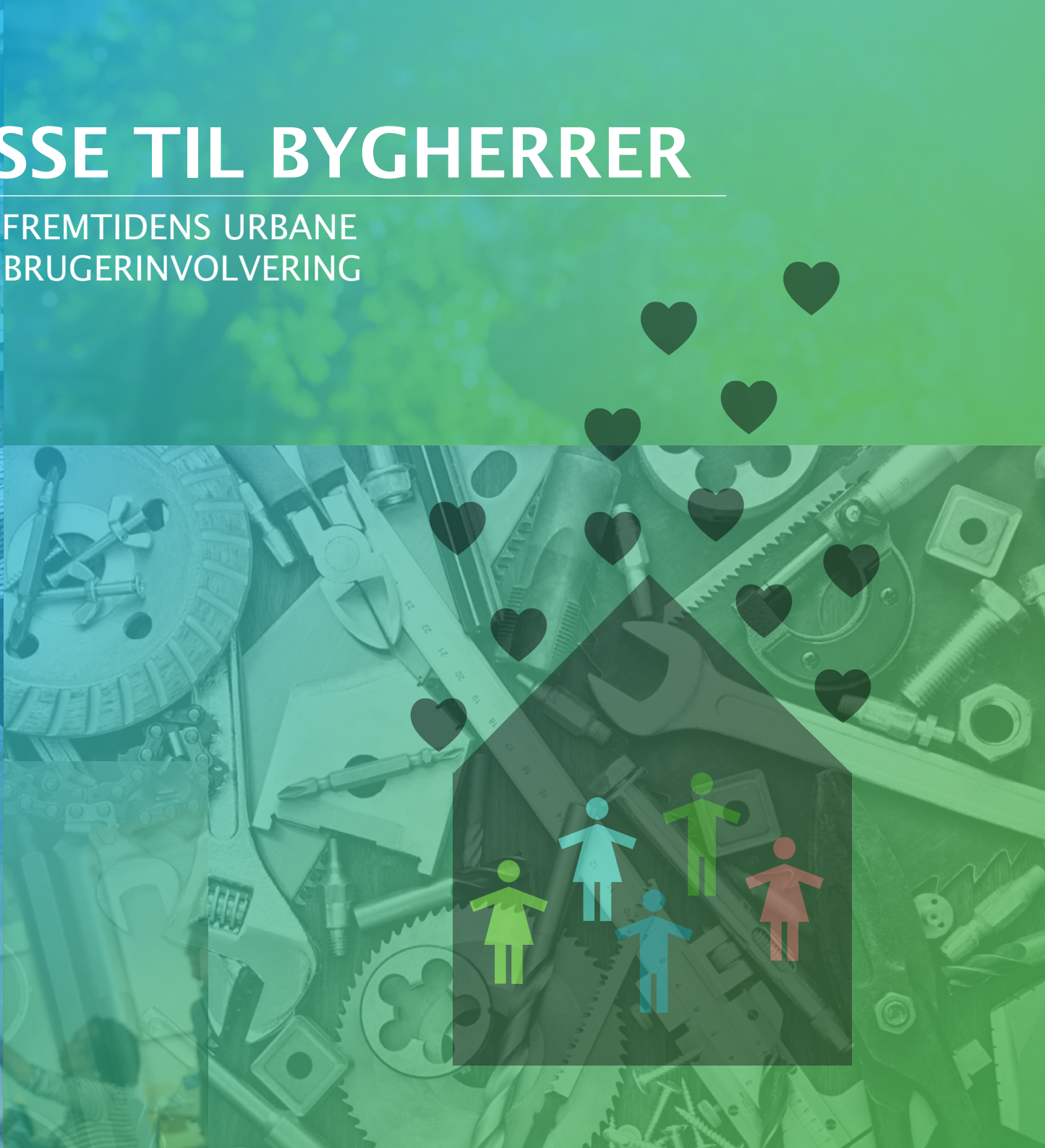


VÆRKTØJSKASSE TIL BYGHERRER

INSPIRATION TIL AT UDVIKLE FREMTIDENS URBANE
SENIORBOFÆLLESSKABER VIA BRUGERINVOLVERING

Et partnerskab bestående af:



INDHOLD

BAGGRUND	3
INTRO	4
PROCESPLANLÆGNING	7
BRUGERNE	10
OMRÅDE	14
INVOLVERINGSMETODER	15
FREMTIDSBLIK	16
FOKUSOMRÅDER	17
KONTAKT	22

BAGGRUND

Baggrunden for værktøjskassen er, at foreningen Realdania og den almene boligorganisation fsb i samarbejde med den strategiske design virksomhed FUTU har udviklet et nytænkende koncept for et nyt urbant seniorbofællesskab i København. Rammen for arbejdet var udviklingen af et værdiprogram, der definerede væsentlige aspekter ved det fremtidige seniorbofællesskab og satte retning på fællesskabet.

I denne værktøjskasse deler vi nu nogle af de processer og metoder, vi har anvendt i forløbet til inspiration for andre initiativtagere og bygherrer, fx almene boligorganisationer, pensionskasser, kommuner og fonde, der ønsker at planlægge et godt og fremsynet seniorbofællesskab i en urban kontekst.



SOLID INVOLVERING

Værdiprogrammet blev udviklet via en solid involveringsproces med beboergruppen Seniorbofællesskabsforeningen Sundbo (ca. 25 seniorer, der i nogle år har arbejdet på at få etableret et seniorbofællesskab i hovedstadsområdet), Realdania, boligorganisationen fsb og deres tilknyttede arkitekt, lokale videnspersoner og eksterne eksperter. De involverede bidrog væsentligt til at indkredse de karakteristika, som kendetegner et vellykket seniorbofællesskabsmiljø.

NB! I værktøjskassen har vi forkortet 'Seniorbofællesskabsforeningen Sundbo' til 'Seniorbofællesskabet Sundbo' eller kort og godt; 'Sundbo'.



FREMTIDSBLIK

For at sikre et fremtidsorienteret og langtidsholdbart seniorbofællesskab har vi undervejs i involveringsforløbet inspireret interessenterne med trends og eksempler på markante byggerier fra udlandet. Vilde eksempler fra udlandet og markante byggerier med skarpe profiler stimulerer nemlig nytænkning og idéudvikling i den lokale kontekst.

EKSEMPLER PÅ VÆRDIPROGRAMMER

Vil du vide mere om værdiprogrammet, som er målrettet et nyt seniorbofællesskab i København, kan du downloade det på Realdanias website. Her ligger også flere andre programmer og fakta om seniorbofællesskaber.

www.realdania.dk/tema/seniorbofaellesskaber



INTRO

Denne værktøjskasse er til bygherrer, der ønsker inspiration til brugerinvolvering i forbindelse med udviklingen af nye urbane seniorbofællesskaber. Målgruppen er både dig, der har meget erfaring med brugerinvolvering og nu er nysgerrig på at få noget inspiration, der kan supplere eller udvikle de vante metoder. Samt dig, der ikke har så megen erfaring med brugerinvolvering, men gerne vil i gang. Vores intention er, at værktøjskassen kan bruges, uanset om du har bygget flere seniorbofællesskaber før eller skal i gang med det for første gang.

Vi starter værktøjskassen med at give et overblik over de fordele og risici, vi ser i forbindelse med brugerinvolvering på dette felt. Overblikket kan bruges til at svare på spørgsmålet: Hvorfor giver det overhovedet mening at involvere brugerne, når der skal etableres nye seniorbofællesskaber i landets byer?

HVORFOR BRUGERINVOLVERING?

Fordele

Er brugerne med i udviklingen, kan bygningerne superoptimeres

Fællesarealerne bliver fx brugt mere, når der er brugerinvolvering, fordi rummene er designet efter brugernes reelle behov og samtidig udgør en fysisk 'oversættelse' af brugernes drømme om det gode liv i et seniorbofællesskab.

Brugerinvolvering er en god økonomisk investering

Når rammerne for seniorbofællesskabet rammer plet fra start, fordi brugerne har været aktivt involveret i at skabe en løsning, der matcher reelle behov og drømme, er der mange ressourcer sparet på ind- og udflytning, drift og markedsføringsbehov.

At udnytte 'the wisdom of the crowd', er med til at fremtidssikre byggeriet

Brugerinvolvering kan bidrage med helt nye idéer ift. den eksisterende boligmasse. Forskning viser, at involvering af andre, udover de interne på en arbejdsplads, skaber mere fremsynede og innovative løsninger

Områdets værdi kan styrkes

Brugerinvolvering kan være med til at kickstarte et områdes udvikling og styrke stedets brand. En attraktiv boligform kan betyde mere end beliggenheden. Brugerinvolvering kan kortlægge synergipotentialer, der indarbejdes i de fysiske rammer, og understøtte at nybyg tilføjer lokal værdi.

