



Læring på tværs af tre seniorbofællesskaber

Foto: Astrid Maria B. Rasmussen

Rapporten er udarbejdet af Mette Riisgaard Hansen, Ida Roed Volsmann, Johanne Mose Entwistle og Mia Kruse Rasmussen fra AART for Realdania i 2023.

Et stor tak skal lyde til beboerne i de tre seniorbofællesskaber, der har bidraget til dataindsamlingen.

AART



Indhold

Fra vision til forandring

Projektfakta for de tre seniorbofællesskaber

Læring på tværs

1. Værdigrundlag er et vigtigt udgangspunkt
2. Mødesteder understøtter det organiserede hverdagsfællesskab
3. Placering af bolig og fællesfaciliteter understøtter uformelle hverdagsmøder
4. Hverdagsfællesskabet skaber tryghed
5. Interesfefællesskabet kræver faciliteter og engagement
6. Privathed er en forudsætning for fællesskabet
7. Boligens størrelse og kvaliteter har betydning for bofællesskabet

Anbefalinger til fremtidens seniorbofællesskab

Bilag: Metode og effektkompas for seniorbofællesskaber

Fra vision til forandring

Når vi bygger med henblik på at skabe forandring, er det essentielt at anerkende, at bygninger i sig selv ikke skaber forandring. Forandringerne kommer som et resultat af, at mennesker ændrer adfærd i samspillet med det nye byggeri. Denne adfærdsændring kommer ikke nødvendigvis af sig selv, og en manglende understøttelse af samspillet mellem adfærd og bygning kan resultere i det, man inden for forskningen kalder, et "socialt performance gap", hvor byggeriet ikke afstedkommer de ønskede ændringer og effekter*.

De følgende læringsindsigter og anbefalinger er en række bud på at imødekomme potentielle "sociale performance gaps" i fremtidige projekter og processer, der vedrører seniorbofællesskaber. Indsigterne er identificeret i evalueringen af tre seniorbofællesskaber, der er gennemført af AART i 2022-2023 for Realdania.

Denne udgivelse er bygget op omkring tre afsnit. Det første afsnit opsummerer de vigtigste arkitektoniske virkemidler til at understøtte henholdsvis hverdagsfællesskab, interessefællesskab, privathed og boligkvalitet. Det andet afsnit er *læring på tværs*, der rummer 7 tværgående indsigter, der er fremkommet på tværs af evalueringerne af de tre seniorbofællesskaber. Afslutningsvist rummer afsnittet *anbefalinger* konkrete anbefalinger, som man kan arbejde videre med i forbindelse med udvikling, udførsel og ibrugtagningen af seniorbofællesskaber i fremtiden.

Projektfakta for de tre seniorbofællesskaber

Seniorbofællesskabet Havtorn

- Projekt navn: Havtorn
- Bygherre: Realdania By & Byg
- Beliggenhed: Ringkøbing - Naturbydelen
- Bruttoareal: 1.300 kvm
- Antal boliger: 14
- Størrelse på boliger: 53 m² (1 bolig) 63-68 m² (10 boliger) 120-128 m² (3 boliger)
- Opført: 2020
- Arkitekt: AART Architects
- Landskab: Gustin Landskab
- Ingeniør: Tækker
- Entreprenør: Jens Jensen Murer og Entreprenør
- Konsulent: Antropolog - Gemeinschaft



Seniorbofællesskabet Balancen

- Projekt navn: Balancen Livsstillboliger 50+
- Bygherre: PensionDanmark. Projektet er støttet af Realdania (værdiprogram)
- Beliggenhed: Kildebjerg i Ry
- Bruttoareal: Boligareal: 2.605 m²
- Antal boliger: 33
- Størrelse på boliger: 56 m² (6 boliger), 75 m² (17 boliger) og 99-100 m² (10 boliger)
- År: 2018 - 2021
- Arkitekt: Vandkunsten
- Landskab: Vandkunsten
- Ingeniør: Viggo Madsen
- Entreprenør: Lph Byg
- Konsulent: Andel (Værdiprogrammet), fotos Astrid Maria B. Rasmussen



Seniorbofællesskabet Fyrkildevej

- **Projekt navn:** Seniorbofællesskab Fyrkildevej
- **Bygherre:** Himmerland Boligforening. Projektet er støttet af Realdania
- **Beliggenhed:** Aalborg, Danmark
- **Bruttoareal:** Boligareal 2.650 m²
- **Antal boliger:** 20
- **Størrelse på boliger:** 2-værelses på ca. 69 m² (16 boliger.) og 3-værelses på ca. 86 m² (3 boliger.).
- **Antal beboere:** ca. 30
- **År:** 2020
- **Arkitekt:** LINK Arkitektur.
Værdiprogram er udarbejdet af Carlberg/Christensen og LINK Arkitektur i samarbejde med Himmerland Boligforening, Realdania og Aalborg Kommune.



