofællesskaber.

Almene familiebolig-bofællesskaber kan både anvendes til familier, enlige og seniorer

De individuelle bofællesskaber skal indeholde fælles opholdsarealer, men beboerne har også deres egen selvstændige bolig med køkken. Individuelle bofællesskaber skal normalt indeholde min. 5 boliger, men kommunen kan i særlige tilfælde tillade ned til 3 boliger. Beboere i individuelle bofællesskaber kan få boligstøtte efter reglerne i lov om individuel boligstøtte.

I kollektive bofællesskaber deles beboere om et køkken. Det kollektive bofællesskab skal indeholde min. 2 værelser samt et ekstra værelse, som kan benyttes som en slags fælles stue. Er køkkenet stort nok til, at beboerne kan spise sammen m.v. kan kommunen dispensere fra dette krav. Beboere i kollektive bofællesskaber kan få boligstøtte, selvom de ikke råder over et selvstændigt køkken, jf. reglerne i lov om individuel boligstøtte.

Almene bofællesskaber kan etableres på flere måder:

Nybyggeri

Almene bofællesskaber kan etableres ved nybyggeri. I København er det dog i disse år svært at finde en byggegrund pga. høje grundpriser. Nye lokalplaner for boliger kan dog indeholde et kommunalt krav om, at 25 % af boligarealet skal anvendes til almene boliger. Disse områder kan indeholde potentielle byggegrunde for nye almene bofællesskaber.

Hvis der ikke er en lokalplan, skal der som regel udarbejdes en.

Ny anvendelse, ommærkning og ombygning

Almene bofællesskaber kan også etableres ved beslutning om, at eksisterende familieboliger fremover skal udlejes som bofællesskaber. Desuden kan de etableres ved ommærkning/ombygning af ungdoms- og ældreboliger til familieboliger.

Om- og tilbygning

Almene bofællesskaber kan også etableres ved: 1) på- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme. 2) Ombygning eller køb med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. 3) Køb af uudnyttede tagetager og tilladelse til at bygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, såvel private som almene.

Selvstændig afdeling

Almene bofællesskaber kan både etableres som del af en afdeling eller som en selvstændig afdeling. Det kan f.eks. være en fordel at være en selvstændig afdeling ift. anvendelse af fællesarealer samt beboerdemokratiske processer, idet almene boligafdelinger er organiseret med en bestyrelse og et beboerdemokrati, hvor afdelingsmødet er den øverste myndighed.

Almene bofællesskaber kan både etableres på nye byggegrunde, på eksisterende almene arealer eller ved omdannelse af almene boliger



BO90 er et alment bofællesskab beliggende på Nørrebro, opført i starten af 90'erne på oprindeligt initiativ fra en vennegruppe. Bofællesskabet rummer 15 familieboliger og 2 ungdomsboliger. Bygningen har kun ét trappetårn, hvilket bevirker at beboerne ofte støder på hinanden, når de skal til og fra deres lejlighed. BO90 har et fællesrum, der ligger i forbindelse med hovedindgangen og trappetårnet. Altangangene mod syd er udformet med plads til ophold og er dækket af grønne klatreplanter.

Boligorganisation: fsb Foto: fsb

Hvordan kan beboere inddrages i udviklingen af bofællesskaber?

Udviklingen af almene bofællesskaber kan ske på flere måder. Ofte er etableringen initieret af en gruppe borgere, som ønsker at bo sammen. Almene bofællesskaber har dog ikke altid en fast interessegruppe fra starten af, men kan også være initieret af en boligorganisation, som selv udvikler et koncept og først senere finder interesserede beboere til bofællesskabet. Der kan være fordele og ulemper ved begge modeller – set fra beboernes og boligorganisationernes side.

Tidlig inddragelse

Inddragelse af potentielt kommende beboere i udviklingsfasen kan være en omkostningsfuld proces for boligorganisationen, som normalt gerne vil have sikkerhed for projekter, før de bruger mange ressourcer på projektudvikling og evt. inddragelse.

Der er dog fordele ved at inddrage interesserede eller kommende beboere i de tidlige faser af projektudviklingen. F.eks. kan indretningen af bygningen tilpasses mere til målgruppens ønsker og behov, hvorved byggeriet fremtidssikres. Det vil muligvis også kunne spare boligafdelingens driftsudgifter efterfølgende,

hvis brugerne har større ejerskab til fællesarealer.

Tidlig inddragelse af initiativtagere eller kommende beboere kan afstemme forventninger, så disse er forberedt på processen fra idéen opstår, til det endelige byggeri står færdigt. Det kan f.eks. ske via en følgegruppe, som løbende kan give feedback i udviklingsprocessen. Dette kræver dog både tid og ressourcer for beboerne. Alternativt kan projektet udformes, så kommende beboere før indflytning kan være med til at indrette f.eks. fællesarealer. Dette var f.eks. tilfældet i de almene minibofællesskaber i Kollektivhuset på Østerbro, hvor beboerne sammen har indrettet deres fælles stue med forskellige funktioner.

Visionsprogram

Før udformningen af de fysiske rammer går i gang, er det erfaringsmæssigt en god idé at boligorganisationen udvikler et visionsprogram, evt. sammen med kommende beboere.

I visionsprogrammet kan der tages stilling til en række spørgsmål, såsom bofællesskabets profil, målgruppe, funktioner, aktiviteter og faciliteter, samt ønsker til rumlige

kvaliteter i både boligerne, fælles- og udendørsarealer.