Brugervenlighed og lokale ambassadører

Udover at brugerinvolvering i sagens natur skaber mere brugervenlige løsninger, og derfor giver mening i sig selv, tænker vi mennesker typisk: "Hvis jeg bliver involveret, eller hører at andre ligesom jeg blev involveret, er jeg mere tilbøjelig til at synes, at det er god løsning"

Når tidsrammer og økonomi kommunikeres klart via involvering, har målgruppen realistiske forventninger og træder velforberedte og positivt indstillede over dørtærsklen til det færdige byggeri.

"Denne her involvering er jo med til at sikre, at fællesarealerne bliver brugt meget mere."

Bygherre fra alment boligorganisation

Fotos: Realdania / Leif Tuxen



HVAD SKAL JEG BRUGE INVOLVERING TIL?

Brugerinvolvering kan med fordel startes før byggeprogrammets udarbejdelse. Det kan gøres ved at udvikle et værdiprogram, hvor brugere og interessenter er involveret i at definere centrale aspekter ved seniorbofællesskabet. Såsom stedets profil, værdier og udfordringer, målgruppe, synergi og integration i lokalområdet, naboskab samt de primære aktiviteter og faciliteter - visualiseret i zoner, rumdiagrammer og designprincipper. I kapitlet 'Fokusområder' folder vi disse emner lidt mere ud.

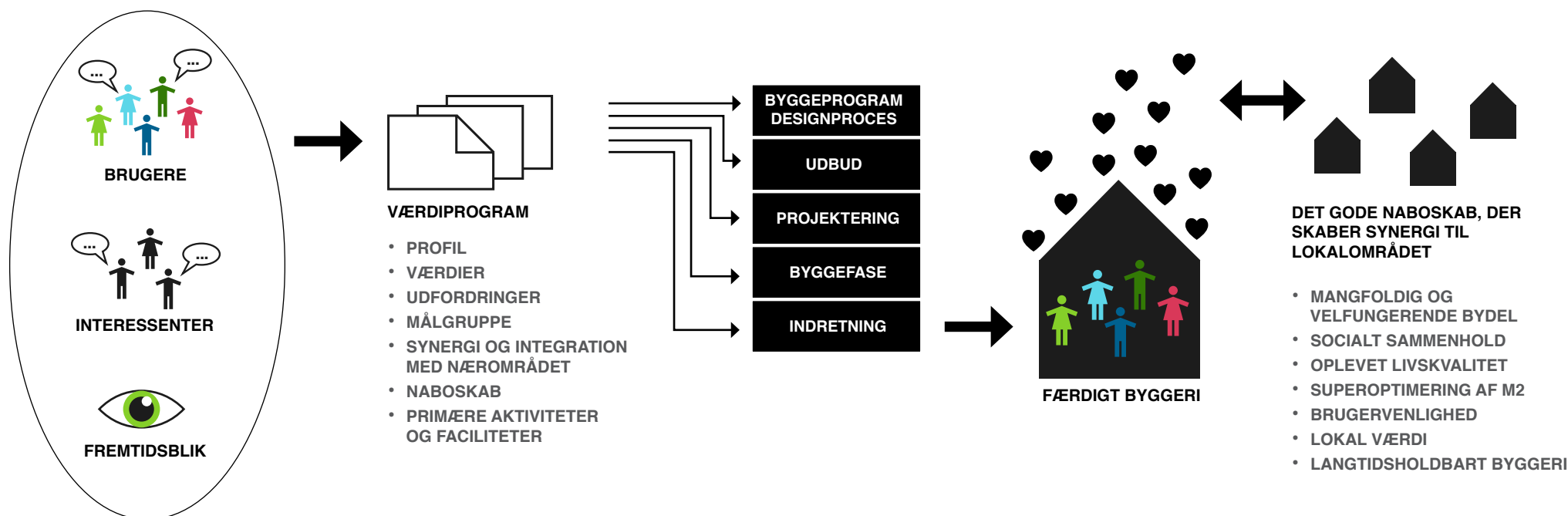
Et værdiprogram, der zoomer ind på hvad det gode naboskab er og hvordan der kan skabes synergi til lokalområdet, er særligt anvendeligt ved fortætning og infill byggeri i det urbane. Her er det gode samspil mellem mennesker, der bor side om side i kombinerede og aktive naboskaber nøglen til en mangfoldig og velfungerende bydel med socialt sammenhold og oplevet livskvalitet.

Et godt værdiprogram giver arkitekten en retning og lægger fundamentet for et klogt byggeprogram. Værdiprogrammet er med til at sikre superoptimering af m2, brugervenlighed, lokal værdi og et langtidsholdbart byggeri.

"Med værdiprogrammet får jeg nogle benspænd, der gør, at jeg kan tænke seniorbofællesskabet på en helt ny måde"

Arkitekt med ansvar for byggeprogram

Undervejs i byggeprogrammets udarbejdelse og videre i forløbet frem mod færdiggørelsen og drift af byggeriet, giver det mening at involvere brugerne på forskellig vis. Det kommer vi nærmere ind på i kapitlet 'Procesplanlægning'.





RISICI

Nedenfor er listet tre risici relateret til brugerinvolvement. Med god procesplanlægning, klar kommunikation og brug af ordentlige metoder imødekommes udfordringerne. De er med her for at sikre opmærksomhed på at brugerinvolvement, som så mange andre arbejdsopgaver, selvfølgelig aldrig er risikofri. Brugerinvolvement kalder, som alt andet professionelt arbejde, på ordentlighed, metodeindsigt og bevidsthed om, hvor langt organisationens egne kompetencer rækker.

Uklar forventningsafstemning kan skabe urealistiske drømme

og dermed utilfredshed blandt interessenter allerede inden byggeriet står færdigt

Det er ikke nemt at få de svar, der er brug for

Mennesker har typisk svært ved at fortælle om, hvordan de tror, de kommer til at leve konkret i et seniorbofællesskab - og kommer også tit til at ønske sig dét, de har i forvejen. Så byggeriet bliver ikke automatisk fremsynet og fremtidssikret ved at spørge brugerne til råds.

Processen var god, men førte ingen steder hen

Alle synes involveringsforløbet var en god oplevelse med spændende samtaler. Men der kom ikke rigtig noget konkret ud af det, og de involverede kan ikke genkende sig selv i det færdige byggeri.

KOMPETENCER

Når man overvejer at lave et udviklingsforløb med brugerinvolvement, er det en fordel at starte med at kortlægge, hvilke kompetencer man selv har in-house til arbejdet. Med denne værktøjskasse i hånden har du, som bygherre, et grundlag for at svare på tre centrale spørgsmål i den forbindelse:

Hvad er vores ambitionsniveau?

Hvad kan vi selv?

Hvad skal vi købe os til?

TID OG AMBITIONSNIVEAU

Et relevant spørgsmål er: Hvor lang tid tager det at lave et værdiprogram? En kan skaleres ned og op på lige så mange måder, som vi er mennesker. Derfor er det ikke muligt at give en skarp tidsramme. Alligevel tør vi godt komme med et par forslag til inspiration:

Hurtigt værdiprogram - 2-3 mdr.

Her kan interessenterne involveres fx via et online spørgeskema og på 2-3 møder. Udviklingskompetencen og defineringen af løsningerne ligger fortrinsvis hos bygherren selv og hos de eksperter (fx arkitekten), der er tilknyttet.

Solidt værdiprogram - ca. 6 mdr.

Her kan der involveres ad flere omgange, så der både er plads til at interessenter idéudvikler i en startfase, og derefter giver løbende feedback og undervejs bidrager med stadigt mere præcise prioriteringer og konkrete løsninger. Der er også ressourcer til at designe procesredskaber, som kan effektivisere og målrette involveringen, og til at kortlægge fremtids-

trends og udenlandske byggerier, som kan inspirere i forløbet og bidrage til at byggeriet bliver fremsynet og bæredygtigt - socialt, urbant, økonomisk og miljømæssigt.

