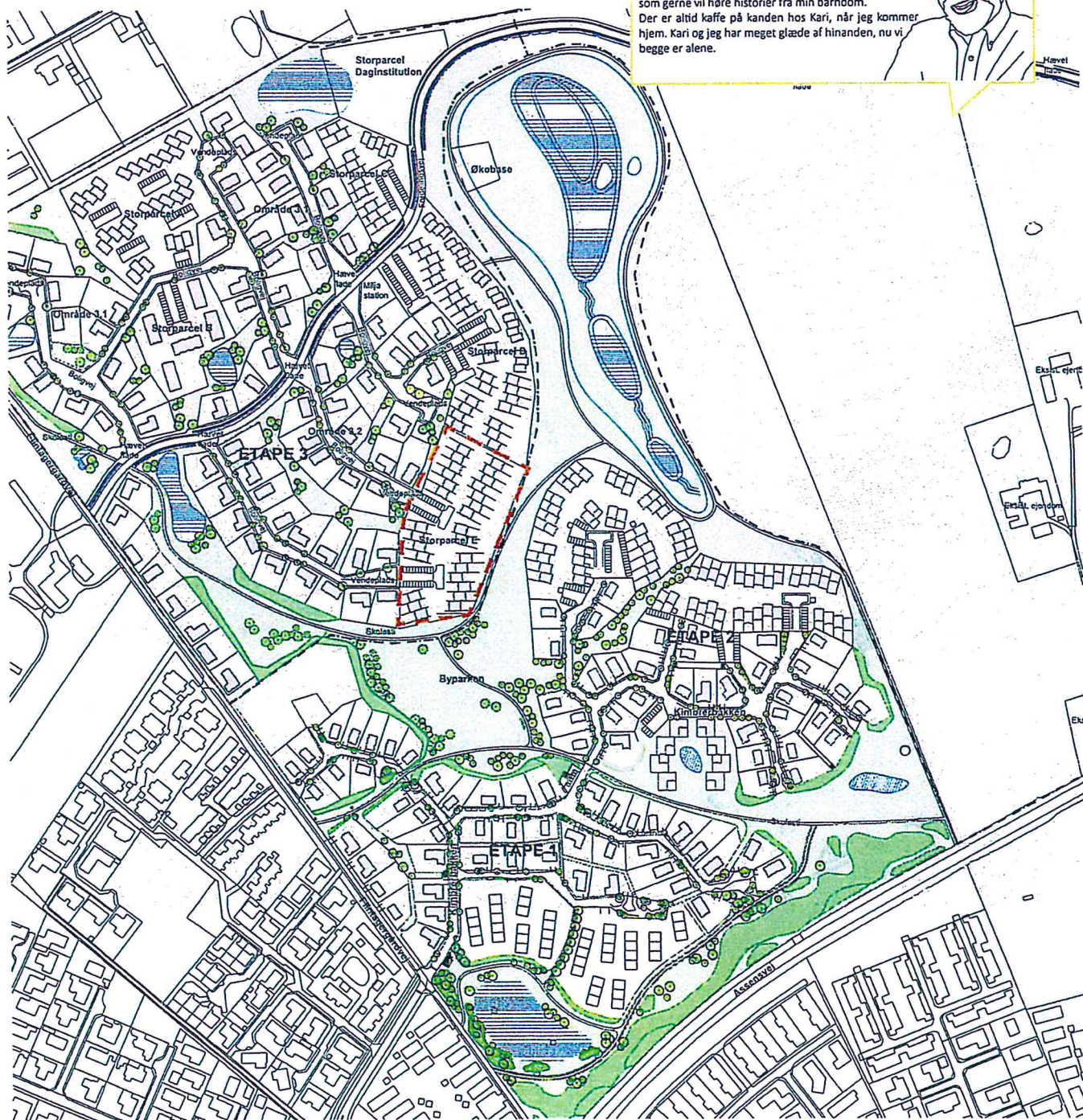


Det gode bofællesskab

Bæredygtig seniorbofællesskab i Bellinge

Februar 2018



Arne, 78, Den aktive

Økølariet er blevet mit nye faste udflugtsmål på min morgentur. Jeg går en lille tur rundt om søen, hvis vejret tillader det. Det er en dejlig måde at starte dagen på. I økølariet møder jeg ofte nogle børnehævebørn, som gerne vil høre historier fra min barndom. Der er altid kaffe på kanden hos Kari, når jeg kommer hjem. Kari og jeg har meget glæde af hinanden, nu vi begge er alene.