Formålet med et visionsprogram er at konkretisere bofællesskabets indhold. Særligt hvis der er en gruppe af initiativtagere, kan et visionsprogram hjælpe med at skabe en fælles forståelse for målet med den videre udformning af bofællesskabet.

Generelt kan en tidlig forventningsafstemning og gruppedannelse styrke bofællesskabets senere, idet beboerne allerede ved indflytningen har 'slebet nogle kanter' af og kender hinanden.

“Det er særligt godt at få en gruppe mennesker ind, der kender hinanden godt. Det er en fordel at have en fasttømret gruppe, der kan være med til at sikre, at der kommer noget liv og fællesskab. En god kerne som andre kan bygge videre på”

Line Barfod, advokat i Foldschack & Forchhammer

Da processen med at etablere et alment bofællesskab godt kan strække sig over flere år, vil der ofte være udskiftning i beboergruppen inden indflytning.

Ved bofællesskaber, der er initieret af en gruppe borgere, bør der tidligt ske en forventningsafstemning om inddragelsen af denne i udformningen af bofællesskabet

Et visionsprogram er et godt redskab til udviklingen af bofællesskaber



Illustration af det kommende almene Seniorbofællesskab Sundbo i Sundparken. Projektet er udviklet med afsæt i et visionsprogram lavet i et samarbejde mellem Sundbo, Realdania, fsb, FUTU og Sangberg architects Aps.

Bygherre: fsb Illustration: Sangberg Architects Aps

Hvad karakteriserer et bofællesskab?

Fælles aktiviteter

I et bofællesskab er det muligt at udføre aktiviteter og gøremål i fællesskab med andre beboere. Fællesaktiviteternes karakter kan spænde bredt. Det vil ofte være fællesspisning eller praktiske opgaver.

Bofællesskaber er ofte kendetegnet ved at have flad struktur, hvor beslutninger drøftes og besluttet på møder. I bofællesskaber handler det dog ikke kun om at være fælles om "at være fælles". Det er også vigtigt, at man er "fælles om noget".

I nogle bofællesskaber er der fællesspisning hver dag, i nogle har man måske en fælles taghave, mens man i andre deles om at vedligeholde udearealer eller ejendommen.

I bofællesskaber har beboerne erfaringsmæssigt ofte et ønske om at tage et større medansvar for boligen og bidrage til drift og vedligeholdelse af boligen og området. Dette adskiller sig fra andre almene boligafdelinger, hvor det oftest er boligorganisationens ansvar at slå græs, male huset, stå for vedligeholdelse m.v. At beboerne ønsker medbestemmelse på dette område kan være en ressource for boligorganisationen. Det anbefales dog, at der

i den forbindelse laves en tydelig aftale om ansvarsfordelingen mellem bofællesskabet og boligorganisationen, hvor det afklares, hvor meget af den daglige drift, der overlades til beboerne selv.

Forskellige behov og ressourcer

Bofællesskaber kan have varierende grader af fællesskab og deltagelse, som afspejler beboernes forskellige ressourcer og engagement.

For børnefamilier handler det at flytte i bofællesskab ofte om praktik, hvor særligt fællesspisningen kan bidrage til at nedbringe mængden af praktiske gøremål i en tætpakket hverdag.

For enlige og seniorer kan det at bo i bofællesskab både give mulighed for at dyrke sociale og kulturelle aktiviteter sammen med andre og være et værn mod ensomhed."

I seniorbofællesskaber vil der ofte være en blanding af enlige og par, hvoraf nogle vil være pensionerede, mens andre vil være erhvervsaktive. Derfor bør der i tilstræbes en variation af boligstørrelser, også for at have boliger i forskellige prislejer. Erfaringer fra seniorbofællesskaber peger på desuden på, at det er gavn-

ligt, hvis der er en vis aldersspredning fra starten, så der er forskellige ressourcer blandt beboerne både ved opstart og på længere sigt. Det kan også være en mulighed at etablere tværgenerationelle bofællesskaber, som både henvender sig til seniorer og familier.

Engagement og deltagelse

Engagementet i fællesskabet kan variere over tid og i forbindelse med udskiftning i beboergruppen. Det kan f.eks. være u hensigtsmæssigt, hvis der flytter beboere ind, som ikke kan eller vil være en del af fællesskabet i samme grad som de eksisterende beboere.

"Faren er, at der flytter nogen ind, der ikke deltager, så man kommer til at "spilde" en masse fællesarealer og aktiviteter, der ikke bliver anvendt, fordi man som beboer bare kan vælge fællesskabet fra. Det vil være spild af ressourcer." (Beboer i det almene bofællesskab BO90 på Nørrebro)

Erfaringer fra nogle bofællesskaber peger på, at forskellige ønsker til deltagelsen i fællesskabet kan være en udfordring.

Bofællesskaber kan have forskellige former for fællesaktiviteter med større eller mindre grad af fællesskab

“Man skal ikke tro at, et fællesskab kommer af sig selv, bare fordi man bor op og ned ad hinanden. Det er vigtigt, at man definerer, hvad det er, man er fælles om, også selv om det ikke er spisning. Der skal være noget at hægte fællesskabet op på”.

Søren Ganer, arkitekt



Funktionsdiagram over boliger og fællesaktiviteter i det kommende almene bofællesskab Urbania

Bygherre: KAB

Illustration: Anne Mette Lorentzen for Urbania

Hvordan kan bofællesskabet udformes?