VÆRKTØJSKASSENS INDHOLD

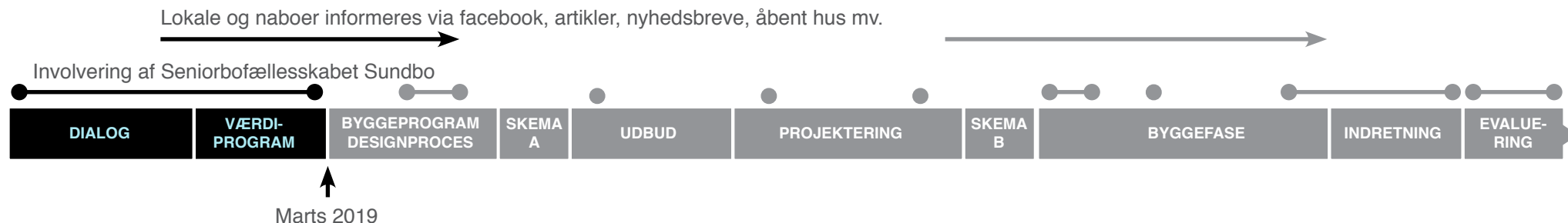
Værktøjskassen er inddelt i 7 dele:

1. Baggrund
2. Procesplanlægning
3. Brugere
4. Område
5. Involveringsmetoder
6. Fremtidsblik
7. Fokusområder

God læselyst!

PROCESPLANLÆGNING

Nedenfor ses et overblik over hvordan beboergruppen Seniorbofællesskabet Sundbo er blevet involveret, og over hvordan beboere og naboer tænkes involveret fra start til slut. Overblikket kan bruges som inspiration til at involvere seniorer og naboer i de forskellige faser: Fra første idé til at seniorbofællesskabet bliver til hverdagsliv.



DIALOG - FORUDGÅENDE

Beboergruppe kontakter bygherre. De lærer hinanden at kende og laver samarbejdsaftale. Formel bygherre godkendelse kommer på plads.

Tidsestimat: 1-1½ år

VÆRDIPROGRAM

Beboergruppen nedsætter arbejdsgruppe, er med til at vælge leverandør og er medudviklere af værdiprogram.

Tidsestimat: 4-6 måneder

BYGGEPROGRAM DESIGNPROCES

Bygningen designes, programmeres og tegnes. Værdiprogram bruges. Beboerne involveres via stormøder og nyhedsbreve samt inputmøder med arbejdsgruppen. Lokalmøder med naboerne. Konkretisering og prioritering. Tegneste sparrer med beboere, som giver løbende feedback. Værdiprogram og beboerdialog sikrer bro mellem arkitektens kreativitet, brugerbehov og fremtidssikring. Klar kommunikation og forventningsafstemning er vigtig.

Tidsestimat: 3-4 måneder

SKEMA A

/ 1. byggetilladelse

Relevant for almen boligorganisation.

Tidsestimat: 3-6 måneder

UDBUD

Værdiprogram bruges til at beskrive kendetegn ved byggeri, brugere og behov, og vedlægges udbuds-/konkurrencematerialet.

Valg af rådgiver, kontrakter og aftaler

Tidsestimat: 8-10 måneder

PROJEKTERING

Byggetegnetegning, materialer, økonomi og planlægning.

Tidsestimat: 9-12 måneder

SKEMA B

/ Endelig byggetilladelse

Relevant for almen boligorganisation.

Tidsestimat: 4 måneder

BYGGEFASE

Byggeri påbegyndes. Beboerne er med til 1. spadestik, får nyhedsbreve, rundvises på byggepladsen, deltager i byggemøde og er med til rejsegilde.

Tidsestimat: 1½-2 år

INDRETNING

Beboerne involveres ift. indkøb af fælles inventar, farver og stil.

Navngivning, logo og identitet.

Fra bolig til hjem.

Tidsestimat: 3-6 måneder

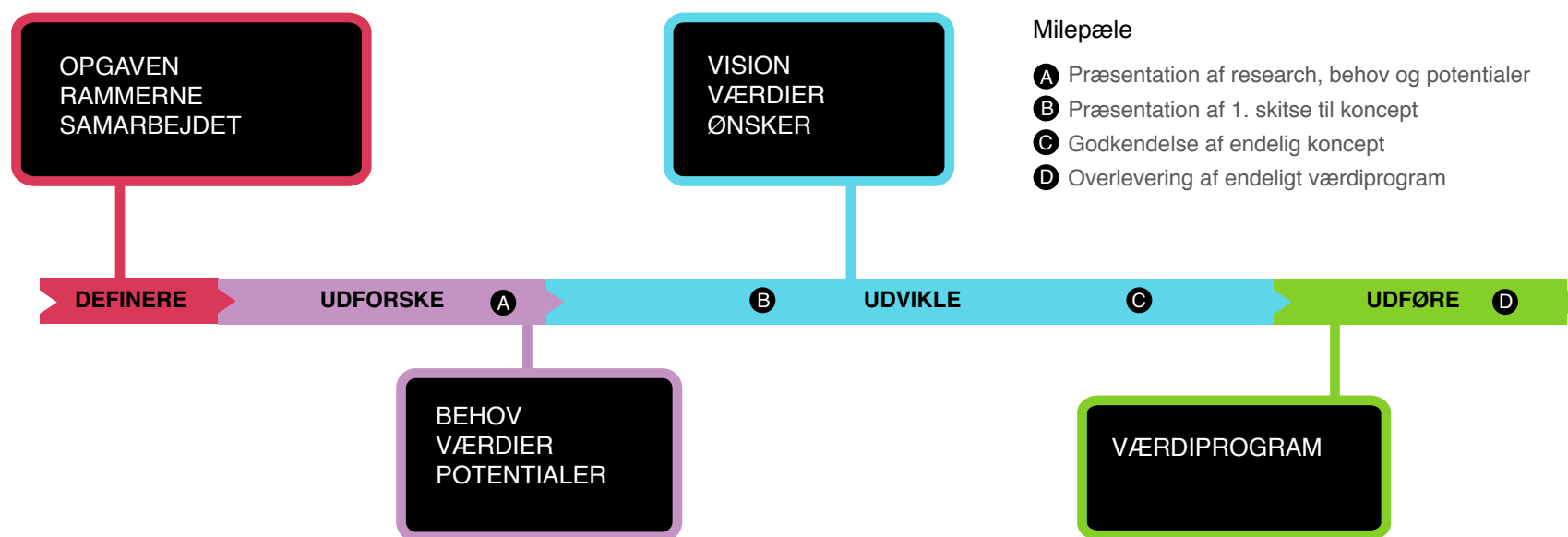
EVALUERING

Beboerne evaluerer Seniorkollegiet og giver læring til bygherren ift. fremtidig prioritering og byggeri.

Ca. 1 år efter indflytning.



VÆRDIPROGRAM - PROCESPLANLÆGNING



"Processen er et mål i sig selv: Involveringen giver en særlig egendynamik i beboergruppen. Jo mere sammentømret, de er som gruppe, desto bedre kan vi tage deres udmeldinger for gode varer. Fordi vi ved, at de taler som én samlet gruppe, og det ikke bare er de to-tre, der råber højest, som vi hører."

Bygherre

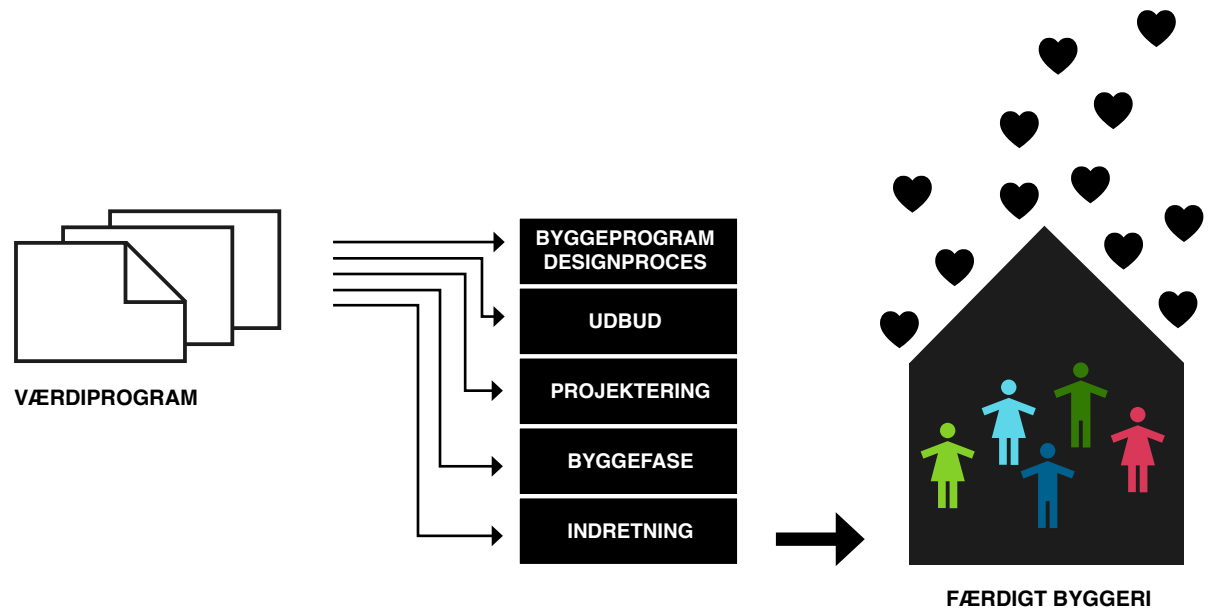
"En markant fordel ved en involveringsproces er, at vi kan betragte de fremtidige beboere som én part. Så vi ikke hver gang, vi mødes med repræsentanter eller hele gruppen skal prøve at oversætte 20 forskellige holdninger."