Det er altid en spændende og udfordrende opgave at skabe rammerne til fremtidens hjem boliger, da boligen er base og frirum i alle menneskers dagligdag og liv. Et trygt og hjemligt åndehul, hvor man kan slappe af og være sig selv.

I disse år er der stigende efterspørgsel efter nye boliger, specielt i forbindelse med byområder, med indkøbsmuligheder, institutioner, kultur, sport mv. på grund af den generelle urbanisering fra land mod by.

Målgruppen for disse boliger er ret bred, men en stor procentdel af gruppen befinder sig i kategorien "det grå guld", som er personer i alderen 60 +.

Nogle af disse seniorer flytter fra deres større parcelhuse og efterspørger nu mindre boliger, mindre haver og mindre vedligehold. De ønsker at bruge tiden på deres interesser, på fællesskab og deres familier. Andre bor allerede i almene boliger, men ønsker nye og fremtidssikrede boliger, hvor fællesskabet er et centralt omdrejningspunkt.

Denne målgruppe har derfor mange ønsker og krav til deres fremtidige bolig, som skal danne rammen om det gode seniorliv. Krav og ønsker som er vigtige parametre i udarbejdelsen af fremtidens senior bofællesskab.

Dette projektmateriale beskriver Arbejdernes Boligforening og RUMs tanker og overvejelser omkring en fremtidig bofællesskabsbebyggelse i Odense, hvor fællesskabet både er et grundelement for selve bebyggelsen, men også en generator for liv og aktivitet i bebyggelsens nære kontekst.

Vi har som opstart af denne opgave brugt en del tid og ressourcer på at finde den helt rigtige lokation for dette bofællesskab, som både opfylder beboernes ønsker til by, natur, mangfoldighed, bæredygtighed mv. Men vi har også ønsket at finde et sted, hvor bebyggelsen og dets fællesskab kan give noget til den omkringliggende kontekst.

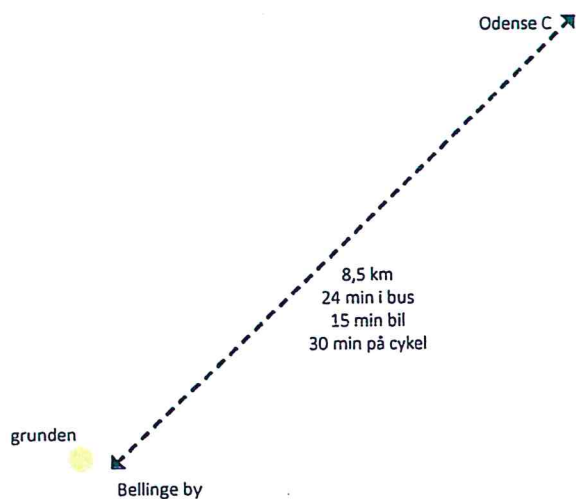
Vores valg er faldet på Bellinge Fælled, hvor vi har mulighed for at placere seniorbofællesskabet på en meget attraktiv grund i forbindelse med en ny udstykning, på kanten af naturen og det frodige landskab, samtidig med, at der er tæt tilknytning til by, handel og aktiviteter.

Som grundlag for både valget af grund, disponeringen og indretningen af selve bofællesskabet har vi fokuseret meget på målsætninger i kommunes boligstrategi 2017. En række punkter, som hver især er med til at stille skarpt på den optimale udvikling af boligmassen i Odense i forhold til bæredygtig i både et socialt, økonomisk og miljømæssigt perspektiv.