På baggrund af erfaringer fra både private og almene bofællesskaber formuleres i det følgende afsnit en række gode råd og anbefalinger til udformningen af bofællesskabers fysiske rammer. De konkrete vilkår, som kommunen stiller til det almene nybyggeri i København, skal findes i kommunens "Program for Nybyggeri af almene boliger".

Plads til fællesskab

Fællesskabet er den primære værdi i et bofællesskab. Derfor skal arkitekturen understøtte fællesskabet. Byggeriet skal derfor indrettes, så der er plads til fælles aktiviteter som fællesspisning samt til mere uformelle møder i hverdagen.

For at arkitekturen kan understøtte fællesskabet bedst muligt, bør der arbejdes med at muliggøre forskellige grader af privathed/fællesskab; I de private områder (boligen), i de områder beboere deles om (f.eks. altangange og tagterrasser) samt i de områder, hvor der er adgang for alle (som gårdarealer).

Fælles arealer

Byggeriets fællesarealer skal skabe rammerne for fællesskabet. De bør derfor udformes, så de har en tydelig identitet, og så de tilbyder noget særligt til bofællesskabet. Det kan f.eks. være ekstra rumhøjde, særligt gode dagslysforhold og andre rumlige kvaliteter, som er attraktive og indbydende. En god akustik er også vigtig for, at det er rart at opholde sig, så beboerne bruger lokalerne mere.



Fællesbyg Køge Kyst: Et dobbelthøjt opholdsrum med central placering. Rummet aftegning sig i facaden og bliver omdrejningspunktet for fællesskabet med fællesspisning og andre sociale arrangementer. Det høje rum giver mulighed for at arbejde med flere niveauer, og her er en form for opholdsbalkon i tilknytning til det store rum.

Arkitekt: Tegnstuen Vandkunsten

Skab rammer for fællesskab og giv de fælles områder særligt gode rumlige kvaliteter



Det almene bofællesskab Kollektivhuset: Tre boliger deles om et fællesrum. Rummet er dobbelhøjt og med vinduer fra gulv til loft. Der er altaner i to niveauer som giver mulighed for fx at etablere en lille have. Fællesrummet er uprogrammeret og det er frit for beboerne at indrette og bruge rummet efter behov.

Boligorganisation: DVB

Arkitekt: DOMUS Arkitekter Foto: Troels Heien, Københavns Kommune

Der kan med fordel både etableres mindre fælles rum tilknyttet hverdagslivet og større fælleslokaler med plads til f.eks. festlige aktiviteter.

Fællesarealer kan også indrettes fleksibelt, så de kan anvendes til flere formål. Et fælleslokale kan måske fungere som kontorpladser om dagen og anvendes til fællesspisning om aftenen.

Fællesarealer bør generelt være attraktivt og centralt placerede, så beboere passerer igennem dem dagligt.

Det anbefales også at overveje, om der kan være en fælles indgang til boligerne, hvor man skal igennem fællesarealerne for at komme hjem til sig selv. F.eks. kan adgangsområder indrettes, så der er visuel kontakt mellem forskellige funktioner, eller med "vertikale" rum, hvor der er kig til andre etager.



Langgadehus v. AKB

Arkitekt: Mannik & Storm A/S arkitekter MAA

Foto: Thomas Brolyng Steen



Rullestenen i Roskilde:

Projektet gør noget særligt ud af ankomsten med et dobbelthøjt fælles adgangsrum som giver adgang til 5 boliger. Opgangsrummet danner rammen om det mindre hverdagsfællesskab for uformelle møder med andre beboere. Rummet kan indrettes og bruges efter beboernes behov og ønsker

Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten

Fællesarealer bør være centralt placeret i bygningen og koblet til beboernes bevægelse og hverdagslivet i bofællesskabet



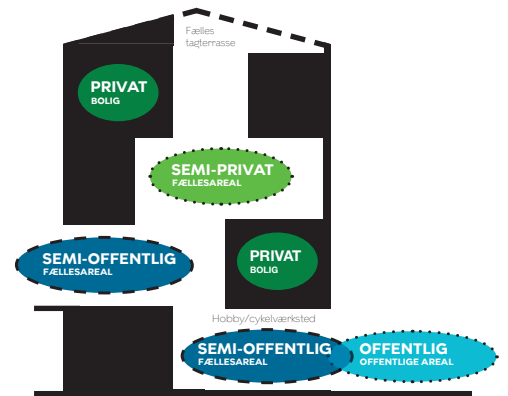
Almenbolig+Grøndalsvænge:

Almenbolig+ er ikke et decideret bofællesskab, men "boliger med vægt på fællesskab". Adgangsområder er indrettet med semiprivate grønne haver som skaber kontakt mellem beboere i området. I almenbolig+ varetages den daglige drift af beboerne, hvilket har vist sig at være en god katalysator for at andre typer af fællesskaber kan opstå.

Boligorganisation: AKB Arkitekt: ONV arkitekter Foto: Troels Heien, Københavns Kommune

Diagram fra Sundbo visionsprogram:
Diagrammet viser hvordan offentlige, semi-private og private arealer fordeler sig vertikalt igennem bygningen.

Illustration: Sangberg Architects APS



Privat og fælles boligareal

Overgangen fra bofællesskabers fælles rum til den private bolig bør bearbejdes, så de "offentlige" og "private" funktioner placeres hensigtsmæssigt. F.eks. kan et køkken i boligen placeres ud til et fælles ankomst- eller opholdsrum, som derved kan blive en forlængelse af boligens rum. På samme måde kan soverum placeres væk fra fælles rum, så beboerne har mulighed for at trække sig tilbage.