Bygherre

VÆRDIPROGRAM: BROEN TIL DET FYSISKE RUM

Et værdiprogram med brugerinvolvering bygger broen fra et byggeris profil, værdier og visioner til konkrete funktionsdiagrammer og visualiseringer af fx bygningskoncepter. I sin samlede kommunikation giver et værdiprogram arkitekten en række kreative benspænd, der på den ene side sætter nogle helt klare rammer, og på den anden side åbner op og er inspirerende.

Et værdiprogram leverer et overskueligt, informeret grundlag for at træffe beslutninger i hele processen med byggeprogram og byggeri, og lægger et solidt fundament for et godt byggeri.



BRUGERNE

Dette kapitel omhandler emner, der er relateret til arbejdet med brugerinvolvering: Rekruttering, opmærksomhedspunkter ift. køn og alder, møde-locations, kommunikation, designgreb og forandringsledelse.



REKRUTTERING

Har i en beboergruppe i forvejen? Eller skal I ud og finde dem? Uanset udgangspunkt er det smart at sikre, at byggeriet målrettes forskellige senior-/mennesketyper. Ved planlægning af brugerinvolvering er det derfor en god idé at lave et sæt udvælgelseskriterier, som man kan sammenligne med den eksisterende beboergruppe eller anvende som rekrutteringsgrundlag, når der skal findes nye beboere.

Udvælgelseskriterier kan omfatte:

Aldersspredning (> 50 år), køn og civilstand
Indkomstspredning og socioøkonomisk diversitet

sociokulturel diversitet; erhvervsmæssig-, uddannelses- og kulturel baggrund

Motivation for at bo i et seniorbofællesskab og beboerprofilens styrker og udfordringer

Seniorbofælletype, der fx prioriterer fællesskab, et aktivt liv, de fysiske rammer eller tryghed højt

"Hvad er det så for en gruppe, man får ind? Hvis det er 'blandende bolsjer' ift. køn, alder og baggrund, så er det meget godt. Derfor er udvælgelseskriterier vigtige ift. at få en sammensat gruppe."

Bygherre

"Benyt beboergruppen meget mere, end man lige skulle tro. Undervurdér ikke deres kompetencer. Tal ikke ned dem, for de kan rigtig meget. Én er måske jurist, én har arbejdet 30 år i byggeteknisk afdeling og én er måske tidligere borgmester."

Bygherre

ALDERSSPREDNING

Udfordringer ift. brugerne kan også vedrøre alder. Et relevant spørgsmål er, hvordan byggeriet tager højde for, at dem der ofte tager initiativ til at stifte et seniorbofællesskab, og dem der typisk deltager i diverse involveringsaktiviteter, er de mest friske og ungdommelige seniorer?

Her er det i planlægningen smart at have øje for de ældste og mest sårbare beboeres behov, som måske ikke er repræsenteret blandt de involverede. Samt for, at den beboergruppe der skal flytte ind som de første, er kendetegnet ved en bred aldersspredning, så alle ikke bliver gamle på samme tid. Beboes seniorbofællesskabet med tiden af allerflest 80-årige, bliver det rigtig svært at tiltrække nye 50-årige.

KØNSFORDELING

Statistikken viser, at der siden 1990'erne har været en (ofte uønsket) overvægt af kvinder i seniorbofællesskaber. Kvinder udgør typisk +60% af beboerne, og sådan er det stadig i dag. Så hvis der ønskes en ligelig kønsfordeling blandt beboerne, er et relevant spørgsmål: Hvordan designer vi et seniorbofællesskab, der tiltrækker usædvanligt mange mænd? Og videre: Hvordan planlægger vi et involveringsforløb, der tiltrækker usædvanligt mange mænd?

"Det synes at være kvinderne, der ofte er den primære drivkraft, når et ægtepar beslutter sig for at flytte i bofællesskab. I hvert fald kan mange ægtepar fortælle, at det var konen, der pressede på for at flytte, mens manden hang lidt i bremsen."

Citat fra bogen 'Det store eksperiment' af M. Pedersen (2013)



Foto: Seniorbofællesskabet Sundbo

MØDELOCATION

Når brugerne skal involveres, er det smart at overveje sin mødelocation. Har du som bygherre et stort mødelokale, der måske endda ligger centralt placeret i byen, kan det virke helt oplagt at invitere herhen. Men der er ingen tvivl om, at de fysiske rammer betyder noget for den stemning vi kommer i, når vi mødes ... og for hvordan vi agerer og taler sammen. Hvis du ønsker en uhøjtidelig, ligefrem og nærværende stemning, når brugerne skal mødes, er et formelt kontorlokale ikke nødvendigvis de bedste rammer.

Måske er det oplagt at tænke lidt ud af boksen? Måske skal I holde en del af mødet udenfor, på en lokal café eller i et nærliggende kulturhus? Overvej eller spørg, hvor målgruppen føler sig hjemme og hvor de har nemt ved at bevæge sig hen. Måske det er bygherren/er, der faciliterer processen, som skal hjem og besøge beboerne/brugerne næste gang, og ikke omvendt?

”Lån lokaler gratis lokalt, fx på en skole. Så er du tæt på målgruppen og har få udgifter til mødets rammer. Og du er tæt på grunden, hvor der skal bygges.”

Bygherre

”Det er vigtigt med trygge rammer i involveringen. De rigtige rammer skaber hurtig tryghed. Sociale aktiviteter er også vigtige. Engang holdt vi et oplæg i et standardmødelokale, hvor alle de fremmødte beboerne var bomstille. Bagefter drak vi en kvæjbajer med dem alle sammen på en lokal pub, og så var de pludselig helt friske, åbnede op og lavede deres egen facebookgruppe osv.”

Bygherre

Location kan også udvælges med blik for, hvad der skal ske på mødet. Skal I snakke udfordringer, skabe relationer og foretage svære prioriteringer, er hjemlige, hyggelige og trygge rammer en fordel. Skal I lave idéudvikling og fremtidsscenarioer må rammerne omvendt gerne signalere ’højt til loftet’, udsyn og nytænkning.

Involvering fra processen, Foto: FUTU



Lokal kontekst ved Sundparken, Foto: Anders Peo Fajers



KLAR KOMMUNIKATION

En god involveringsproces er kendetegnet ved klar kommunikation fra start til slut. Kommunikation skal ske løbende, og der skal være plads til både planlagt kommunikation på møder og workshops, men også til at reagere hurtigt og ærligt på de bekymringer, der opstår undervejs. Forventningsafstemning bliver ved med at være relevant, parallelt med at processen bevæger sig fra idéudvikling og ukonkrete drømmescenarier til prioritering af funktioner, m2 etc.

"Forventningsafstemninger og klar kommunikation om de reelle muligheder er helt centralt. Det er så vigtigt at der ikke går ønskebrønd i den. Man skal være tydelig i, hvad du reelt kan være med til at beslutte og hvad du ikke kan, fx ift. lokalplaner."

Almen bygherre

Sæt rammerne fra start. Kommuniker klart, tidligt og kontinuerligt

Det er væsentligt, at den gruppe der involveres, har samme grundlæggende, kognitive forståelse for processen. Forklar løbende og på forskellig vis (mundtligt, skriftligt): Hvad er forløbet, hvad er tidsrammen, milepæle, antal møder, hvor meget indflydelse har vi? Hvad betyder boligformen - fx den almene sektor? Hvad er beboerbyggeri? Hvordan bliver byggeriet finansieret? Hvad tjener bygherren på det? Hvad kan kommunen bestemme?

"Tid og økonomi skal kommunikeres helt klart, fx rammebeløb eller afkastkrav. Det er jo bare fornuftigt, at der er nogen økonomiske rammer, så det skal man ikke være bange for at fortælle om."

Almen bygherre

"Samme spørgsmål kommer igen og igen med jævne mellemrum."