Målsætningerne lyder:

- At skabe et bredt og varieret boligudbud
- At udvikle grønne boligområder
- At fremme stærke fællesskaber
- At sikre boliger og boligområder af høj kvalitet
- At skabe blandede boligområder
- At bygge en tæt by med blandede funktioner

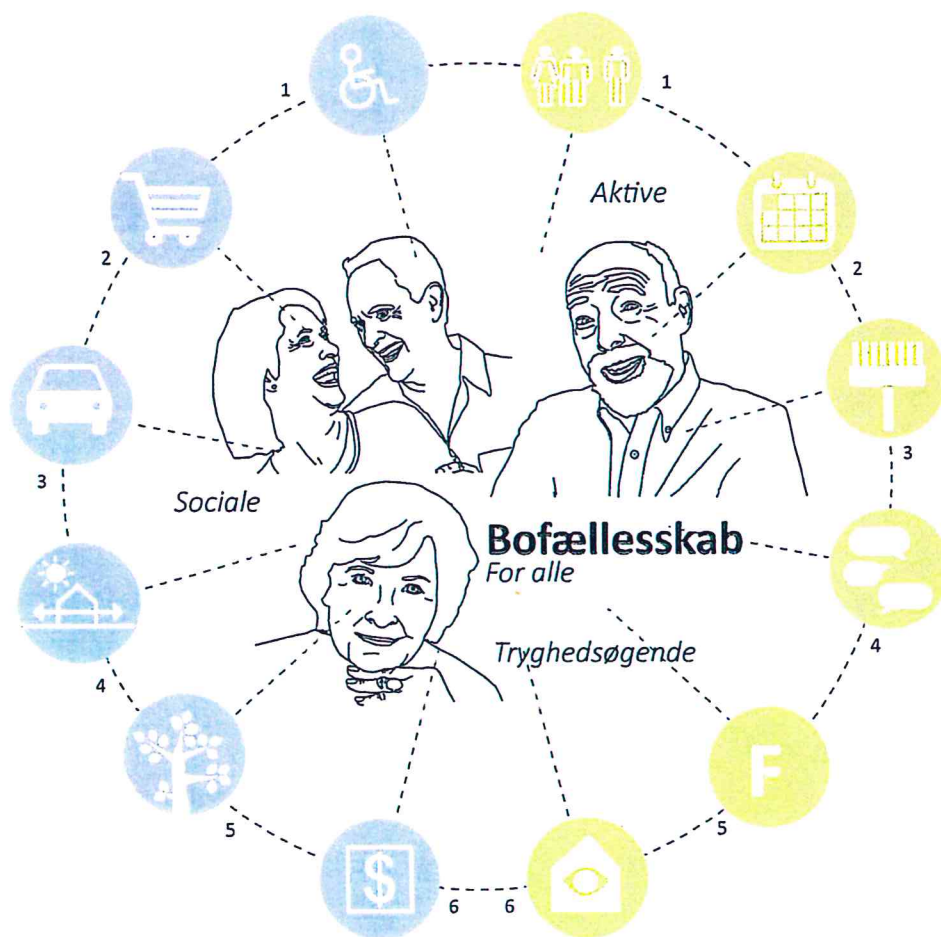
Vi håber, at vi gennem dette projektmateriale med vores overordnede visioner for fremtidens seniorbofællesskab og projektet i Bellinge Fælled svarer på alle kommunes ønsker for fremtidens boligbyggeri.



