



HYLLEGAARD HØJE FÆLLESSKABSMANUAL

For developere, byggefællesskaber og alle derimellem

Af Hyllegaard Udvikling ApS



“ **Fællesskab** er en samling af mennesker, som bindes sammen af noget, de **har til fælles**, hvilket vil sige noget, de er **enige om**, har **samme synspunkt** på eller f.eks. en interesse, de deler med hinanden. Fællesskab kan også være **sammenhold**. ”

“ **Bofællesskaber** handler ikke kun om at **leve sammen**, men også **årsagerne** til at gøre det. Det handler med andre ord ikke kun om **det, vi er fælles i**, men også **det, vi er fælles om**. ”



HYLLEGAARD HØJES FÆLLESSKABSMANUAL

Fællesskabsmanualen er udarbejdet af Hyllegaard Udvikling ApS i samarbejde med arkitekt Emma Rishøj Holm til brug for developere m.fl., som vil være med til at danne rammer for en fællesskabsorienteret måde at bo på i pagt med naturen. Manualen beskriver, hvad der kræves af udviklere, for at beboere i området kan være med til at tage ejerskab og bygge robuste fællesskaber op, som kan vare i mange år fremover.

INDHOLD

En del af Lejres lokale fællesskaber	4
Beboer-drevne og developer-drevne fællesskaber	4
Fordele og ulemper	5
Vision: Forventningsafstemning er alfa og omega.....	6
En procesplan, der styrker fællesskabet	9
Screening og rekruttering	10
De fysiske rammer for Hyllegaards fællesskaber.....	11
Krav og anbefalinger.....	12
Litteratur	13

EN DEL AF LEJRES LOKALE FÆLLESSKABER

“Der findes et sted, hvor vi deler og skaber sammen”, står der i Lejre Kommunes vision, Vores sted.

“I en tid, hvor støj, skemaer, fastfood og dårlig samvittighed mærkes stadigt mere, har vi i Lejre Kommune grundlaget for at skabe dét alternativ, mange drømmer om: Ro, det gode liv, nærhed, overskud og frihed til at dyrke vores interesser og de lokale fællesskaber på en bæredygtig måde.”

Et bofællesskab er ikke blot boliger, men små samfund, der er en del af noget større, hvor det, der sker mellem beboerne, er det helt essentielle.

Hyllegaard Høje er lige netop et sådant sted, som skaber rum til det gode liv og det lokale fællesskab. Nederst på siden ses Hyllegaard Højes tre hovedprincipper, som et nyt bofællesskab vil blive en del af.

Et bofællesskab på Hyllegaard Høje er kort sagt et antal selvstændige boliger med eget køkken og bad, med et eller flere fællesrum og fælles udearealer.

Bofællesskaber kan opstå på forskellig vis, og Hyllegaard Høje kan rumme flere forskellige slags. I næste afsnit beskrives styrker og svagheder ved nogle af dem.



Der findes et sted, hvor naturen er integreret overalt.



Der findes et sted, hvor vi deler og skaber sammen: Vi skaber gode rammer for fællesskaber.



Der findes et sted, hvor vi tager skovlen i egen hånd: Vi skaber frirum til initiativ og lever den grønne omstilling.

BEBOER- OG DEVELOPER-DREVNE FÆLLESSKABER

Bofællesskaber kan både være developer-drevne og beboer-drevne, men de kan samtidig også være ejer- eller lejeboliger (eller faktisk også en mellemting).

Grunden til at Hyllegaard Udvikling finder de developer-drevne bofællesskaber interessante er fordi:

- Bygningerne kan konceptualiseres, så der bygges ressourceeffektivt og bæredygtigt, hvilket er godt for både klimaet og beboernes økonomi.
- De har potentiale til at skabe større inklusion på Hyllegaard Høje, da “almindelige danskere” bedre kan se sig ind i dem.
- de er mere tidseffektive at skabe, end f.eks. byggefællesskaber, som kan tage mange år at få stablet på benene.

Trods de mange fordele ved developer-drevne fællesskaber er det meget vigtigt, at have øje for svaghederne ved dem. Der skal altså gøres mere, end blot at opføre boligerne, for at få fællesskaberne til at blomstre.