Bygherre

Klare kommandoveje for kommunikation

Hvis der nedsættes en styregruppe eller lignende blandt en beboer-/brugergruppe, er det en god idé at stille krav om at gruppen finder en tovholder, der kan agere bindeled mellem bygherre/procesfacilitator, styregruppe og bagland. Her er det vigtigt at sikre, at tovholder og styregruppe får lavet nogle tydelige kommandoveje, så der løbende videregives info og beslutninger til baglandet. En god proces med brugerinvolvering indebærer, at vidensniveauet og magtfordelingen i beboer-/brugergruppe opleves som fair og ligeværdig fra start til slut.

"Hvordan dealer vi med de modstræbende, sortsynde og negative? De hiver fremdriften ned. Hvordan håndterer man dem? Det er en svær gruppe at håndtere. Mange byggetekniske og faglige bruger (for) meget tid på sådan nogle."

Bygherre

"Hvis processen er god, føler beboerne sig glade og har ejerskab til projektet."

Bygherre

FÅ ALLE MED

Enhver forsamling af mennesker byder ofte på deltagere, der er lidt mere utilfreds og klagende end flertallet. Her er tre råd:

Kortlæg udfordringerne i 1. involveringsfase

At give rum til det svære, til bekymringer og usikkerheder, kan tit 'tage luften ud af ballonen' og give plads og tryghed til idéudvikling og fremsynethed.

Vis forståelse og gå i dialog

... med den eller de, der klager sig i en proces. Men sæt grænser, og lad ikke den ene utilfredse sætte mødestemningen. Pas på, at en enkelt utilfreds ikke tager al tiden fra det store flertal af stille, tilfredse deltagere, der bare gerne vil smøge ærmerne op og klø på med idéudvikling, prioritering osv.

Orientér dig i metoder til forandringsledelse

Eller sørg for at tovholderen på det brugerdrevne forløb har erfaring med forandringsledelse eller kobles med en sparringspartner, der har. Der er skrevet meget om emnet, og det er ikke svært at finde metoder og fakta om forandringsledelse online og i bøger. Men der kan godt være langt fra bogstavernes verden til at håndtere én 'live', der er ret utilfreds eller måske ligefrem godt gal.

Et roligt temperament, sund fornuft og en metal forberedelse på at utilfredshed kan poppe op i processen, er under alle omstændigheder et godt udgangspunkt for den, der skal facilitere brugerinvolveringen.

DESINGREB OG VISUALISERING

Brug af små designgreb og visualiseringer af fx funktioner, værdier, udfordringer eller anden viden, som brugerne skal forholde sig til, er med til at sikre overblik og forståelse.

BEBØEROPGAVE

Navn:
Alder:
Job:
Uddannelse:

Beskriv dig selv på max 15 linjer
Skriv fx om hvem du er, hvem der står dig nær, hvad har du i store træk lavet gennem dit liv og hvad brænder du for?

Hvad er det vigtigste for dig ved et godt seniorbofællesskab?
Lav en top tre over de tre vigtigste ting:

Hvad tror du, der kan være af udfordringer ved fremtidens seniorbofællesskab i Sundby?
Er der fx noget der bekymrer dig, eller noget du tænker I skal være særlig opmærksom på?



WORKSHOP 1

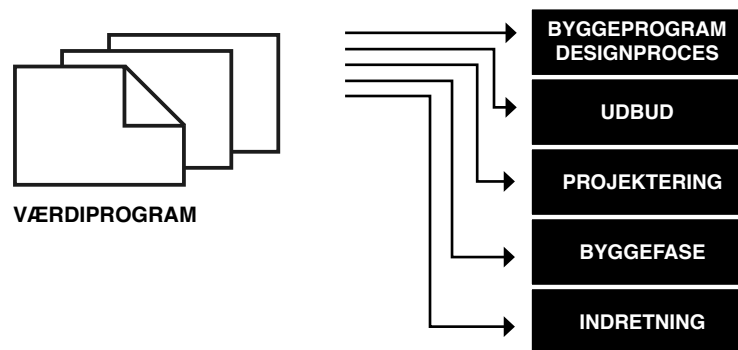


WORKSHOP 2



Hvordan få alles stemmer frem?

Professionelle dialogredskaber giver naturlig involvering af alle og sikrer ejerskab til dét, der foregår. Når dialog, prioritering og refleksion sker via et veldesignet redskab, bliver komplekst stof lettere at arbejde med. Dialogredskaber skaber et fokus, hvor uenigheder er nemmere at håndtere. Fordi deltagerne har fokus på materialet og udvikling af fælles løsninger, fremfor på den klassiske 'jeg har ret' tilgang. Dialogredskaber har evnen til at nedbryde formelle magtforhold, fordi det danner et fælles tredje for deltagerne.



OMRÅDE

Dette kapitel sætter fokus på spørgsmål og emner, der er oplagt at arbejde med, når der zoomes ind på det område, som seniorbofællesskabet vil blive en del af. I en områdeanalyse kan der arbejdes med:

Profil - hvor er vi, hvad passer ind? Matcher brugerne idéer og drømme nabolaget?

Blik for synergi og delekultur - hvem og hvad kan seniorbofællesskabet dele noget med?

Integration i byens liv - hvordan tilfører seniorbofællesskabet værdi til nabolaget?

Grænser og overgange - hvad lægger op til en hård/lukket grænse og omvendt; hvad kan åbne op og invitere ind? Hvem vil seniorbofællesskabet især gerne interagere med?

Naboskab - hvem er i området, og hvilke anledninger er der til at interagere med andre lokale; børn, unge, voksne, ældre?

Overblik over lokale faciliteter og aktiviteter

Det kan være en god idé at lave et visuelt overblikskort, hvor alle relevante aktiviteter og funktioner i nabolaget er markeret. Formålet med at kortlægge aktiviteter og funktioner i seniorbofællesskabets kommende lokalområde er, at det ligger fundamentet for at tage prioriteringer ift. seniorkollegiets faciliteter. Så ressourcer kan udnyttes maksimalt, og så synergien til nærområdet sikres.

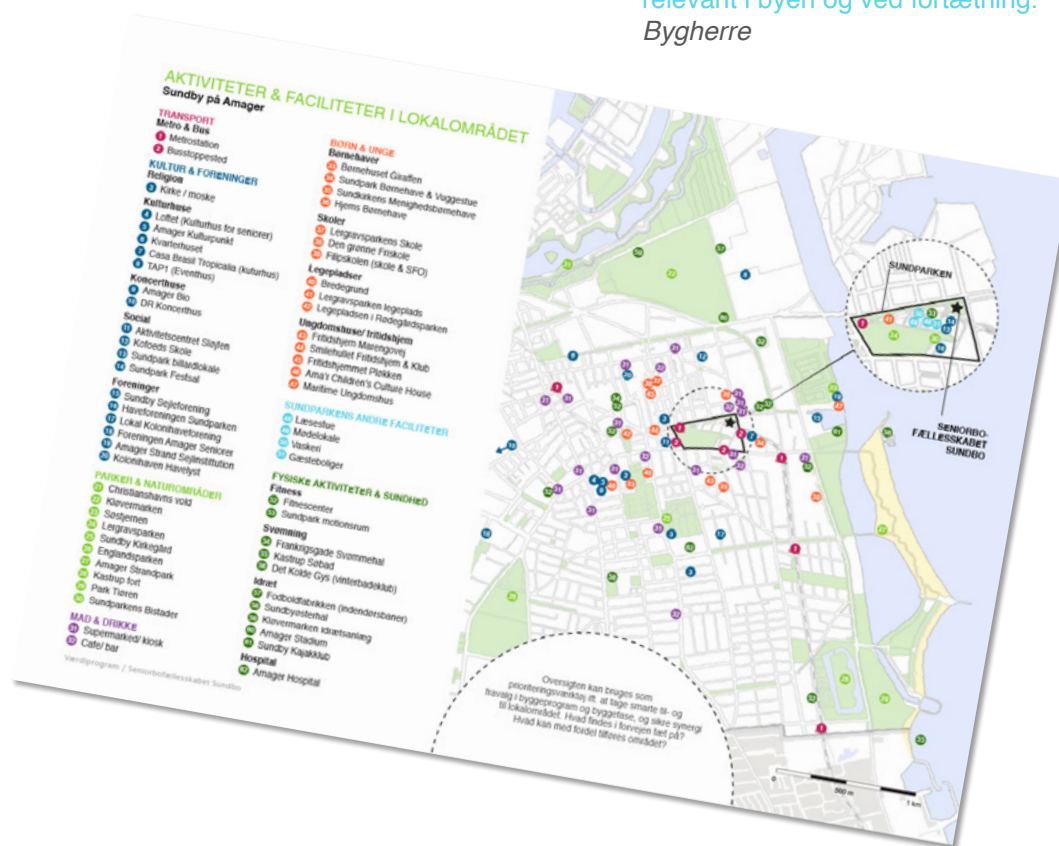
Et overblikskort kan vise, hvor der er:

- Parker og naturområder
- Transport - bus, metro, tog, bicykler
- Kulturinstitutioner, aktivitetscentre og foreninger
- Mad & drikke - kiosker, centre, caféer og barer
- Børn & unge - børnehaver, skoler, legepladser
- Fysisk aktivitet og sundhed - fitness, hal, hospital

Oversigten kan bruges som et prioriteringsværktøj, der hjælper til at tage smarte til- og fravalg i byggeprogram og byggefase, og sikre synergi til lokalområdet. Hvad findes i forvejen tæt på? Hvad kan med fordel tilføres området?