**Arkitektoniske virkemidler
der fremmer...**

Hverdagsfællesskaber



Foto: Astrid Maria B. Rasmussen - Vandkunsten

Placering af boliger i mindre grupperinger. Fx i klynger eller på altangange.

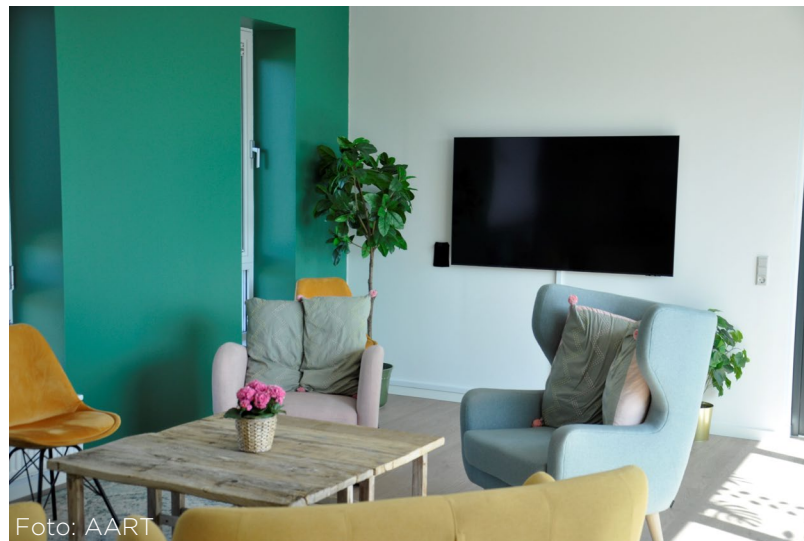


Foto: AART

Fælleshus, fællesstue eller fælleskøkken, hvor der er plads til at alle beboerne kan mødes.



Foto: Kontraframe

Tilstedeværelse og placering af fælles faciliteter, der skaber naturlig, men utvungen og uforpligtende social friktion i dagligdagen. Fx vaskeri, orangeri, parkering, post, affaldssortering mv.

Interessefællesskaber



Orangeri placeret synligt og let tilgængeligt med plads til både dyrkning og ophold.



Værksted, der er isoleret og kan bruges året rundt. Uprogrammeret i udgangspunktet, så forskellige aktiviteter kan finde sted.



Beliggenhed tæt på fx natur eller kultur, som giver mulighed for interessefællesskaber i området.

Privathed



Foto: AART

Disponering af boligen med køkken ud mod fællesskabet og soverum væk fra fællesskabet



Foto: Mikkel Meister/ Realdania By & Byg

Egen altan og/eller terrasse, der giver mulighed for privat udendørs ophold



Foto: AART

Akustisk privathed

Boligkvalitet



Foto: Astrid Maria B. Rasmussen, Vandkunsten

Boliger med dagslys, udsigt og en veldisponeret indretning.



Foto: Steffen Stamp/ Realdania By & Byg

Holdbare materialer, af høj kvalitet og med et stærkt udtryk



Foto: AART

Fremtidssikret bolig, der imødekommer seniorers fysiske formåen.

Læring på tværs

1. Værdigrundlag er et vigtigt udgangspunkt

Værdigrundlaget er en rettesnor i designprocessen

En tværgående læring er, at etableringen af et værdigrundlag i de tidlige faser for byggeriet er et vigtigt udgangspunkt for den senere designproces. På den måde sikres det, at den arkitektur, der formgives tager udgangspunkt i de visioner og værdier, der er for byggeriet. Fx har det i Balancen i Ry været centralt, at arkitekturen afspejlede muligheden for at dyrke et fællesskab omkring bæredygtighed.

Brugerinddragelse skaber kendskab og ejerskab

Evalueringer viser, at det kan være en fordel at inddrage kommende beboere i udarbejdelsen af værdigrundlaget. Dette giver både bygherre et bedre kendskab til målgruppe, og de kommende beboere et større ejerskab over det kommet seniorbofællesskab.

Det kan være udfordrende at rekruttere specifikke målgrupper

Evalueringerne peger på, at der kan være udfordringer forbundet med at rekruttere eller udvælge målgrupper i bofællesskaberne. En udfordring er fx at man ikke ønsker tomgang. I det almene bofællesskab går det imod værdierne på det almene område at udvælge/rekruttere en specifik målgruppe.