Seniorene ønsker typisk en relativt mindre vedligeholdelsesfri bolig sammenlignet med det store hus, som mange af dem bor i idag. Boligen behøver ikke at være en ejerbolig, men må gerne være en andels- eller lejebolig. Seniorene har præference for at bo tæt på kulturtilbud, og nogle vil gerne tættere på bymidten, mens andre foretrækker en mindre bolig i deres lokalområde. For de fleste er det væsentligt, at der er mulighed for at komme ud - enten på en lille terrasse i haven eller på en alton. Seniorene prioriterer også nærhed til natur og grønne områder højt, og lægger desuden vægt på nem adgang til kollektiv transport og indkøbsmuligheder. (fra boligstrategi 2017)

Diagram

Holistisk syn på det gode bofællesskab



Den gode bolig

1. Den fremtidssikrede bolig
2. Tæt på lokalcenter, med indkøbsmuligheder, servicefunktioner og kultur
3. Nemt at komme til og fra i bil, for beboere der er dårlig til bens, plus tæthed til offentlig transport
4. God gennemlyst bolig med udearealer mod flere verdenshjørner
5. Tæt på naturen
6. Fast månedlig leje, der er til at betale

Det gode fællesskab

1. Diversitet, bofællesskabet er tilpasset både enlige, par og ældre
2. Aktiv beboerforening, med mange fællesarrangementer
3. Beboerdrevet drift der giver ejerskab til bofællesskabet, og reducere den månedlige husleje
4. God dialog mellem boligforening og bofællesskab
5. Gode fællesfaciliteter
6. Nabohjælp, giver trykke ældre i egen bolig

Det gode bofællesskab

Vores tilgang til denne opgave har ikke blot været at placere 34 boliger og et fælleshus på den udvalgte grund. For at skabe os det rigtige udgangspunkt og grundlag, har vi derfor dykket ned i, hvilke parametre og elementer, som er essentielle for det "det gode (senior)bofællesskab". Mange af fællesskabets værdier er afhængige af de mennesker, der flytter ind. Dog er vi også meget overbeviste om, at de fysiske rammer i høj grad kan være med til at understøtte disse værdier. Overordnet har målsætningen med vores arbejde været at skabe et bofællesskab for alle.

Et bofællesskab for alle skal rumme flere typer af beboere. De enlige og de som danner par. De gamle og de "unge". De som søger tryghed blandt andre mennesker, og de som tager den sociale stafet og stiller op som first mover til alle arrangementer.

Herudover er det af stor betydning, at fællesskabet både er for de velstående og for de, som har et mindre økonomisk råderum.

Bofællesskabet skal gøre det nemt at interagere med hinanden, samtidig med at man skal kunne trække sig tilbage, når man gerne vil være sig selv.

Alle undersøgelser viser, at mennesker der lever sammen er mindre ensomme

og bliver boende hjemme i længere tid end andre. Fællesskabet giver tryghed og venskaber, hvor man hjælper, støtter og aktiverer hinanden. Derfor er bofællesskabet som ramme attraktivt både for den enkelte beboer- og for hele vores samfundskøkonomi.

Vi tror på, at det gode fællesskab opstår i hverdagen. Derfor prioriterer vi, at beboerne mødes om de små og spontane ting og aktiviteter i det daglige.

F.eks. foreslår vi fællesværksted/cykelværksted, dyrkningshave, udefitness, mv. som aktiviteter implementeret i udearealerne. Herudover vil en legeplads placeret som en del af bofællesskabets bebyggelse trække børn, unge og forældre ind fra de omkringliggende parcelhusområder. Herved skabes også møder med naboerne på tværs af generationer.

Fælleshuset er ikke blot et festlokale, men et multihus, hvor man mødes både til fællesarrangementer men i høj grad også ved det mere spontane møde.