"Stedets muligheder matcher ikke altid med beboernes ønsker. Måske passer drømmen om en stille have ikke med en trafikeret vej tæt på. Eller ønske om en fodboldbane ved fortættet areal. Dét er særligt relevant i byen og ved fortætning."

Bygherre



INVOLVERINGSMETODER

Brugerinvolvering kan gribes an på rigtig mange måder, og det er jo forskelligt hvor lang tid og hvor mange ressourcer, det er muligt at afsætte til det. Nedenfor er først en præsentation af to tilgange til involvering. Herefter følger 8 forslag til involveringsaktiviteter.



CO-CREATION & DESIGN THINKING

Vi anbefaler at bruge metoden co-creation (eller 'samskabelse') som involveringsgreb. Co-creation betyder, at du løbende tester forslag og konklusioner med målgruppe og interessenter. Co-creation sikrer, at alle aspekter af en problemstilling belyses, og at anbefalinger bliver bæredygtige. Co-creation er en metode hentet fra designerens måde at udvikle på: Empati, åbenhed og helhedstænkning er bærende. Metoden sikrer høj kvalitet og præcision i databearbejdning, fordi teser hurtigt testes på tværs af mange.

Design Thinking betyder, at du udvikler med skarpt blik for beboerbehov, nu og for fremtiden. Som en designer 'proto-typer' sit produkt, kan også værdier, funktioner, skitser, tegninger osv. prototypes med brugerne. Designerens evne til at forenkle og gøre ting logiske, kan også bruges når brugerne skal forholde sig til noget komplekst på fx workshops.

INVOLVERINGSAKTIVITETER

Områdebesøg

En guidet tur i området med naboer/afdelingsbestyrelse giver indblik i den fysiske kontekst, synergi-potentialer og den kultur, seniorbofællesskabet skal blive en del af

Beboeropgaver

Mennesker har som regel lettest ved at fortælle hvordan de lever nu, og om hvordan de drømmer om at leve. Spørg brugerne om dette, fx per mail. Så kan arkitekten selv oversætte det nuværende liv til fysiske rammer, hvor beboerne 'nudges' på en realistisk og brugernær måde til at udleve visionen.

Workshops

Her kan viden fra fx besøg, research, beboeropgaver sættes i spil. Beboerne kan udvikle visioner, værdier og kortlægge, hvad de gerne vil lave hvor og med hvem i og omkring seniorbofællesskabet.

Spørgeskema

Et individuelt spørgeskema er godt til at få svar på private/sårbare emner, som fx hvad beboernes største bekymringer er. Her er sikring af anonymitet en stor fordel.

Inspirationsfotos

Bed fx brugerne tage fotos af det gode liv, eller dét der betyder mest for dem i hverdagen. Som inspiration til de stemninger og den hjemlighed, byggeriet skal kunne danne ramme for.

Idéudvikling

Når mennesker skal idéudvikle, er det smart at inspirere med eksempler og trends for at stimulere kreativitet og fremsynethed. Dialogredskaber styrker innovationsevne, samarbejde og fokus.

Observation og adfærdsregistrering

Èt er hvad beboerne siger, de gør og drømmer om. Noget andet er at observere deres adfærd i samspil med hinanden og hjemme hos sig selv. Dét kan give unik viden om funktioner og behov.

Prioriteringsøvelser

Involver målgruppen i at prioritere fra start til slut: Hvad skal kendetegne bofællesskabets profil? Hvilke værdier, udfordringer og funktioner er vigtigst? Hvor mange m2 hvor?

"Hvilke metoder bruger man så alles meninger kommer frem? Vi skal sikre, at vi hører både de ekstroverte og introverte. Nogen er vidende, andre ikke om området? Hvordan opererer i det felt? Det kan være svært. Nogle værktøjer virker i nogle sammenhænge, andre ikke."

Bygherre

FREMTIDSBLIK

Metoden 'Fremtidsblik' er et greb, der er godt at bruge i planlægningen af et nyt byggeri. Konkret er det et perspektivrigt inspirationsmateriale, som giver indsigt i trends og eksempler, som er relevante for det planlagte byggeri - i dette tilfælde: Et urbant seniorbofællesskab. Et godt Fremtidsblik hjælper til at det færdige byggeri også er relevant om 50 og 100 år.



HVAD ER ET FREMTIDSBLIK?

Et Fremtidsblik er visuelt inspirerende materiale, og består fx af tekst, fotos, grafik, infografik, video. Fremtidsblikket kan vise eksempler på vilde byggerier og boformer samt kulturelle, finansielle og digitale trends.

Fremtidsblikket hjælper med at stille skarpt på de potentialer, der knytter sig til byggeriet, konteksten og målgruppen. Dermed understøtter det, at byggeriet bliver fremsynet, og at der i planlægningsforløbet tages kloge prioriteringer af, hvordan seniorbofællesskabet skal designes og bruges.

Det er en fordel at lave sit Fremtidsblik i starten af en udviklingsproces: Fordi materialet typisk inspirerer til en mere markant og ambitiøs udvikling af idéer og løsninger.

"Det er en udfordring, at det brugerne vil have, er dét de har i forvejen. Sådan er det tit. Derfor er denne proces også en succes, for sådan er det ikke her."

Arkitekt, om udvikling af værdiprogram

Fremtidsblikket bør formidles med det visuelle som bærende format. Materialet må meget gerne zoome ind på markante forskellige elementer, der viser en mangfoldighed af retninger, trends og 'out-of-the-box' eksempler.

Nytænkning er vigtig. Jeg mener faktisk, at der er skabt innovation i denne proces.

Arkitekt, om udviklingen af værdiprogram til Seniorbofællesskabet Sundbo



"Out of the box" eksempler, Foto: FUTU

FOKUSOMRÅDER

PROFIL

I indkredsningen af et seniorbofællesskab er det væsentligt at finde ind til kernen af dét, byggeriet skal sætte rammen for. I arbejdet med værdiprogrammet til Seniorbofællesskabet Sundbo fandt vi frem til at en profil med tre hovedelementer: Hverdagsfællesskab, Mad og Bæredygtighed. Andre seniorbofællesskaber kan handle om helt andre ting, fx sport, arbejde, kunst, musik eller natur.

VÆRDIER

Hvilke værdier skal kendetegne det fremtidige seniorbofællesskab? Indsigt i værdier er vigtig for at byggeriet målrettes et realistisk hverdagsliv, hvor det er rart og spændende sted at bo, komme på besøg og være nabo. I Seniorbofællesskabet Sundbo kom vi frem til 6 værdier:

- Hverdagsfællesskab
- Fælles - hver for sig
- Tryghed og Tillid
- Aktivt samvær
- Delekultur og lokalsynergi
- Plads til at blive ældre

Profil og værdier relateret til urbane seniorbofællesskaber bør forholde sig væsentligt til aktiviteter - mennesker og faciliteter - i nærområdet. Hvad passer godt ind? Hvordan skabe synergi og fællesskab? Hvad passer til de borgere, der flytter ind, snart og på lang sigt?