Derfor uddybes det i nærværende folder, hvad der er vigtigt at være opmærksom på og hvad der kræves for at bygge i Hyllegaard Høje.

FORDELE OG ULEMPER

VED BEBOER- OG DEVELOPER-DREVNE FÆLLESSKABER

	DEVELOPER-DREVNE (TOP-DOWN)	BEBOER-DREVNE (BOTTOM-UP)
SVAGHEDER / UDFORDRINGER	<ul style="list-style-type: none">• Beboerens præferencer og værdier indtages i mindre grad i designet af fællesskabet. Præferencer kan i stedet være baseret på fx markedsundersøgelser.• Tydeliggørelse og kommunikation af fællesskabets værdigrundlag og intentioner overfor kommende beboere.• Rekruttering og "sortering" af beboere kan være en udfordring.• Facilitering af beboere før, under og efter indflytning – hvilket omfang?• Prioritering af økonomiske forhold ved tomgang, risiko for udlejning til beboere, der ikke er screenet (på bekostning af fællesskabet).	<ul style="list-style-type: none">• Langsommelig proces at etablere fællesskab.• Mangel på professionalisme omkring grundkøb og byggeri.• Beslutningsprocesser og konsensusdemokrati i opstart kan medføre frafald af beboere.• Stor økonomisk risiko for beboere, fx ved frafald i processen eller forsinkelser i byggeriet.• Risiko for at "ildsjæle" dominerer projekterne, og der skabes en meget ensartet beboersammensætning med manglende diversitet.
STYRKER	<ul style="list-style-type: none">• Etablering af bofællesskab kan ske hurtigere, da væsentlige beslutninger træffes af developer• Lettere adgang til finansiering. Developer kan mindske økonomiske risici ved at sprede dem på flere projekter.• Bedre muligheder for læring fra projekt til projekt.• Færre konflikter mellem beboere på grund af design-beslutninger.• Mulighed for større diversitet: Bedre mulighed for at rekruttere "almindelige" danskere til fællesskaber (fx etablering af lejeboliger).• Større muligheder for innovative løsninger.	<ul style="list-style-type: none">• Fællesskabet formes efter beboernes præferencer og værdier.• Beboeren føler større ejerskab til fællesskabet, da de selv har været med til at definere det.• Bedre mulighed for at oparbejde en fælles kultur.• Færre konflikter efter opstart, da fælles værdier og praksisser er afklaret i planlægningen forud for indflytningen.• Risiko for "dårlig kemi" mellem beboere identificeret (og muligvis løst) før indflytning.

(Jensen, Stender, Løjmand, Scharla 2022, redigeret)

VISION

FORVENTNINGSAFSTEMNING ER ALFA OG OMEGA

“ At skabe en **vision** for bofællesskabet er **alfa og omega** for developer og for at skabe et positivt fællesskab **på trods af et nøgleklart koncept.** ”

Ifølge rapporten om fællesskabsorienterede boformer er det vigtigt at tænke fællesskab i forskellige skalaer og lokationer. Det kan imidlertid også blive komplekst med mange forskellige fællesskaber, da de gerne skal kunne spille sammen og berige hinanden.

Når man udvikler et bofællesskab, er det derfor vigtigt at have fokus på at formulere en fælles vision, da denne er med til at minimere faldende motivation og trivsel, hvilket i sidste ende kan resultere i fraflytning.

Derfor kræves det, at der udarbejdes en vision for det kommende bofællesskab. Denne vision skal påbegyndes, inden byggeriet står færdigt, så kommende beboere har en idé om, hvad de går ind til. Samtidig er det også vigtigt, at denne vision revideres efter behov og i samarbejde med de rekrutterede beboere. På Hyllegaard Høje skal visionen være færdigformuleret, inden beboerne flytter ind.

På næste side ses et eksempel på en vision. Denne vision er skabt af byggefællesskabet, Sjællandsk Muld, der også er en del af Hyllegaard Høje.

EN GRUNDIG, GOD OG GENNEMARBEJDET VISION...