I bofællesskaber vil en del af den enkelte beboers boligareal ligge i fællesarealer. Derfor vil den "private" bolig være mindre end en typisk bolig.

I nogle bofællesskaber har man et minimum af plads til ophold i den private bolig, da "dagligstuen" er placeret i et fællesrum. Den private bolig udformes dermed mere kompakt og med optimerede kvadratmeter uden spildplads.

I indretningen af boligerne bør det generelt overvejes, hvad fordelingen og balancen mellem de private og fælles rum er, og hvad dette betyder for beboernes huslejer.

Skab gode overgange fra det private rum over det semi-private til de fælles rum



Jystrup Savværk: den indre gade binder alle funktioner sammen – både de fælles og de private. Boligerne ligger alle ud til gaden og boligens mest offentlige rum vender ud til det indre gadeforløb. Gaden bliver bindeleddet og rammen om de uformelle møder. Spredt i bebyggelsen ligger øvrige fællesrum og helt centralt er det store fællesrum placeret.

Tegnestuen Vandkunsten

En variation af boligstørrelser sikrer boliger til forskellige målgrupper og huslejer

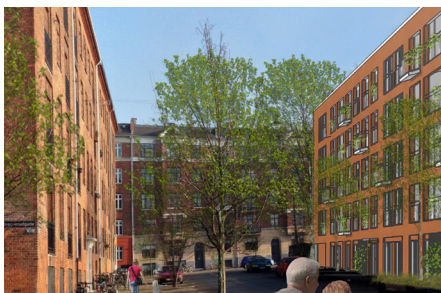
Fleksibilitet

Et bofællesskab er en dynamisk boform, hvor ønsket om fællesskab og målgruppen også kan ændre sig over tid. Det er derfor en god ide at overveje, om indretningen af bofællesskaber kan være fleksibel, så det er muligt at ændre boligerne eller fællesarealerne over tid ved nye behov eller nye målgrupper.

Seniorbofællesskaber

Generelt er der erfaringsmæssigt ikke stor forskel på behovet til indretningen af boliger i familie- og seniorbofællesskaber. Seniorbofællesskaber henvender sig dog til en specifik målgruppe, som skal være 50 + år ved indflytning. Derfor kan der være behov for en højere grad af tilgængelighed i boligerne.

En øget tilgængelighed i seniorbofællesskaber er med til at fremtidssikre boligerne så beboerne kan bo længere i egen bolig. Af denne grund kan Københavns Kommune stille krav til udformningen af bade- og wc-rum i seniorbofællesskaber.



Kommende seniorbofællesskab Den 3. Revle på Tikøbsgade i København.
Bygherre: DFB
Illustration: Mangor og Nagel Arkitekter



Kommende seniorbofællesskab på Sundholmsvej
Bygherre: boligforeningen 3B
Illustration og arkitekt: Arkitema Architects

Hvordan kan bofællesskaber bidrage til byen?

Den lokale kontekst

Bofællesskaber i København skal tænkes ind i en by- og kvartersammenhæng.

Til forskel fra bofællesskaber i andre dele af landet har hovedstaden den grundforudsætning, at bofællesskaberne skal bygges på mindre byggegrunde med nærhed til andre bygninger. Derfor vil de oftest blive opført som etagebyggeri og have en højere tæthed af beboere.

Bofællesskaber kan bidrage med ny værdi til lokalområdet, f.eks. ved at tilføre nye ressourcer og nye aktiviteter igangsat af de nye beboere. Bofællesskaber har også potentiale til at anvendes som strategisk værktøj til udvikling af både nye og eksisterende boligområder, f.eks. via fortætning.

Bynære eller urbane bofællesskaber bør være udformet, så bofællesskabet ikke lukker sig om sig selv, men forholder sig aktivt til den omkringliggende by. F.eks. ved at lade gårdrum være åbne eller ved at etablere

udadvendte funktioner i stueetagen, som fællesrum eller et hobbyværksted. Når der skabes kontakt mellem det, der sker inde i husene, og det, der sker på gaden, virker byen også mere beboet. Dette kan fremme trygheden og opfordre folk til at tage mere hensyn til andre.

Ifølge Københavns Kommunes arkitekturpolitik fra 2017-2025 skal der være fokus på, hvordan det nye giver værdi tilbage til stedet og omgivelserne. Nye bygninger og anlæg skal derfor understøtte det lokale liv og bidrage til at opfylde ønsker og behov i lokalmiljøet.