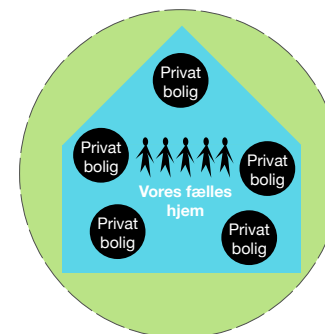
GODT NABOSKAB

Naboskab er interessant at definere, fordi det både handler om beboerne selv, og om den måde bofællesskabet interagerer med bydelen på. Lukker fællesskabet sig om sig selv? Eller åbner det op og spreder værdi omkring sig? Generelt kan naboskab i seniorbofællesskaber ansues som en skala, hvor det fælles fylder mere og mere i dagligdagen:

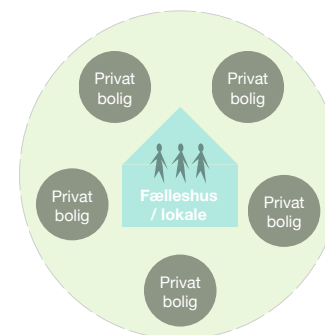
I planlægningen af et nyt urbant seniorbofællesskab er det smart at indkredse typen af naboskab, for det giver arkitekterne nogle retningslinjer for prioritering af hhv. det private og fællesarealerne. Det fortæller også noget om grænser/overgange og hierarkier mellem bofællesskabets beboere, naboer, besøgende og bydelens andre borgere. Markante overgange, der angiver en skarp grænse, og flydende overgange med mere bløde grænser, kan indtænkes i såvel inde- som uderum.

ET NYT KONCEPT: SENIORKOLLEGIET

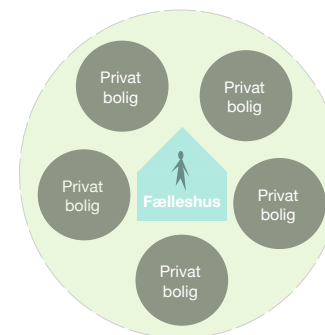
Seniorbofællesskabet Sundbo bliver markant i sin sociale profil, og kommer til at udvide begrebet naboskab i seniorbofællesskaber. Det nye Seniorkollegie koncept adskiller sig fra traditionelle bofællesskabsformer ved at være meget åbent og udadvendt, både beboerne imellem og i forhold til omverdenen. Seniorkollegiet motiverer naturligt til hverdagsfællesskab, delekultur og netværk i byen.



FREMTIDEN



UDVIDELSEN



KLASSIKEREN



UDFORDRINGER I ET KOMMENDE SENIORBOFÆLLESSKAB

Hvilke risikoelementer er der ved et kommende seniorbofællesskab, som de fysiske rammer kan arbejde for at modvirke? Dette spørgsmål er væsentligt at stille sig. Svarene kan både komme fra interessenter i forløbet samt fra litteraturen om seniorbofællesskaber, hvor fx bogen "Det store eksperiment" af Max Pedersen (2013) beskriver forskellige udfordringer.

I arbejdet med Seniorbofællesskabet Sundbo kom vi frem til en lang række udfordringer, som vi i forløbet komprimerede til 6:

1. Ubalance mellem det individuelle og det fælles
2. Konflikter og kliker
3. Uenighed om hvad et fællesskab er
4. Aldring og inaktivitet
5. Vi lukker os om os selv
6. Dårlige fysiske rammer

MÅLGRUPPEN

Det kan være en god idé at visualisere målgruppen i 4-6 forskellige beboerprofiler, der hver eksemplificerer en typisk senior-beboer. Hvem er fremtidens beboere, og hvad er de karakteriseret af, fx ift. alder, køn, baggrund, civilstatus og motivation for at bo i et seniorbofællesskab? Beboerprofiler er semi-fiktive, idet de kan bygge på viden fra litteraturen og de involverede i en proces. I arbejdet med at udvikle beboerprofiler sætter man sig i modtagernes sted, og forsøger at tænke som han/hun gør. Beboerprofiler er en god metode til at udvikle indhold, som har målgruppen - og ikke én selv - i fokus.

Seniorbofællesskabet Sundbo, Foto: FUTU



KORTLÆGNING AF AKTIVITETER & FACILITETER

En kortlægning af aktiviteter og faciliteter kan give svar på spørgsmål som:

Hvad laver beboerne henover døgnet, ugen og året i det fremtidige seniorbofællesskab?

Hvilke faciliteter er der brug for, og hvor mange beboere vil bruge det hvor ofte?

Hvem bruger faciliteterne, udover beboerne?

Gæster, pårørende?

Har nogle udefra deres vante gang i huset eller vil beboerne måske lejlighedsvis åbne op og invitere borgere fra lokalområdet indenfor?

Kortlægningen af aktiviteter og funktioner i og omkring seniorbofællesskabet bør baseres på en tværgående analyse af forskellige data - fx bruger-udsagn om ønsker og idéer, fotoregistreringer fra seniorbofællesskabets kommende beboere, adfærds-data samt involvering af lokale videnspersoner, der kan bidrage med viden om aktiviteter og faciliteter, der allerede er tilstede eller omvendt mangler i lokal-området.

Kortlægningen kan bl.a. ske ved at lade brugere udfylde forskellige dags-, uge- og årshjul, som viser bofællesskabets forskelligartede behov og brugs-mønstre. Her kan de også angive, hvem de forestiller sig, der tager del i specifikke aktiviteter og hvem der bruger hvilke faciliteter.

Seniorbofællesskabet Sundbo kortlægger aktiviteter, Foto: FUTU



	PRIVAT	SEMI-PRIVAT	SEMI-OFFENTLIG	OFFENTLIG
HVEM	Alene, Kæreste/ ægtefælle, Nær familie, Børnebørn, Voksne børn, Venner/ veninder	(Nye) Bofæller, Voksne børn, Børnebørn, Børnegrupper (vuggestue, børnehave, skole), Beboere i plejehjemmet, Gæster, Venskabsgrupper/ netværk	Beboere i plejehjemmet, Venskabsgrupper/ netværk, Områdets børn, unge, voksne, Lokale beboere, Beboere i Sundparken	Børn, unge, Områdets børn, unge, voksne, Lokale beboere
MORGEN	Spise morgenmad i egen lejlighed, Drikke kaffe på egen altan, Læse avis	Læse avis, Fælles morgenmad	"Early bird" Fælles yoga/ morgengymnastik	Morgendukket i Øresund / Vinterbadning, Løbe en tur på stranden alene/ sammen
FORMIDDAG	ingen input fra workshop	Skrive i skrivværksted	Fælles yoga/ morgengymnastik, Cykelværksted åbent, Fodre høns	ingen input fra workshop
MIDDAG	Frokost i egen lejlighed	Fælles frokost	Hobby: Sy, male, cykel mv.	ingen input fra workshop
EFTERMIDDAG	Middagslur	Besøg af familie/ kæreste/ venner	Sidde i haven/ tagteressen, Havearbejde Hobby: Sy, male, cykel mv., Lektiecafé hos Seniorbo for børn/ unge/ voksne, Madholdet går i gang	Indkøb
AFTEN	ingen input fra workshop	Fællesspisning/gæster er velkomne, Nogle er i fællesstuen strikker, ser TV, spiller spil	ingen input fra workshop	Egne aktiviteter ude af huset
NAT	Sove	Der er stille	ingen input fra workshop	ingen input fra workshop

ZONER

Dette emne svarer på spørgsmål om, hvem der gør hvad hvor, i og omkring seniorbofællesskabet. Der kan fx arbejdes med private, semi-private, semi-offentlige og offentlige zoner. Spørgsmål der kan søges svar på via research, observation og brugerinvolvering er fx:

Hvad laver beboerne i den private bolig, på fællesarealerne og i det semi-offentlige rum i det fremtidige seniorbofællesskab? Hvilke offentlige rum støder seniorbofællesskabet op til?

Hvem bevæger sig ellers i de forskellige zoner og med hvilket formål?

Hvilke faciliteter kræver dette ude og inde, og hvordan er vægtningen mellem det private og det fælles?