Værdigrundlaget er et fundament for rekrutteringen til fællesskabet

På tværs af de tre seniorbofællesskaber udtrykker beboerne, at det er en fordel, hvis der er et tydeligt værdigrundlag for seniorbofællesskabet inden det tages i brug. På denne måde kan beboerne se, om fx værdierne for fællesskab er noget de kan se sig selv i. Fx er en værdi i alle tre bofællesskaber, at fællesskabet bygger på frivillighed. Hvis kommende beboere køber ind på stedets værdier, er der en større sandsynlighed for, at man får skabt et fællesskab. På denne måde kan værdigrundlaget være en del af en forventningsafstemning ift. hvad det er for et fællesskab, som stedet rummer.

Det kan være svært at etablere fælles værdier efter ibrugtagningen

Evalueringen viser, at det kan være svært at etablere fælles grundlæggende værdier for fællesskabet efter ibrugtagningen, da beboerne her kan have forskellige forestillinger og forventninger til fællesskabet.

Anbefaling:

- **Definer og tryktest et værdigrundlag for seniorbofællesskabet i de tidlige faser.**
- **Anvend værdigrundlaget aktivt både i designprocessen, i rekrutteringen af nye beboere og i forbindelse med ibrugtagning.**
- **Opfordr beboerne til aktivt at arbejde videre med værdiprogrammet efter indflytning.**

2. Mødesteder understøtter det organiserede hverdagsfællesskab

Fællesskab i forskellig skala kan understøttes af fælles faciliteter

I de tre bofællesskaber kommer det organiserede hverdagsfællesskab til udtryk ved at beboerne har fællesspisning, fællesmøder og fælles planlagte aktiviteter og arrangementer. Til at understøtte denne form for fællesskab i forskellig skala er det centralt, at der i bofællesskabet er et fællesareal, hvor alle beboerne kan mødes på én gang fx i form af et fælleshus og faciliteter som et fælleskøkken, der kan understøtte ønskede aktiviteter.

Placering af fælles faciliteter har betydning

Det har en positiv betydning, at fælleshuset eller fælles køkkenet er placeret så man nemt og naturligt kommer forbi og kan se, hvad der foregår. Oplevelsen af liv er en stor kvalitet for beboerne, også selvom man ikke nødvendigvis selv tager aktivt del i det hele.

Hjemlighed og ejerskab

Når mødestederne opleves hjemlige bidrager det positivt til beboernes indtagelse og ejerskab over de fælles kvadratmeter. Når beboerne har været inddraget i selve indretningen af fælles arealer, oplever de også ejerskab.

Fælleshusene anvendes ikke som en dagligstue

På tværs af de tre bofællesskaber går det igen, at beboerne ikke anvender fælleshusene/fællesstuerne som en forlænget dagligstue. Når beboerne mødes her er det derfor ofte i forbindelse med planlagte eller aftalte aktiviteter.

Anbefaling:

- **Skab plads til at alle beboerne kan samles indendørs**
- **Giv beboerne mulighed for at deltage i indretningen af fællesarealer.**
- **Placer fælles faciliteter synligt og tilgængeligt for beboerne**

3. Placering af bolig og fællesfaciliteter understøtter uformelle hverdagsmøder

Placering af boligerne kan skabe daglige møder

Placering af boligerne har betydning for hvor meget forskellige beboerne ser og møder hinanden. Klyngestrukturen i Balancen og de enkelte altangange i Havtorn og Fyrkildevej understøtter et mindre fællesskab i det større fællesskab, hvor de umiddelbare naboer oftere ser og møder hinanden.

Fællesfaciliteter kan øge det daglige flow og social interaktion blandt beboerne

I alle tre bofællesskaber har beboerne en række faciliteter, som beboerne deler, herunder vaskeri, post, elevator, parkering og affaldssortering. På den måde er der for beboerne et naturligt flow til og fra disse defaciliteter, hvor de møder hinanden, hilser og taler sammen i hverdagen. Der skabes naturlig social friktion, men på en utvungen og uforpligtende måde.

Man skal overveje, hvor man ønsker det daglige flow og om det skal være inde eller ude. I seniorbofællesskabet på Fyrkildevej oplever beboerne tvungne daglige møder, idet alle beboerne skal benytte elevatoren og igennem fælleskøkkenet for at komme til egen bolig.

Orangeriet inviterer til uformelle hverdagsmøder

I to af bofællesskaberne er der etableret et orangeri, som beboerne oplever som værdifuldt for fællesskabet. Særligt i Havtorn bruger beboerne orangeriet som en forlænget dagligstue, hvor de spontant tager ophold og andre beboere slutter sig til. Ifølge beboerne i Havtorn og Balancen er både den centrale placering af orangeriet og transparensen med til at gøre det let at koble sig på fællesskabet her.