- 1 **Begynder med den fremtid, I drømmer om at skabe sammen**
- 2 **Bestemmer retningen de første, afgørende år**
- 3 **Beholder fokus på det, som binder jer sammen**
- 4 **Bygger på jeres kerneværdier**
- 5 **Beskriver et referencepunkt I kan vende tilbage til ved uenighed eller konflikter**
- 6 **Benytter ord og billeder, I hver især kan identificere jer med**
- 7 **Befrier jer fra endeløse diskussioner om alt og giver tid til det vigtige**
- 8 **Bevarer motivationen og gruppens gejst**
- 9 **Betaler sig**



“ **Sjællandsk Muld** har en vision om at være et **levende boligfællesskab**, der forener **moderne liv** med ambitiøse og **bæredygtige løsninger** ved at gentænke en række elementer i forhold til menneskets måde at bygge, bo og leve på: **Klimaforandrings påvirkning**, omstilling til **vedvarende energi**, brugen af **naturlige byggematerialer**, skabelsen af **smartere affaldssystemer**, **lokale arbejdspladser**, plads til den **vilde natur**, plads til **lokal madproduktion**, **kulturskabende** faciliteter og et **stærkt beboerdrevet** fællesskab med mennesker **i alle aldre og livsfaser**.

”

EN PROCESPLAN, DER STYRKER FÆLLESSKABET

På Hyllegaard Høje kræves det, at man som developer af et bofællesskab viser en procesplan til at styrke det kommende fællesskab i boligerne. Procesplaner kan være meget forskellige afhængigt af, hvad de skal bruges til. Eksempelvis er der stor forskel på, om bofællesskabet er et ejer-, lejer- eller byggefællesskab.

Et selvgroet fællesskab er et fællesskab, hvor beboerne selv har styringen med at skabe deres bofællesskab. Selvgroede bofællesskaber skaber af sig selv sammenhold, som vil komme bofællesskabet til gode både under og efter byggeriet af boligerne. Hele tilblivelsen af bygningerne vil i sagens natur være en del af opbygningen af fællesskabet og skabe et robust sammenhold, som alle bofæller kan se sig i.

Ved developerdrevne fællesskaber er det omvendt vigtigt at skabe rum for, at beboerne selv kan præge fællesskabet. Dette kan eksempelvis gøres med et beboerdemokrati, hvor repræsentanter kan sidde med under relevante beslutninger.

Ifølge rapporten om fællesskabsorienterede boformer viser erfaring, at beboerne bør inddrages ca. et år før byggeriet står færdigt. Altså bør man holde orienterings- og beslutningsmøder fra ca. et år før byggeriet står færdigt