Realdania har i en større rapport om "fællesskabet i seniorbofællesskaberne" kategoriseret de typiske beboere i tre grupper. De tryghedssøgende, de sociale og de aktive. I nedenstående beboerportrætter beskriver tre af de potentielle beboere deres indgangsvinkel til bofællesskabet

Beboerportrætter



Kari, 68, pensionert socialrådgiver - Den trygghedssøgende

Kari har længe tænkt på, at det kunne være rart at bo i et bofællesskab. Men hun har ikke rigtig vidst om hun nu også passede ind. Siden hun mistede sin mand for fem år siden, har hun boet alene i det store hus, hvor alle børnene er vokset op. Det er vigtigt for Kari at finde et sted, hvor der stadig er plads til, at børnene og børnebørn kan komme på besøg. De ses ikke så tit, men når de kommer bliver de altid nogle dage, og det glæder hun sig altid til. Det store hus er også ved at være en stor udgift, så den nye bolig skal både være mindre og nemmere at passe, således at Kari kan rejse noget mere og ikke bekymre sig om, at alt er ok med hus og have.

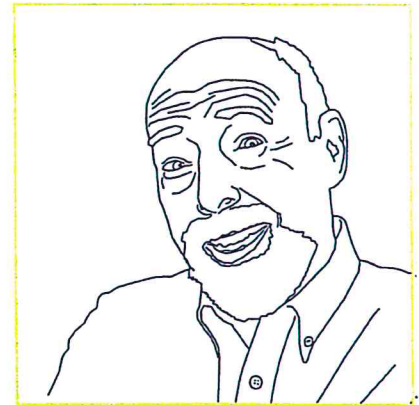


Jens (63) og Lise (60) De sociale

Jens og Lise glæder sig helt vildt til at flytte ind deres nye rækkehus. Og til at møde alle deres nye naboer. Lise har allerede besluttet sig for at melde sig ind i udvalget, som står for fællesarrangementerne i bofællesskabet. Og Jens spekulerer på, om der mon er nogen af deres nye naboer, der vil være med i en delebil. Først skal de dog lige holde flyttefest for alle de gamle naboer og venner.

Det store fælleshus gjorde det endelige udslag, da de overvejede at flytte i bofællesskab. Her har de mulighed for at invitere gæster til fødselsdage og sommerfester, som de nu altid har gjort.

Jens og Lise nærmer sig pensionsalderen, og er så småt begyndt at arbejde på nedsat tid. De vil gerne bo et sted, hvor der også er andre hjemme i dagtimerne, som de kan mødes med til stort og småt, og måske få nogle nye hobbyer med.



Arne (78) Den aktive

Arne har det egentlig fint i sin lille almene bolig. Han er dog ikke meget hjemme, da han fylder tiden med cykelture, og ture i skoven. Han har også lige meldt sig ind i en ny stavangsklub. Her har han mødt en kammerat som lige er flyttet i bofællesskab. Arne synes det lyder fristende at flytte ind i noget nyt og mindre. Desuden er det en god mulighed for at møde nye venner, som vil med på hans ture.

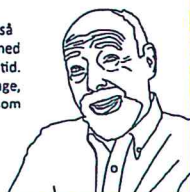
Det fælles cykelværksted i gården lyder som et sted, hvor Arne kunne bruge meget tid. Han tænker selvfølgelig også lidt på sin alder. Han har nu nået en alder, hvor han faktisk hellere vil bo sammen med andre mennesker, end at bo alene i sit lille hus. Arne har aldrig fået nogle børn, men har altid ønsket sig det. I børnehaven tæt ved bofællesskabet søger de reservebedsteforældre, som vil med ud på skovture med børnene. Det er lige noget for Arne.

Registrering af nærområdet



Arne, 78, Den aktive

Det dejlige ved bofællesskabet er, at det ligger så naturskønt og i landlige omgivelser, samtidig med at jeg kan komme ind til byen på meget kort tid. Engang imellem tager jeg min cykel, men de dage, hvor det regner hopper jeg på en af busserne, som kommer hvert 10. minut.



Den store sammenhæng

Grunden i Bellinge er en del af en større udstykning kaldet Bellinge Fælled. Området er opdelt i mindre øer og enklaver, som placeres spredt i et grønt og kuperet landskab. En etape 1 og 2 er allerede godt undervejs, mens etape 3 stadig er på planlægningsniveau. Det udvalgte grundstykke er en del af denne fremtidige bebyggelse. En færdig lokalplan for denne etape planlægges godkendt ultimo 2018.