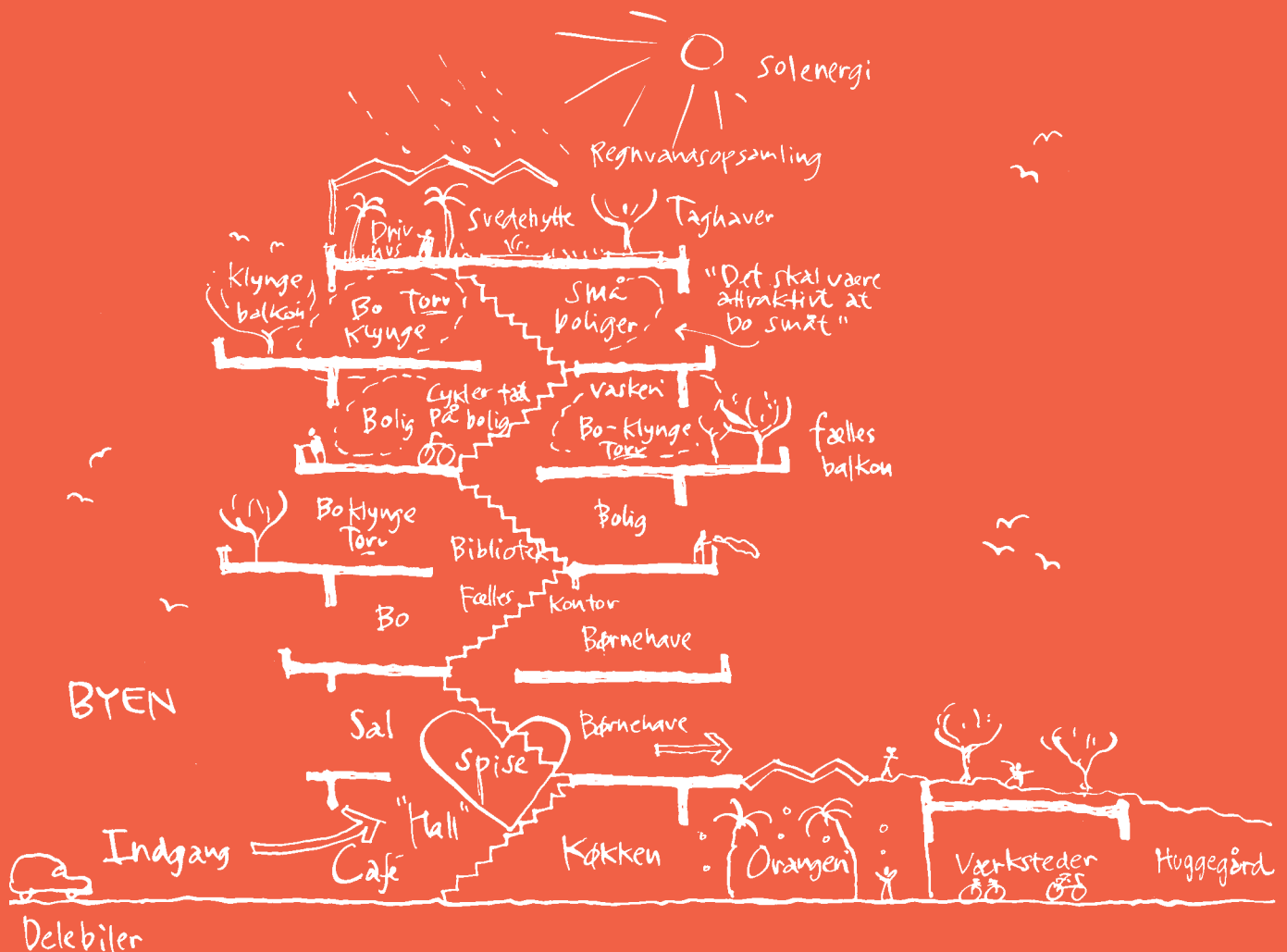
Almene bofællesskaber kan også etableres i tæt relation til andre boligformer – f.eks. i blandede byggerier, hvor almene, ejer og lejeboliger ligger i opgange eller blokke ved siden af hinanden. Dette vil særligt være tilfældet i nye lokalplaner, hvor der er stillet krav om 25 % almene boliger, da disse ofte bygges på mindre matrikler med færre enheder.

Bofællesskaber skal tænkes ind i den lokale kontekst og give noget tilbage til byen. Bofællesskaber kan bidrage til lokalområdet med nye aktiviteter, funktioner og beboere



"Arkitekturen skal bidrage til at styrke den sammenhængskraft, der er en af Københavns særlige kvaliteter. En by, hvor der fortsat er plads til, at alle kan bo og leve."

Arkitekturpolitik København 2017-2025
- Arkitektur for mennesker



**Principsnit der viser hvordan bofællesskabet
Urbania kobler sig på byens aktiviteter.
Bygherre: KAB
Illustration: Anne Mette Lorentzen for Urbania**

Hvordan udlejes almene bofællesskaber?

Udlejningsaftale med kommunen

Ved etablering af et nyt alment bofællesskab skal kommunen og boligorganisationen indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted. Denne aftale skal være indgået senest samtidig med: 1) Tilsagn om støtte til etablering af bofællesskabet, 2) Aftale om ommærkning, 3) Beslutning om udlejning af eksisterende familieboliger til bofællesskaber. Aftalernes form og indhold m.v. er - for bofællesskaber, der etableres som familiebolig bofællesskaber - reguleret af en rammeaftale om udlejning af almene boliger, som indgås for fire år ad gangen mellem Københavns Kommune og BL - Danmarks Almene Boliger, 1. kreds (BL).

Den gældende aftale med BL - i daglig tale kaldet "Udlejningsaftalen" - opstiller generelle principper for aftaler, der indgås mellem kommunen og almene boligorganisationer om udlejning og boligsocial anvisning til nye familiebolig bofællesskaber (herunder seniorbofællesskaber) i aftaleperioden 1. juli 2019 - 1. juli 2023. Principperne skal bl.a. sikre gennemsigthed i udlejningen og en klar rollefordeling mellem boligorganisationen og bofællesskabet. Aftaleskabelonen kan justeres efter målgruppe samt lokale ønsker og behov. Der henvises til Udlejningsaftalens afsnit 9 og bilag 9.0 - 9.2 til aftalen.

Det er den almene boligorganisation, som administrerer ventelisterne for bofællesskaber. Den løbende udlejning foregår dog i et samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet.