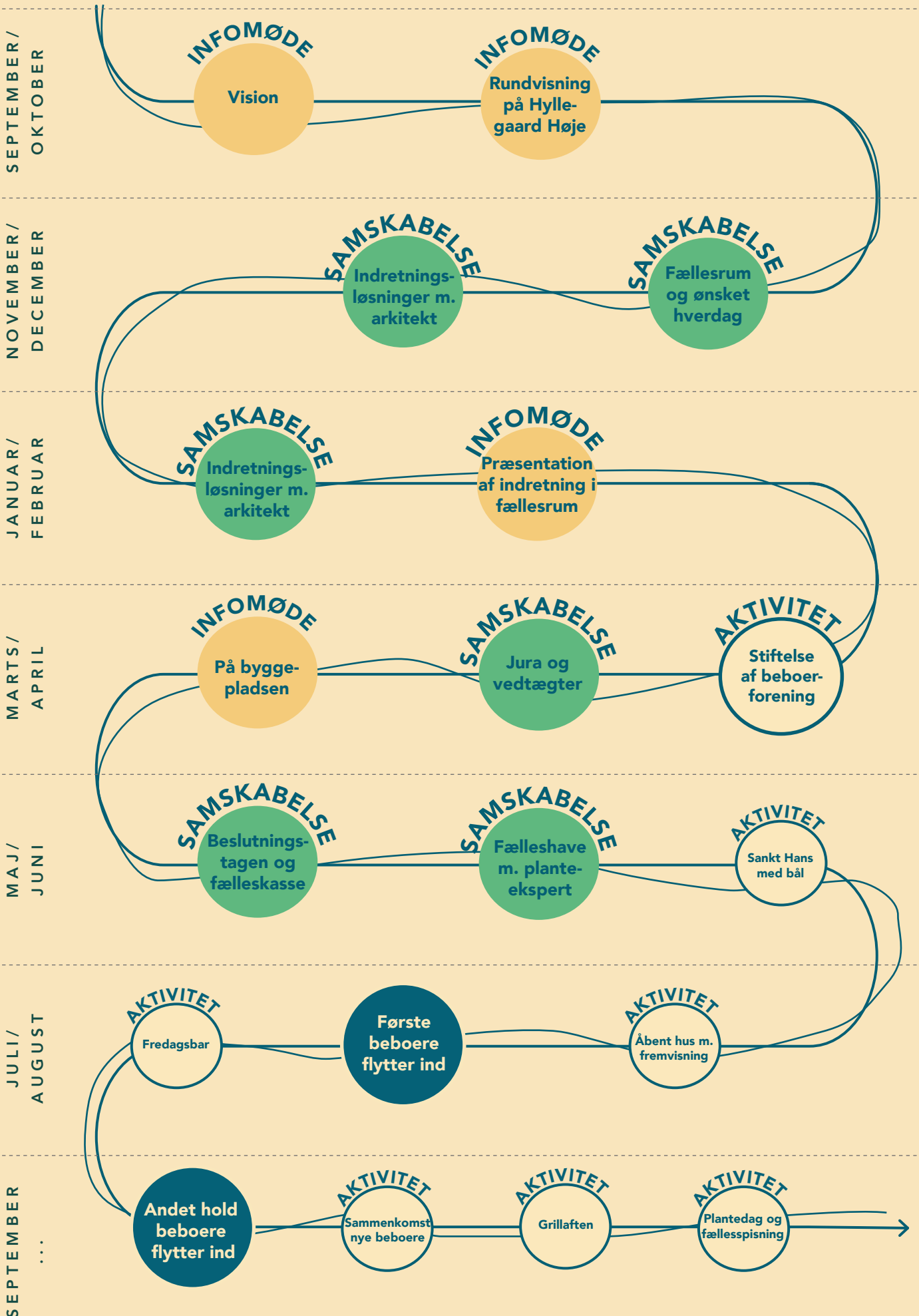
og efterfølgende det første år eller mere ved behov. Det betyder, at man ikke blot kan opføre bygningerne som developer, men at man også bør se på, hvorledes man hjælper fællesskabet på vej både under byggeriet og efter indflytning.

En procesplan for året frem til indflytning kan eksempelvis se ud som på næste side. Her er der skelnet imellem infomøder, samskabelse og facilitering:

- **Infomøder** bruges mest i opstarten til at tiltrække og informere beboere. De bruges specielt i starten og kan handle om f.eks. Hyllegaard Høje som storbofællesskab og ramme, tidsplanen, arkitekturen m.m.
- **Samskabelse** handler om inddragelse af beboernes meninger, hvor de reelt har indflydelse. Her kan der også dannes grupper og udvalg.
- **Facilitering** kan være planlagte kurser, som hjælper beboerne i gang med selv at kunne "drive" fællesskabet på sigt, men det kan også være facilitering af diverse fællesskabsarrangementer.

Hyllegaard Udvikling kan pege på rådgivere, som er specialiserede i at facilitere dele af sådanne processer, hvis der er behov for dette.

ÅRET FREM TIL INDFLYTNING



Inspiration: beboerfacilitering i Broen, Køge Kyst, før, under og efter indflytning. Kilde: Antropologerne (2021), redigeret.

SCREENING OG REKRUTTERING

“ Vis, hvorledes det sikres, at de kommende beboere har en reel interesse for bofællesskabet. ”

Et vigtigt element i etablering af developerdrevne bofællesskaber er, hvordan man rekrutterer beboere, der har en reel interesse i fællesskabet. Der er flere udfordringer i dette, som er vigtige at have for øje. Derfor er det et krav at vise Hyllegaard Udvikling, hvordan denne reelle fællesskabsinteresse opnås. Det kan gøres på forskellig vis, men nedenfor er nogle forslag, som man kan lade sig inspirere af:

- **Forventningsafstemning:** Afklar, hvilken type af fællesskab der er tale om; Hvad for et liv kan leves her? Formidl det tydeligt i annoncer og opslag. Brug evt. om visionen.
- **Beboer match-making:** For at finde dedikerede, loyale købere og glade kommende beboere er det vigtigt at sikre sig, at dét, de køber sig ind på, er den vision der er lavet for bofællesskabet. Vedtægter, infomøder og evt. spørgeskemaer kan understøtte dette.
- **Beboerrepræsentant:** Find evt. en eller flere beboerrepræsentanter, som kan være med til bl.a. at screene og rekruttere (evt. i bytte for nedsat indskud eller lignende).