Transparens gør det nemmere at koble sig på fællesskabet

Når der skabes transparens til indendørs fællesfaciliteter er det nemt at se, når der er aktivitet og det er uforpligtende at vurdere, om det er en aktivitet, man ønsker at deltage i. Samtidig skabes en oplevelse af liv i bebyggelsen, selvom aktiviteter foregår indendørs. Oplevelsen af liv er en stor kvalitet for beboerne, også selvom man ikke nødvendigvis selv tager aktivt del i det hele.

Anbefaling:

- Placer boliger i mindre grupperinger for at understøtte mindre fællesskaber
- Placer defaciliteter, så der opstår social friktion og dermed uformelle hverdagsmøder, men undgå tvungne sociale møder
- Gør livet både inden- og udendørs synligt og lettilgængeligt.

4. Hverdagsfællesskabet skaber tryghed

Daglige møder giver en stærk oplevelse af tryghed

Når beboerne hilser og møder hinanden har de mulighed for at følge med i hinandens liv og er med til at sikre sig, at deres medbeboere har det godt. Den daglige kontakt, skaber et trygt miljø, hvor de føler sig støttet og forbundet til hinanden.

Transparens til boligen giver tryghed

Transparens i boligen hjælper beboerne til at se hinanden igennem vinduer, hvor de vinker og bliver bekræftet i at naboen har det godt. Dette er en tryghed, der er særlig betydningsfuldt for seniorerne i takt med de bliver ældre og ønsker, at andre har øje for deres fysiske velbefindende.

Tryghed er en grund til at vælge seniorbofællesskabet til

Tryghed i hverdagen er på tværs af de tre cases en væsentlig grund til, at beboere har valgt at bosætte sig i et bofællesskab. Det fremhæver oplevelsen af tryghed, når beboerne ved, at de har naboer tæt på, der har øje for hinanden. Dette sker i daglige møder, hvor beboerne hjælper, hilser og snakker med hinanden.

Anbefaling:

- **Understøt det uformelle møde i hverdagen, hvor beboerne ser hinanden fra egen bolig uden aktivt at skulle opsøge hinanden og møder hinanden på vej til og fra fælles faciliteter.**

5. Interessefællesskabet kræver faciliteter og engagement

Tilstedeværelsen af forskellige faciliteter understøtter varierede interessefællesskaber

Beboerne oplever det positivt at have mulighed for stor spredning i interessefællesskabet, så der er plads til hvilken aktivitet, man ønsker. Dette bør afspejles i de arkitektoniske virkemidler, hvor forskellige interesser bliver imødekommet. Det kan fx være fælleshus, værksted, udearealer, orangeri, den omkringliggende natur eller by mv.

Beboerantallet har betydning for etablering og vedligeholdelse af interessefællesskaber

Antallet af beboere har stor betydning for etableringen af interessefællesskaber. Det er en udfordring ved et lille antal beboere, da det forekommer svært at finde fælles interesser blandt få personer. Både hverdags- og interessefællesskaber kræver desuden initiativtagere og ressourcer, og ved et lille beboerantal betyder det, at færre mennesker skal løfte ansvaret og dermed kan miste motivationen. Når beboerantallet øges opstår muligheden for at danne fællesskaber af forskellig størrelse, der fungerer samtidig. Fx kan alle beboere deltage i fællesspisning og arrangementer, imens der kan skabes mindre fællesskaber på tværs af fx interesser. Dog kan der også være udfordringer ved større fællesskaber, fordi det fx kan være svært at nå til fælles enighed omkring aktiviteter og grundlæggende værdier i en større gruppe.

Diversitet i alder og køn opleves som forudsætning for et bæredygtigt fællesskab

En oplevet udfordring i forhold til både interesse- og hverdagsfællesskabet er manglende aldersspredning blandt beboerne. Her er frygten, at fællesskabet ikke forbliver bæredygtigt, hvis mange ældre mennesker uden ressourcer til at deltage i og bidrage til fællesskabet bosætter sig eller bliver bosat i bofællesskabet.

Sidst men ikke mindst synes spredning i køn også at være vigtig for at kunne etablere forskellige interessefællesskaber. Det italesættes, hvordan forskellige køn fordrer forskellige interesser, som igen kan understøttes af forskellige faciliteter.

Anbefaling:

- Overvej hvilke målgrupper og hvilke typer af interessefællesskaber man ønsker at understøtte og skab faciliteter derefter
- Understøt varierede interesseltilbud i forhold til både faciliteter, beboerantal, køn og alder.