Rammeaftalen tager afsæt i, at alle boligsøgende med behov og ønsker om at indgå i et socialt fællesskab skal have mulighed for at søge optagelse i bofællesskabet. Ansøgere skal, før de kan optages på ventelisten, deltage i et informationsmøde om bofællesskabet med henblik på gensidig forventningsafstemning og godkendes af et ventelisteudvalg, hvor både boligorganisationen og bofællesskabet er repræsenteret. Bofællesskabet har via godkendelsesproceduren indflydelse på, hvem der kommer på ventelisten, men det er boligorganisationen, som fører og administrerer ventelisten for bofællesskabet. Den løbende udlejning foregår dog i et samarbejde mellem boligorganisationen og bofællesskabet.

Udlejningen skal understøtte et levedygtigt fællesskab uden udlejningsproblemer. Almenboliglovens almindelige anciennitetsprincip har betydning for, i hvilken rækkefølge de godkendte ansøgere får tildelt en bolig. Boligorganisationen kan dog fravige anciennitetsprincippet, hvis det findes hensigtsmæssigt f.eks. for at opnå en mere hensigtsmæssig alders- og kønsfordeling (som konkret begrundelse).

Det forudsættes desuden, at ansøgere gennem deltagelse i fælles aktiviteter knyttes tættere til bofæl-

lesskabet, efterhånden som de kommer tættere på et boligtilbud, og at ventelisteudvalget ved manglende deltagelse kan stille en ansøgning i bero.

Udlejningsaftalen for det konkrete bofællesskab kan, hvis boligorganisationen ønsker det, indeholde bestemmelser om, at medlemmer af en evt. brugergruppe, som har været inddraget i byggeprocessen, skal have fortrinsret til en bolig ved førstegangsudlejning.

Almene bofællesskaber er derudover omfattet af regler om kommunal boligsocial anvisning (ligesom andre almene familieboliger). Det boligsociale ansvar og anvisning er et grundlæggende element i den almene boligsektor, som bofællesskaber også kan bidrage til at løse. Boligsocial anvisning skal ske under hensyntagen til, at der er tale om et bofællesskab.

Udover at sikre, at almene boliger bidrager til at løse boligsociale opgaver, skal kommunen også sikre, at udlejningen af boligerne overholder internationale regler om racediskrimination og menneskerettigheder samt nationale regler - f.eks. forbud mod forskelsbehandling på grund af race, køn, religion og politisk overbevisning.

Retningslinjer og rammer for almene bofællesskaber i Københavns Kommune

Krav til boligstørrelser

Ved etablering af bofællesskaber med offentlig støtte gælder samme regler om boligernes størrelse som for andre almene familieboliger. Det vil sige, at boligerne højst må være 110 m² i gennemsnit, og den enkelte bolig må højst være 115 m². Heri indgår andel af fælles boligareal. Jf. almenboligloven.

I Københavns kommuneplans afsnit om 'særlige boformer' fremgår det, at bofællesskaber skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Jf. gældende kommuneplan.

Kommuneplanens krav til fællesarealer

Bofællesskaber indebærer, at der er større fællesarealer til rådighed for beboerne. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Disse skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet. Jf. gældende kommuneplan.

Kommunale vilkår for alment nybyggeri

Københavns Kommune udbyder grundkapital til almene boliger. Københavns Kommune stiller i den forbindelse en række vilkår til det almene byggeri. Disse vilkår er samlet i Program for Nybyggeri af Almene boliger. Programmet giver et overblik over, hvad der ligger til grund for kommunens bedømmelse af byggeprojekterne. Programmet henvender sig til almene bygherrer og deres rådgivere og findes på Københavns Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/artikel/almene-boliger

Krav om små, billige boliger

Københavns Kommune stiller i dag som vilkår for grundkapital til nye almene byggerier, at en vis andel af byggeriet skal opføres som små/billige boliger. Jf. Københavns Kommunes pjece om udmøntning af kommunal grundkapital på Københavns Kommunes hjemmeside. www.kk.dk/artikel/almene-boliger

Lovgivningen om almene boliger

Der gælder generelt samme regler for bofællesskaber mht. betingelser for at opnå støtte, administration, drift, leje, beboerdemokrati mv. som for andre almene boliger. Reglerne om almene bofællesskaber findes i Lov om almene boliger, støttebekendtgørelsen m.v. Bofællesskaber er derudover som andre almene boliger også omfattet af lov om leje af almene boliger.

Finansiering af almene boliger

Almene boliger skal opføres til et maksimumsbeløb, som er fastsat og reguleres af staten. Anskaffessummen for opførelse af almene boliger finansieres i 2019 på følgende måde: Mellem 8-12 % udgøres af kommunalt grundkapitallån. Lånet er rente- og afdragsfrit i op til 50 år. 2 % udgøres af beboerindskud. Resten udgøres af et realkreditlån. Kommunen garanterer for realkreditlånet og staten giver såkaldt ydelsesstøtte.

Grundkapitalen til familieboliger deles op i tre kategorier:

Er boligernes gennemsnitlige boligareal under 90 m², er grundkapitalen 8 %, er det mellem 90-104 m², er grundkapitalen 10 %, og hvis det er på 105 m² eller over, er grundkapitalen 12 %.

Oversigt over eksisterende og kommende almene bofællesskaber i København

E EKSISTERENDE

1 Seniorbofællesskabet "Midgården"

Mjølnerparken 48 og 50, 2200 København N.

- Ibrugtaget 1987
- 18 toværelseslejligheder i 2 opgange
- for seniorer 50+ år
- Del af en afdeling i Bovita, som administreres af Bovest, tlf. nr. 88 18 08 80

2 Seniorbofællesskabet "Grønningshave"

J.C. Christensens Gade 5, 2300 København S.