Når et bofællesskab har været igennem en proces (som beskrevet på forrige side), der indebærer, at beboerne møder hinanden inden indflytning og diskuterer værdier, forventninger m.m., er det i sagens natur lettere at identificere, hvem der ikke reelt er interesseret i fællesskabet, og om der kan opstå en kernegruppe af beboere, som er dedikeret til projektet. Kernegruppen vil hjælpe med salgsarbejdet blot i kraft af dens engagement.

“ Jo mere robust et fællesskab, jo flere langtidsbeboere. ”



Almenrs annonce om bofællesskabet, Sjællandsk Muld

DE FYSISKE RAMMER FOR HYLLEGÅRD HØJES FÆLLESSKABER

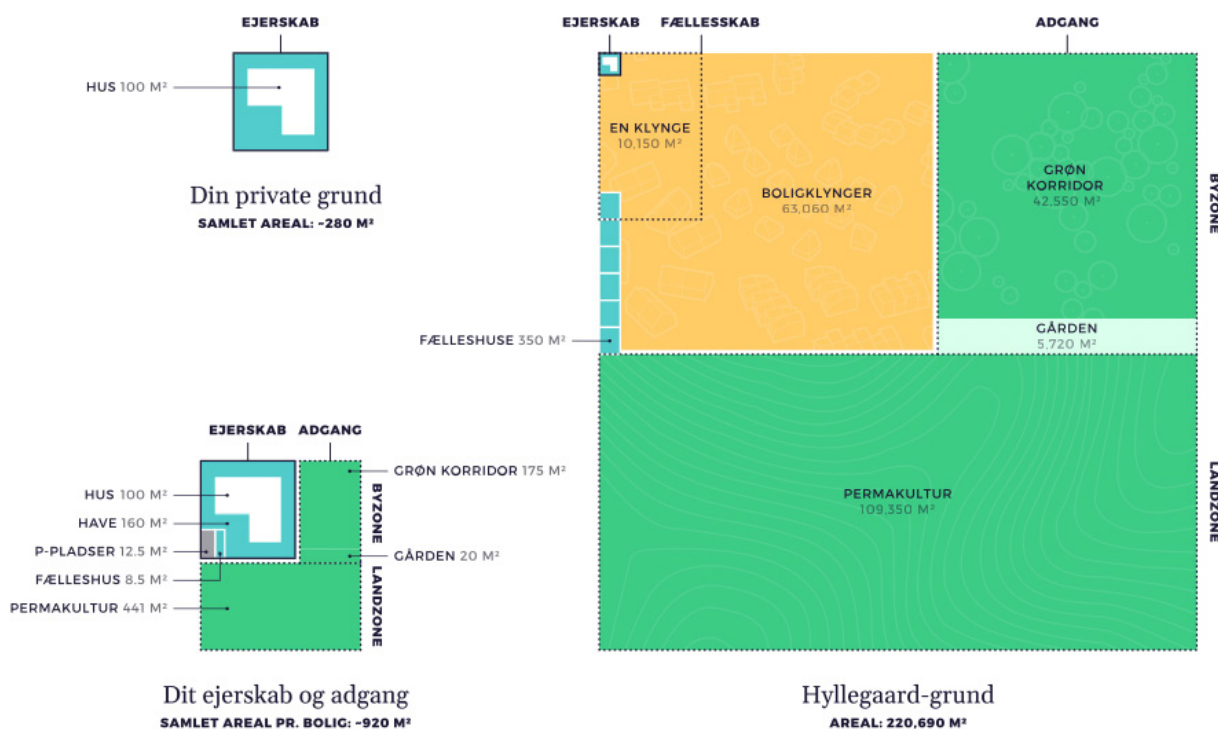
I stedet for at betale for et typisk forstadshus og en græsplæne med høj vedligeholdelse og mange begrænsninger i forhold til dyrehold, selvforsyning og sammenhængende vild natur har beboerne i Hyllegaard Høje adgang til en bred vifte af tjenester og offentlige rum. Her er der mulighed for en boform, der integrerer et anderledes natur- og hobbyliv, end hvad vi kender fra parcelhuskvarteret. Alt imens man bor i et levende fællesskab i egen bolig. Vedligeholdelsen af et rigt permakulturlandskab og en aktiv samfundshub med livskvalitetsskabende udfoldelsesmuligheder muliggøres gennem fælles ejerskab med Hyllegaard Udvikling som samarbejdspartner og økonomisk ryggrad.