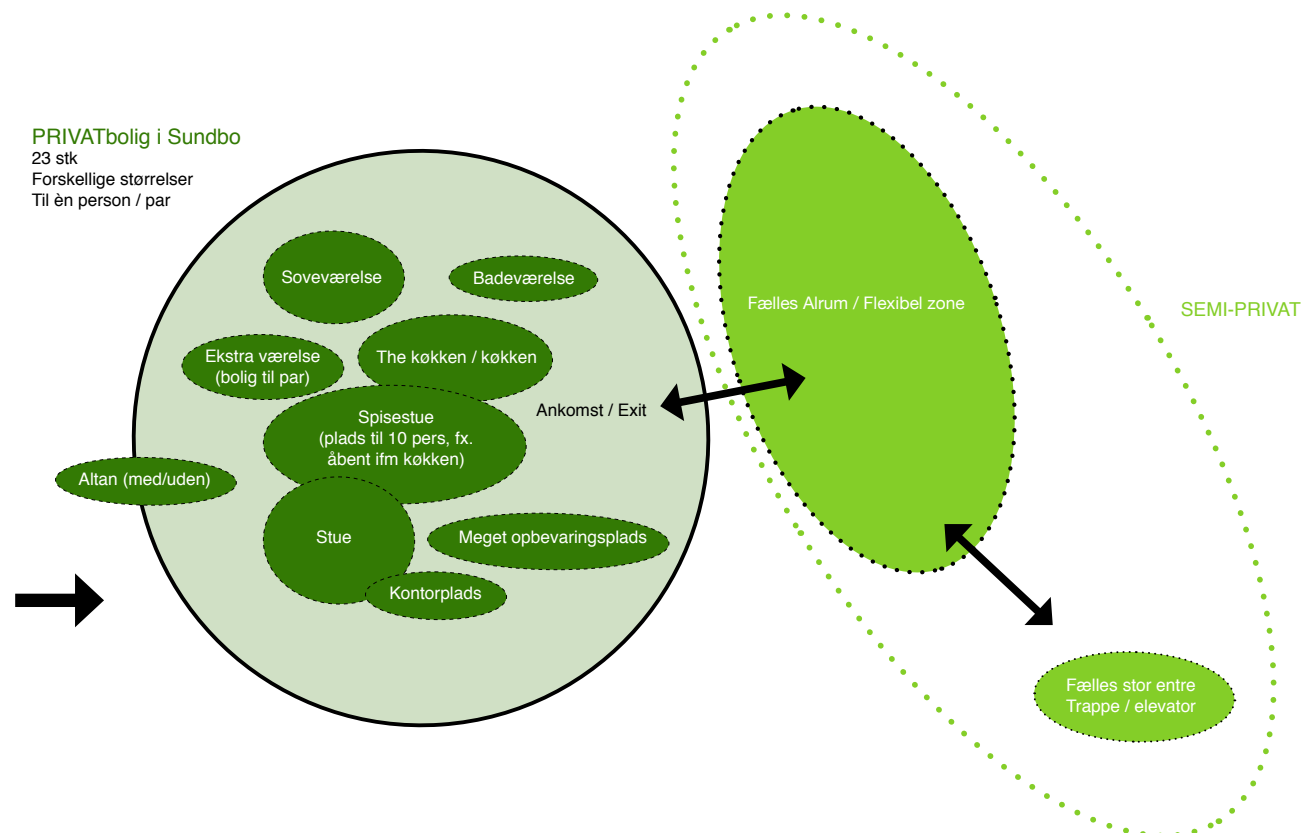
Hvor bør der være bløde overgange, og hvad peger på behov for markante grænser?

Involvering fra workshop 2, Foto: FUTU



PRIVATbolig i Sundbo

23 stk
Forskellige størrelser
Til én person / par



HIERARKIET MELLEM FÆLLESSKABET, NABOSKABET OG PRIVATHEDEN

Dette emne omhandler, hvordan fællesarealernes placering, funktion og karakter understøtter såvel seniorbofællesskabets som lokalområdets trivsel, nabo- og fællesskab.

DESIGN PRINCIPPER

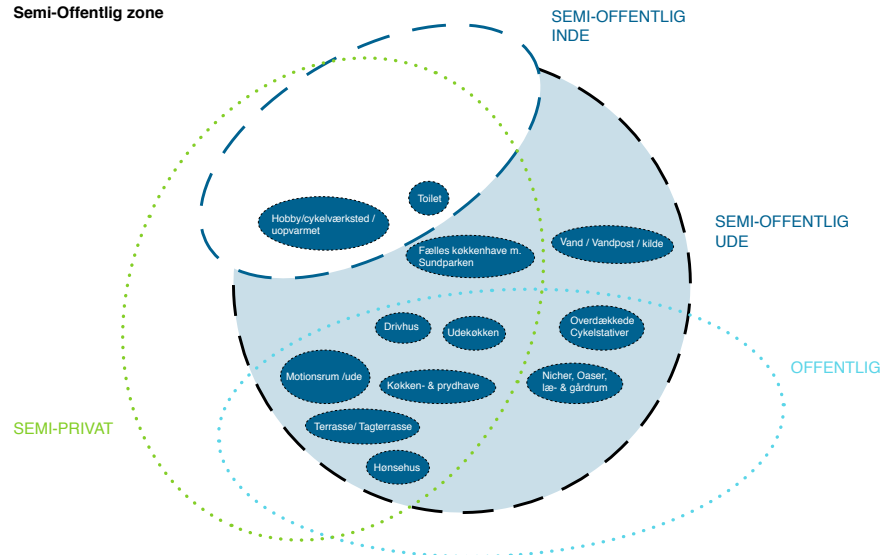
Et sæt grundlæggende designprincipper udvikles, der matcher målgruppe og kontekst. Principperne bør udvikles, så de transformerer bofællesskabets vision, profil og værdier til en fysisk udformning. Der bør også sikres match til relevant viden, fx til bygherrens værdigrundlag, den kommunale boligstrategi og eksisterende forskning/analyse af seniorbofællesskaber.

Eksempler på designprincipper

Konversation - rum til samtalen; med hinanden og med andre, med mange og med få, fx små lommer

Minimal vedligeholdelse - nem at gøre rent både i privat boligen og på fællesarealerne. Undgå lister som skal tørres af og højskabe med støv på - luk dem af mod loft.

FUNKTIONS- & RUMDIAGRAM
Semi-Offentlig zone



Eksempler på diagrammer

Fleksible overgange - Åbent fællesskab

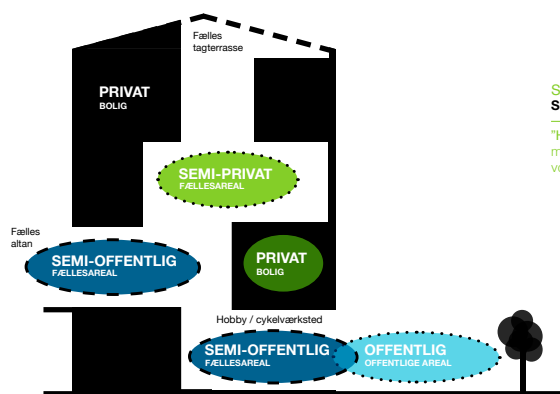
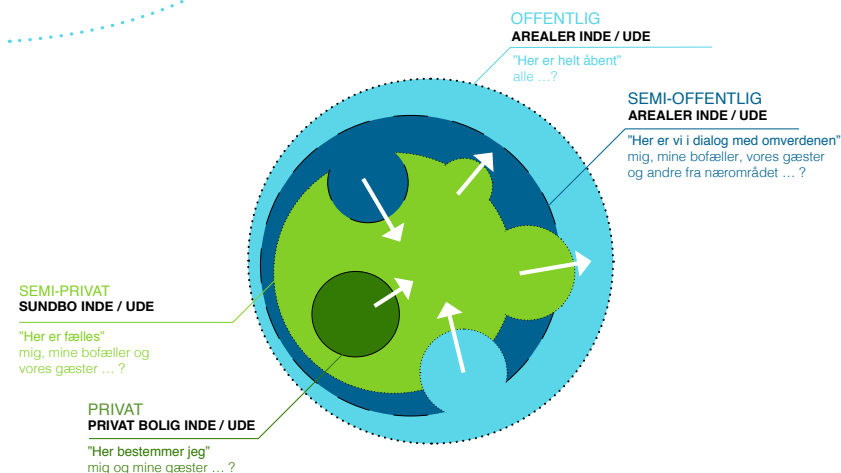


Diagram for det udadvendte Seniorskollegie koncept, hvor fællesskab og åbenhed ift. omverdenen er prioriteret



GOD FORNØJELSE MED BRUGERINVOLVERINGEN!

Kontakt partnerskabet bag:



fsb
Direktør
Pia Nielsen
+ 45 3376 8259
www.fsb.dk



Realdania
Projektchef
Mette Margrethe Elf
+45 4048 94 10
www.realdania.dk

Nysgerrig på erfaringer og metoder?



Playful strategic design

FUTU
Lotte Nystrup Lund, partner - strateg,
lotte@futu.dk / +45 4280 1866

Ann Harpøth Thor, partner - arkitekt,
ann@futu.dk / +45 4085 1866

FUTU er en strategisk designvirksomhed, der leverer enestående produkter, services og koncepter. Vi gør en forskel for mennesker, virksomheder, samfund og miljø. Vi er et partnerdrevet og prisvindende team, der arbejder i øjenhøjde med slutbrugerne. Vi har dybt indblik i fremtidstendenser og er eksperter i smukt, brugervenligt design. Vi udfordrer, gamificerer og eksperimenterer, og har designet succesfulde løsninger for +100 engagerede kunder.

www.futu.dk