Der er allerede vedtaget lokalplaner for de øvrige områder i bebyggelsen.

Desuden er der udarbejdet en strukturplan for hele området som meget visionært beskriver intentionerne for den overordnede planlægning af arealet. Blandt andet er der stor fokus på forskellige bæredygtige parametre, ligesom de rummelige og landskabelige kvaliteter vægtes meget højt.

Udstykningen fremstår på trods af sin tætte tilknytning til Bellinge by som et meget naturskønt område med søer og åbne vidder.

Den udvalgte grund er på ca. 11.400 kvadratmeter og er beliggende som et langt areal i nord/syd gående retning. Mod øst og syd åbnes der op mod en stor, åben og landskabelig kile, mens grunden mod nord og vest kobler sig på en fremtidig bebyggelse bestående af parcelhuse og tæt lav.

Grunden er placeret som en central del af hele Bellinge Fælled, som et midtpunkt i hele bebyggelsen.

Bofællesskabet vil dermed blive et synligt og åbent kvarter, som mange af områdets beboer naturligt kommer i forbindelse med, når de bevæger sig rundt. Stiforbindelser langs og på tværs af grunden vil forstærket mødet imellem beboerne på tværs af generationer og livsformer.

Bofællesskabet bliver desuden en vigtig brik i forhold til at skabe mangfoldighed og variation i stedets befolkningsgrupper og typer. Parcelhuse, rækkehuse, daginstitution samt seniorbofællesskabe vil sammen præge området som et varieret og aktivt sted for det gode boligliv.

Kontakten til Bellinge by, til handelsmuligheder, sport, kultur, institutioner og kollektiv trafik til Odense centrum er desuden et vigtigt aktiv i skabelsen af et attraktivt bolig- og byområde.

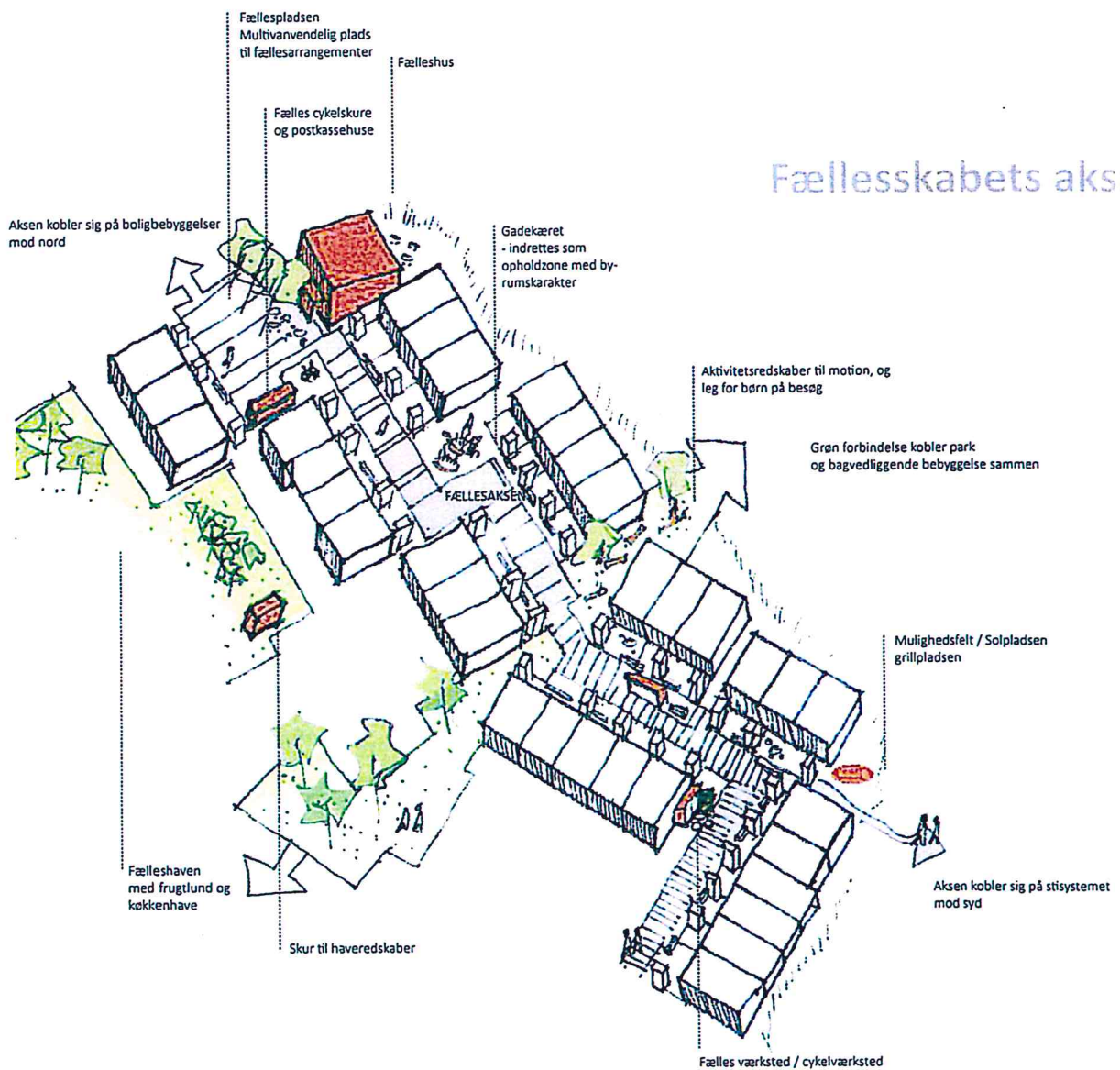
Både som blød og motoriseret trafikant er det nemt at komme sikkert og trygt til bycenteret indeholdende både dagligvarebutik, fitness, læge, apotek, restauranter mv.