- Ibrugtaget 2005
- 15 boliger i 1 opgang med 6 etager og med fællesarealer i tagetagen
- For seniorer 50+ år
- Afdeling i Bovita, som administreres af Bovest, tlf. nr. 88 18 08 80

3 Seniorbofællesskabet Havnestaden, "Sambo"

Erik Eriksens Gade 4, 2300 København S

- Ibrugtaget 2005
- 15 boliger i 1 opgang med fællesrum og tagterrasse
- Boligerne er 50 - 70 m² (10 2-rums, 5 3-rums)
- For seniorer 50+ år
- Afdeling i AKB, som administreres af KAB, tlf. nr. 33 63 10 00

4 Seniorbofællesskabet "Utterslevhuse"

Ruten nr. 191/193 2700, Brønshøj

- Ibrugtaget 1996
- 16 boliger med adgang til et fælleshus placeret i en større bebyggelse
- Boligerne i stueetagen har egen have, mens de øvrige boliger har karnap, altan eller terrasse.
- For seniorer 50+ år
- Del af afdeling i SAB, som er administreret af KAB, tlf. nr. 33 63 10 00

5 Mini-bofællesskaberne i Kollektivhuset

Hans Knudsens Plads 1, 2100 København Ø

- Ibrugtaget 2015
- 17 boliger opført som mini-bofællesskaber på 10. og 11. etage, hvor boligerne i par af 3 (et enkelt af 2) deles om 1 fællesrum.
- Del af en afdeling i DVB, administreret af Boligkontoret Danmark Tlf.: 4817 2221

6 Bofællesskabet "BO90"

Tjørnegade 9, 2200 København N

- Ibrugtaget 1993
- 17 boliger med fællesrum i 2 niveauer med køkken.
- Selvstændig afdeling i FSB, tlf. nr. 33 76 80 00

7 Seniorbofællesskabet "Druehaven"

Druehaven 39-41, 2500 Valby

- 14 boliger, der er indrettet i to opgange i Folehaven
- 2 opgange med 5 almene og 9 medejerboliger
- For seniorer 50+ år
- Afdeling i Folehaven i 3B, tlf. 7020 7600

P PROJEKTER UNDER UDVIKLING

1 Seniorbofællesskabet "SundboKøbenhavn"

Sundparken, Amager Strand,

- Udvikles af boligorganisationen fsb, tlf. nr. 3376 8000

2 Bofællesskabet "Urbania" på Nørrebro

- Udvikles af boligorganisationen KAB/AKB, tlf. nr. 3363 1000

3 Seniorbofællesskabet "Sundholmsvej"

Sundholmsvej, København S

- Forventet indflytning 2021
- 28-30 boliger mellem 65 - 85 kvm.
- Initiativtagere er 3B og foreningen Gay & Grey
- for seniorer 50+ år
- Etableres af 3B, tlf. Tlf. 7020 7600

4 Bofællesskab på Papirøen

- Udvikles af KAB, tlf. nr. 3363 1000

K KOMMENDE

1 Seniorbofællesskabet "Den 3. revle"

Tikøbgade, København N

- Forventet indflytning 2020
- 33 boliger
- For seniorer 55+ år
- Etableres af DFB ved Domea tlf. nr. 76 64 64 64.