6. Privathed er en forudsætning for fællesskabet

Privatliv er en nødvendighed – især i bofællesskab

Muligheden for privathed opleves af beboerne som en forudsætning for at kunne deltage i fællesskabet. Privatliv er afgørende for beboernes deltagelse i fællesskabet og at have overskud hertil. Beboerne oplever at de har mere lyst til at deltage i fællesskabet, når de aktivt vælger det til.

Akustisk privathed hjælper til oplevelsen af privathed

En vigtig faktor for privathed er at have akustisk privatliv, hvor beboerne ikke tydeligt kan høre hinanden på trods af at de bor tæt. Dette styrker oplevelsen af ikke at skulle forholde sig til naboerne og fællesskabet før man selv tilvælger det.

Gennemgang i fællesarealerne kan udfordre privatheden

Det kan være udfordrende for beboere, når gennemgang i fællesareal er nødvendigt for at ankomme til egen bolig. Dette kan problematisere privatlivet, da det ikke opleves frivilligt at vælge fællesskabet til.

Boligen og egen altan og terrasse er vigtige elementer for privatliv

Boligernes placering i forhold til hinanden, kan være med til at skabe miljøer, hvor beboerne har en oplevelse af at være private trods, at de bor tæt. Boliger placeret længst væk fra fællesarealer opleves som de mest private. Disponeringen af de private rum i boligen, så de vender væk fra fællesarealerne og de mindre private rum, som køkken, der peger mod mere offentlige områder bidrager til muligheden for at være privat i boligen.

Nysgerrige blikke fra udefrakommende hæmmer privatlivet

Flere beboere oplever, at personer, der ikke bor i bofællesskabet bryder den private sfære og kommer for tæt på de semi-private områder.

Anbefaling:

- Skab mulighed for privathed. Fx i forhold til placeringen af boliger, rum og fællesfaciliteternes i forhold til hinanden.
- Skab tydelig afgrænsning mellem private, semiprivate og offentlige områder.

7. Boligens størrelse og kvaliteter har betydning for bofællesskabet

Stor forskel på husleje kan være en udfordring i forhold til udlejning

Større lejligheder kan i nogle områder være svære at udleje grundet højere husleje og udgifter.

Boligernes størrelse giver demografisk spredning

Forskel i antal kvadratmeter af boligerne bidrager til en større spredning i demografien grundet forskel i husleje og udgifter.

Store lejligheder har ikke brug for fællesfaciliteter

Det kan have betydning for fællesskabet, hvis der er stor forskel på boligernes størrelse, da der kan være en sammenhæng omkring de store boliger indeholder funktioner, som udelukker nødvendigheden af brug af fællesarealer. De mindre boliger er i højere grad afhængighed af fællesfaciliteter, som køkken og ekstra kvadratmeter til ophold. Dette vil også påvirke den daglige friktion med de andre beboerne og kan have betydning for fællesskabet.

Forskellige niveau af kvalitet i boligerne er en udfordring

Hvis lejlighederne fremstår med forskellige kvaliteter, kan det være en udfordring ifbm. udlejning, hvor særligt de mere private placerede boliger er attraktive for lejere. Udsigten fra boligerne har også betydning for og om, boligen fremstår attraktiv.

Beboere ønsker en fremtidssikret bolig

Beboerne ønsker at have muligheden for at bo i boligen i mange år uanset fysisk kunnen. Generel tilgængelighed er en medspillende faktor for attraktiviteten for fremtidige beboere.

Færre kvadratmeter forringer ikke oplevelsen af boligen

Beboerne er tilfredse med at dele faciliteter og kvadratmeter med de øvrige beboere, og de oplever ikke at de færre individuelle kvadratmeter forringer boligkvaliteten. Beboerne oplever en hjemlighed og et ejerskab både i deres bolig og i bofællesskabet som helhed. Det tager dog længere tid for beboerne at se fællesarealerne som deres egne og indtagning heraf.

Anbefaling:

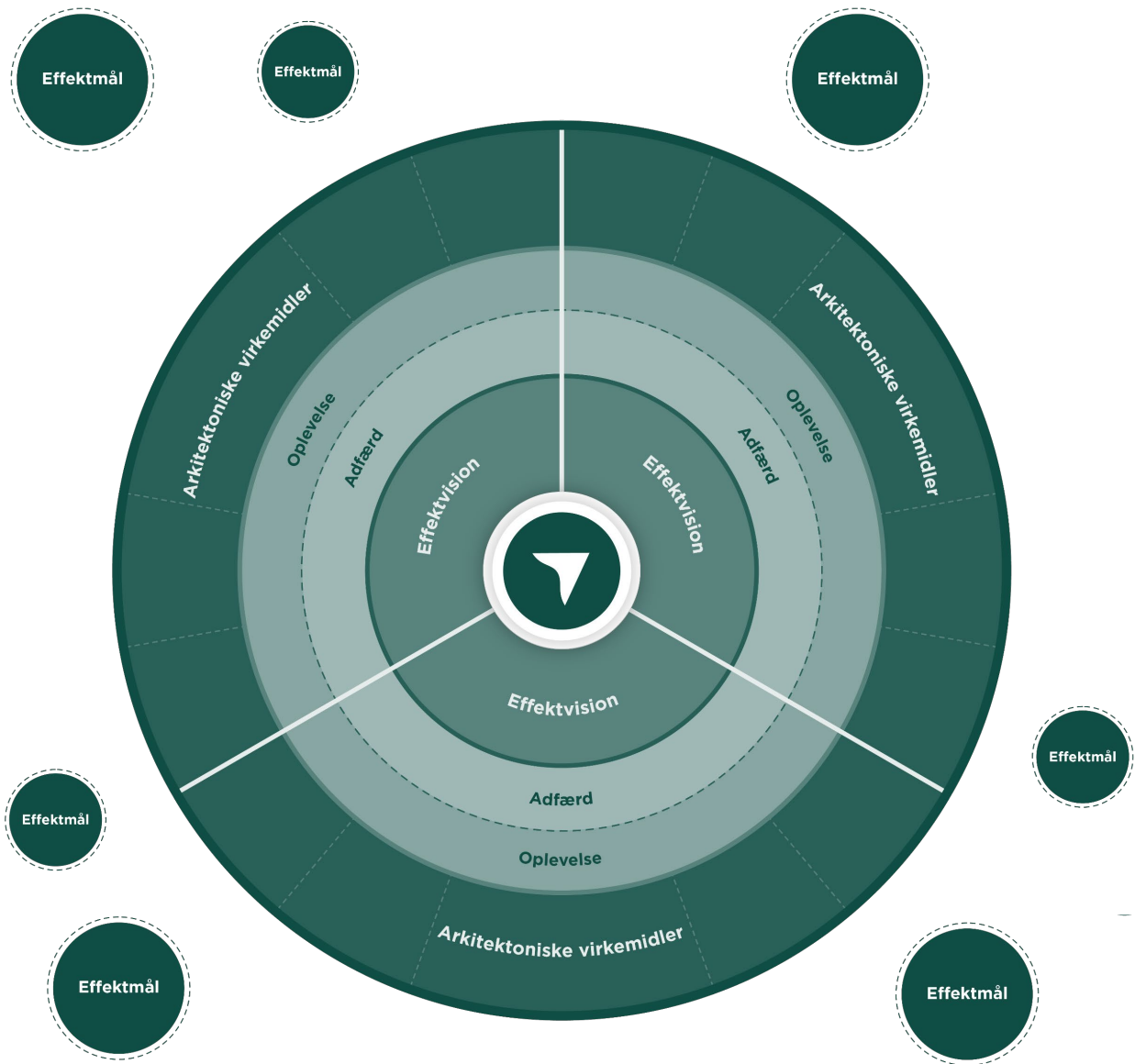
- Skab overensstemmelse mellem kvadratmeter, husleje, bofællesskabets målgruppe og prisniveau på det lokale boligmarked.
- Skab boliger med relativt ens niveau i kvalitet

Anbefalinger til fremtidens seniorbofællesskab

Anbefalinger

- Definer og tryk-test et værdigrundlag for seniorbofællesskabet i de tidlige faser.
- Anvend værdigrundlaget aktivt både i designprocessen, i rekrutteringen af nye beboere og i forbindelse med ibrugtagning.
- Opfordr beboerne til aktivt at arbejde videre med værdiprogrammet efter indflytning.
- Giv beboerne mulighed for at deltage i indretningen af fællesarealer.
- Skab plads til at alle beboerne kan samles indendørs
- Placer fælles faciliteter synligt og tilgængeligt for beboerne
- Placer boliger i mindre grupperinger for at understøtte mindre fællesskaber
- Placer defaciliteter, så der opstår social friktion og dermed uformelle hverdagsmøder, men undgå tvungne sociale møder
- Gør livet både inden- og udendørs synligt og lettilgængeligt.
- Understøt det uformelle møde i hverdagen, hvor beboerne ser hinanden fra egen bolig uden aktivt at skulle opsøge hinanden og møder hinanden på vej til og fra fælles faciliteter.
- Overvej hvilke målgrupper og hvilke typer af interessefællesskaber man ønsker at understøtte og skab faciliteter derefter
- Understøt varierede interesseltilbud i forhold til både faciliteter og beboerantal.
- Skab mulighed for privathed. Fx i forhold til placeringen af boliger, rum og fællesfaciliteternes i forhold til hinanden.
- Skab tydelig afgrænsning mellem private, semiprivate og offentlige områder.
- Skab overensstemmelse mellem kvadratmeter, husleje, bofællesskabets målgruppe og prisniveau på det lokale boligmarked.
- Skab boliger med relativt ens niveau i kvalitet