Området bør derfor udvikles med en relativt tæt bebyggelse og begrænsede private udearealer som det overvejende hovedprincip. Et fælleshus er desuden essentielt, så beboerne i en klynge kan samles til større arrangementer.

Landskabet og rummene mellem husene er oplagte fællesarealer og kan udnyttes til rekreative formål med fokus på mødet mellem beboerne og aktiviteter, man kan lave sammen.

Nogle måder at understøtte fællesskaberne mellem husene er ved at prioritere arealer til hverdagsmøder og aktiviteter. Dette kan gøres ved at skabe udendørs aktiviteter, såsom et lejeområde eller en petanquebane. Mange af de rekreative fællesfaciliteter vil også være mulige at etablere på Hyllegaard Højers fællesjord, hvor der f.eks. kan skabes udendørs rum, såsom en bålplads eller et overdække, hvor man kan samles i al slags vejr. Her kunne også etableres køkkenhave, hønsegårde, drivhuse m.m., så man kan dyrke mad sammen og hjælpe hinanden med at varetage opgaverne forbundet hermed.

I *Hyllegaard Høje Designmanual* er der skrevet meget mere om fællesskaberne mellem bygningerne. Her er både krav og idéer udfoldet.



KRAV

- **VISION:** Skab en vison og inddrag de kommende beboere i den. Revidér efter behov i processen frem til indflytning. Visionen skal være færdigformuleret inden beboerne flytter ind.
- **PROCESPLAN:** Aflevér en procesplan, hvor der gøres rede for inddragelse af kommende beboere fra et år før indflytning til et år efter.
- **REKRUTTERING:** Vis hvorledes det sikres, at de kommende beboere har en reel interesse for bofællesskabet (se forslag til metoder på s. 10).

ANBEFALINGER

- Læs Lejre Kommunes visionsfolder, Vores Sted, der giver et indblik i, hvilket fællesskab Hyllegaard Høje har med Lejre Kommunes værdier.
- Vær opmærksom på styrker og svagheder ved det developer-drevne fællesskab.
- Visionen for bofællesskabet kan med fordel påbegyndes, inden byggeriet står færdigt, så kommende beboere har en idé om, hvad de går ind til. Samtidig er det også vigtigt, at denne vision revideres efter behov og i samarbejde med de rekrutterede beboere.
- Oplys om bofællesskabets foreløbige vision ved rekruttering og lad et beboerråd deltage i samtaler med interesserede.
- Efter første gruppe af beboere er fundet, kan et beboerdemokrati bruges til at udvælge de næste beboere. Dette skaber tidligt ejerskab i fællesskabet.
- Læs i Hyllegaard Højes Designmanual, hvordan man kan designe rammerne, så fællesskabet mellem bygningerne styrkes.

LITTERATUR

Vores Sted - En lille bog om Lejre Kommune

<https://www.lejre.dk/media/sokhksbt/vores-sted-en-lille-bog-om-lejre-kommune-light.pdf>

Hyllegaard Høje Designmanual

https://hyllegaardhoje.com/_dokumenter/hyllegaard-hoeje-designmanual.pdf

Jensen, J. O., Stender, M., & Løjmand, L. S. (2022). Fællesskabsorienterede boformer: Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 nr. 32

Almenr 2023. Livet skal leves mellem husene.

<https://www.youtube.com/watch?v=gO4sCOVLXqg>