2 Seniorbofællesskabet "Skt. Josephs klosteret"

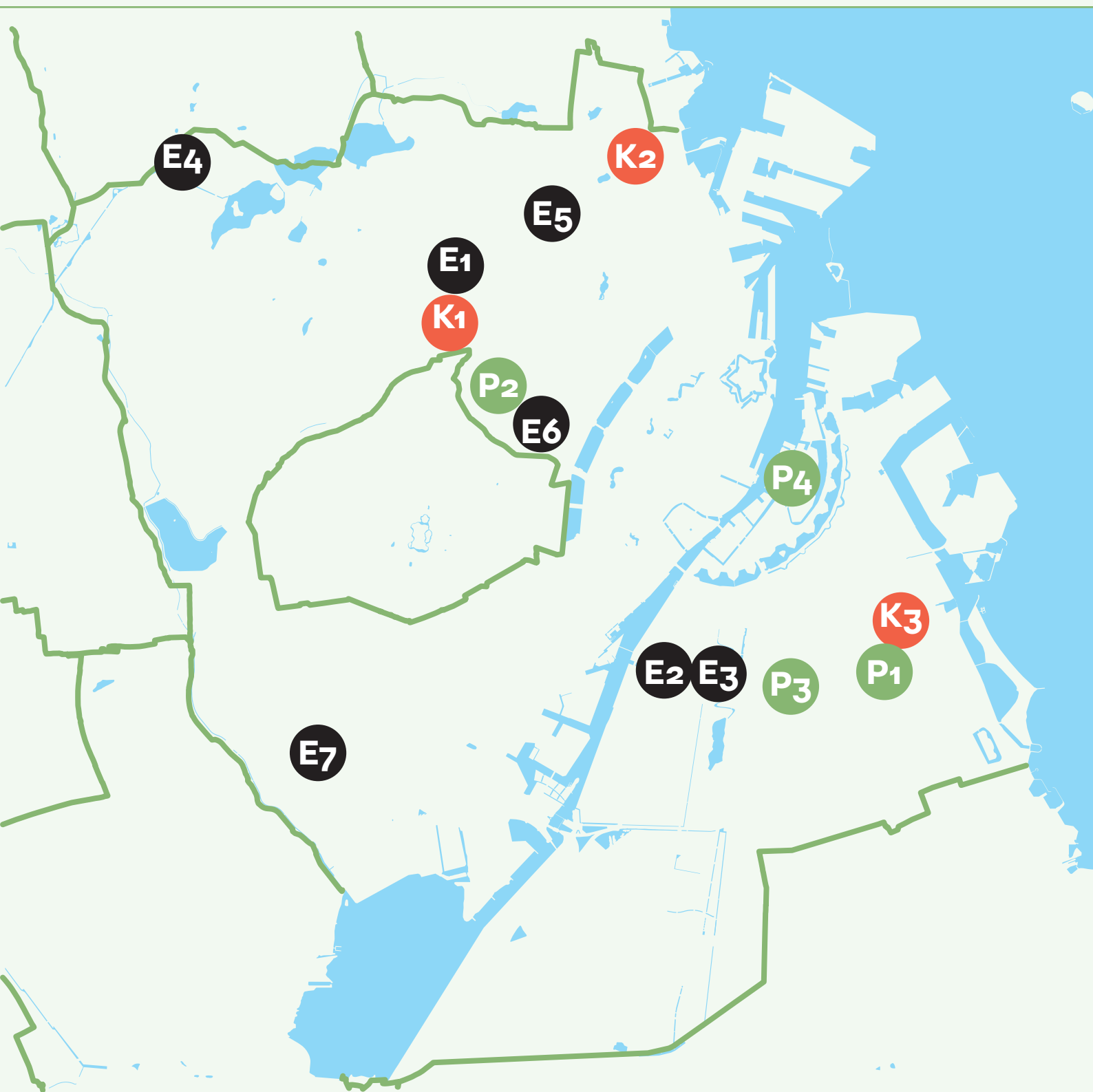
Strandvejen 91, København Ø

- Forventet indflytning 2019
- 20 seniorboliger
- Kommende afdeling i boligorganisationen Bovita, som administreres af Bovest, tlf. nr. 88 18 08 80

3 Bofællesskabet "Ved Amagerbanen"

Ved amagerbanen 29

- Forventet indflytning 2021
- 20 familieboliger
- Etableres af DFB, som administreres af Domea, tlf. nr. 7664 6464.



Kontakt

Kontakt info til Københavns Kommunes Enhed for Almene Boliger i Teknik- og Miljøforvaltningen: Almene Boliger, Njalsgade 13, 2300 København S, Tlf. 3366 3366
www.kk.dk/artikel/almene-boliger-i-kobenhavn

Mere info

Københavns Kommunes vilkår til alment byggeri er samlet i Program for Nybyggeri af Almene boliger. Programmet giver et overblik over, hvad der ligger til grund for kommunens bedømmelse af byggeprojekterne:
www.kk.dk/artikel/almene-boliger

Foreningen Bofællesskab er en hjemmeside, hvor man kan søge bofællesskaber i Danmark:
www.bofaellesskab.dk

Afrapportering fra et tværministerielt arbejde om seniorbofællesskaber, som har undersøgt barrierer for at etablere flere seniorbofællesskaber. Arbejdet har også resulteret i en pjece, der har til formål at inspirere aktører og ældre til at involvere sig i at etablere flere seniorbofællesskaber. Pjecen indeholder bl.a. gode råd fra nuværende beboere i seniorbofællesskaber.
<https://www.sum.dk/Aktuelt/Nyheder/Aeldreboliger/2019/April/Seniorbofaellesskaber.aspx>

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, 2016: Deleby – Bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling.
www.trm.dk/da/publikationer/2016/deleby

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, 2016: Fremtidens bofællesskaber i funktions-tømte bygninger i storbyen, provinsbyen og på landet:
www.trm.dk/da/publikationer/2016/fremtidens-bofaellesskaber

Realdanias indsats: Rum & Fællesskaber for ældre.
www.realdania.dk/tema/seniorbofaellesskaber

Seniorboligen - hjemmeside som henvender sig til borgere, der ønsker at vide mere om seniorbofællesskaber:
www.seniorboligen.dk

Ældresagens information om seniorbofællesskaber:
www.aeldresagen.dk/viden-og-raadgivning/vaerd-at-vide/b/bolig/bofaellesskaber

Liste med litteratur om seniorbofællesskaber fra ind og udland:
www.seniorboligen.dk/2013/11/20/litteratur-om-seniorbofaellesskaber/

Almennet/ Boligkontoret Danmarks udviklingsprojekt, der undersøger udfordringer for almene seniorbofællesskaber og koncepter for fremtidens seniorboformer og fællesskaber: <https://almen-net.dk/projekter/almennet-udviklingsprojekter/fremtidens-seniorboformer-og-faellesskaber/>

Realdania, boligorganisationen fsb og Seniorbofællesskabforeningen Sundbo er gået sammen om at udvikle rammerne for et nyt seniorbofællesskab i et bymiljø. Den strategiske designvirksomhed FUTU har udviklet et værdiprogram for bofællesskabet: 'Værdiprogram 2019 - Fremtidens urbane seniorkollegie':
https://futu.dk/wp-content/uploads/2019/03/VaeRDIPROGRAM_Sundbo.pdf

Realdania og Bolius Boligejernes Videncenter har med samarbejdet Hjem til den tredje alder sat fokus på det gode boligliv i den tredje alder. Journalist Kim Gregersen har skrevet en guide med gode råd:
<https://www.bolius.dk/tredjealder/start-et-seniorbofaellesskab-10-gode-raad-til-foer-du-gaar-i-gang/>