Herudover er der nærhed til kollektiv trafik, som giver adgang til Odense centrum på under en halv time.

Kig igennem aksen



Fællesskabets akse



Hele bebyggelsen er orienteret omkring et langstrakt gaderum, som sammenbinder alle boligerne i et overordnet landskabeligt greb. Gaden er udformet som et varieret rumforløb, med indsnævringer, åbninger, kig og pladsdannelse.

De mange rummeligheder er med til at gøre gaden til et attraktivt forbindelsesstrøg og mødested for alle bebyggelsens beboere.

Dette forstærkes af, at fællesfunktioner, som værksted, have, legeplads, udefitness, opholdssteder og fælleshus placeres som dynamoer, som aktiverer beboerne til at bevæge sig rundt i bofællesskabet.

F.eks. har vi helt bevidst placeret fælleshuset på grundens vigtigste og bedste plet på grunden, også selv om det ikke er bebyggelsens mest centrale spot.

Som nordlig afslutning på bygaden vil fælleshuset blive et meget synligt pejle-

mærke i bebyggelsen. Desuden vil huset her både få en vigtig kontakt ind mod torvet, gaden og bofællesskabet, samtidig med at der også er et åbent og frit kig til fælleden og et sønlæg.

I forhold til solorientering åbner husets udeopholdsarealer sig både mod øst, syd og vest, således at der er optimale forhold for et aktivt ude fællesliv.

Både hus og øvrige fællesfunktioner skal selvfølgelig endeligt fastsættes i samarbejde med de fremtidige beboere i bofællesskabet.

Bygaden tænkes i det daglige friholdt fra biler og motoriseret trafik, men ved f.eks. indflytning, ambulancekørsel eller lign. er der selvfølgelig mulighed for at køre større transportmidler ind i bebyggelsen, direkte til den enkelte bolig. Bytorvet ved fælleshuset fungerer som vendeplads.