Bilag: Metode og effektkompas



Metode

Effektkompas™

AART har anvendt AARTs Effektkompas™ som et gennemgående værktøj til at belyse sammenhængen mellem det byggede miljø og det levede liv i de tre seniorbofællesskaber. Effektkompasset belyser sammenhængen mellem arkitektoniske virkemidler, forventede brugeroplevelser, forventede brugerhandlinger og forventede effektmål. Effektkompasset tager som sit afsæt, at det ikke er de arkitektoniske virkemidler (arkitekturen) i sig selv, der skaber forandring og effekt, men derimod brugernes oplevelse af og interaktion med og i arkitekturen.

Dataindsamling og analyse

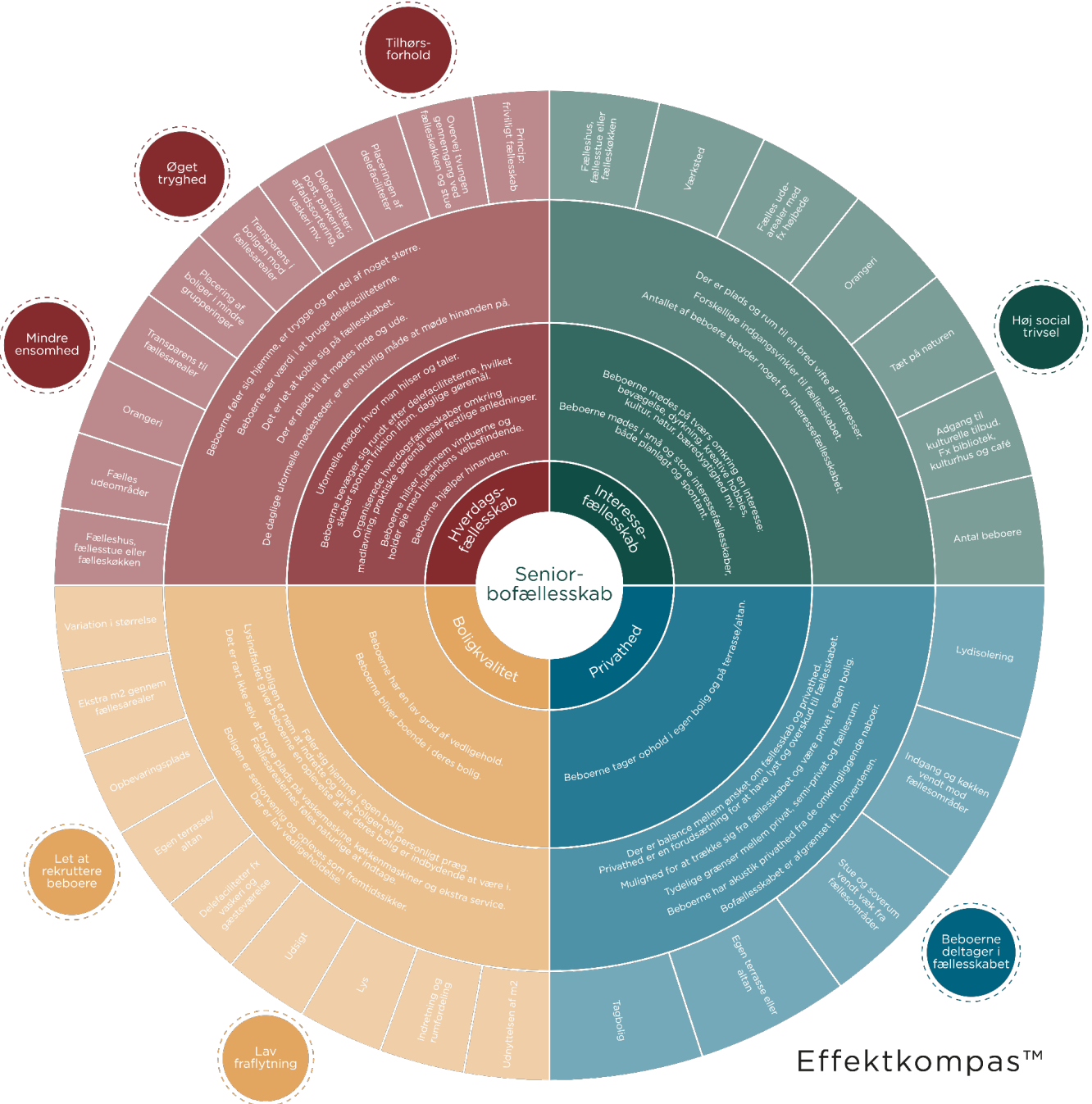
Der er gennemført evaluering af tre seniorbofællesskaber. Hver evaluering er bygget op af følgende aktiviteter:

- Indledende arkitektonisk analyse af intentionerne bag det arkitektoniske design
- Gennemførelse af semistrukturerede interviews, heatmaps og rundvisninger både sommer og vinter.
- Analyse af data
- Rapportering pr. seniorbofællesskab*

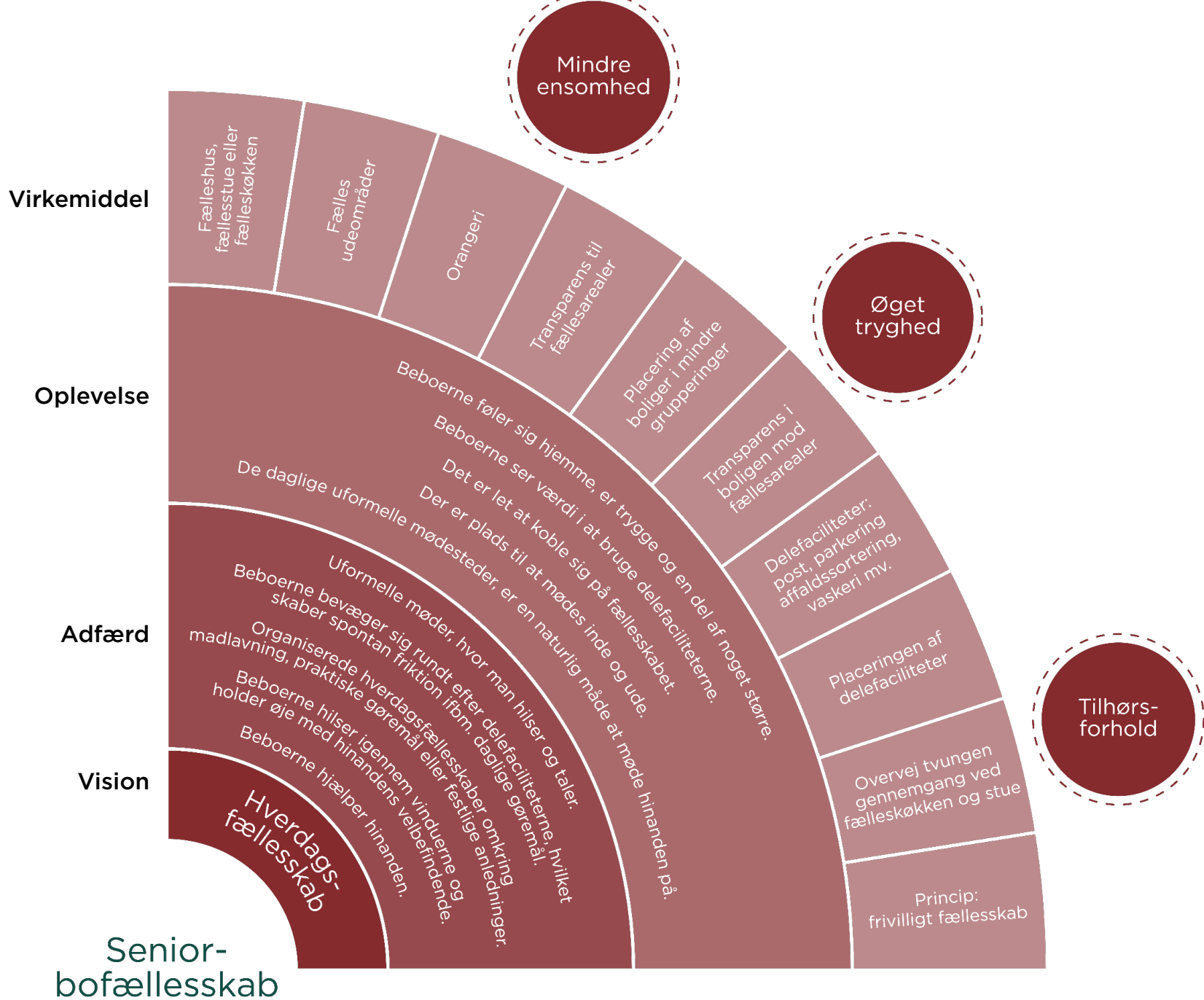
På baggrund af de tre evalueringer er nærværende tværgående rapport udarbejdet med læring og anbefalinger på tværs.

*Mere detaljerede metodebeskrivelser forefindes i de enkelte evalueringsrapporter.

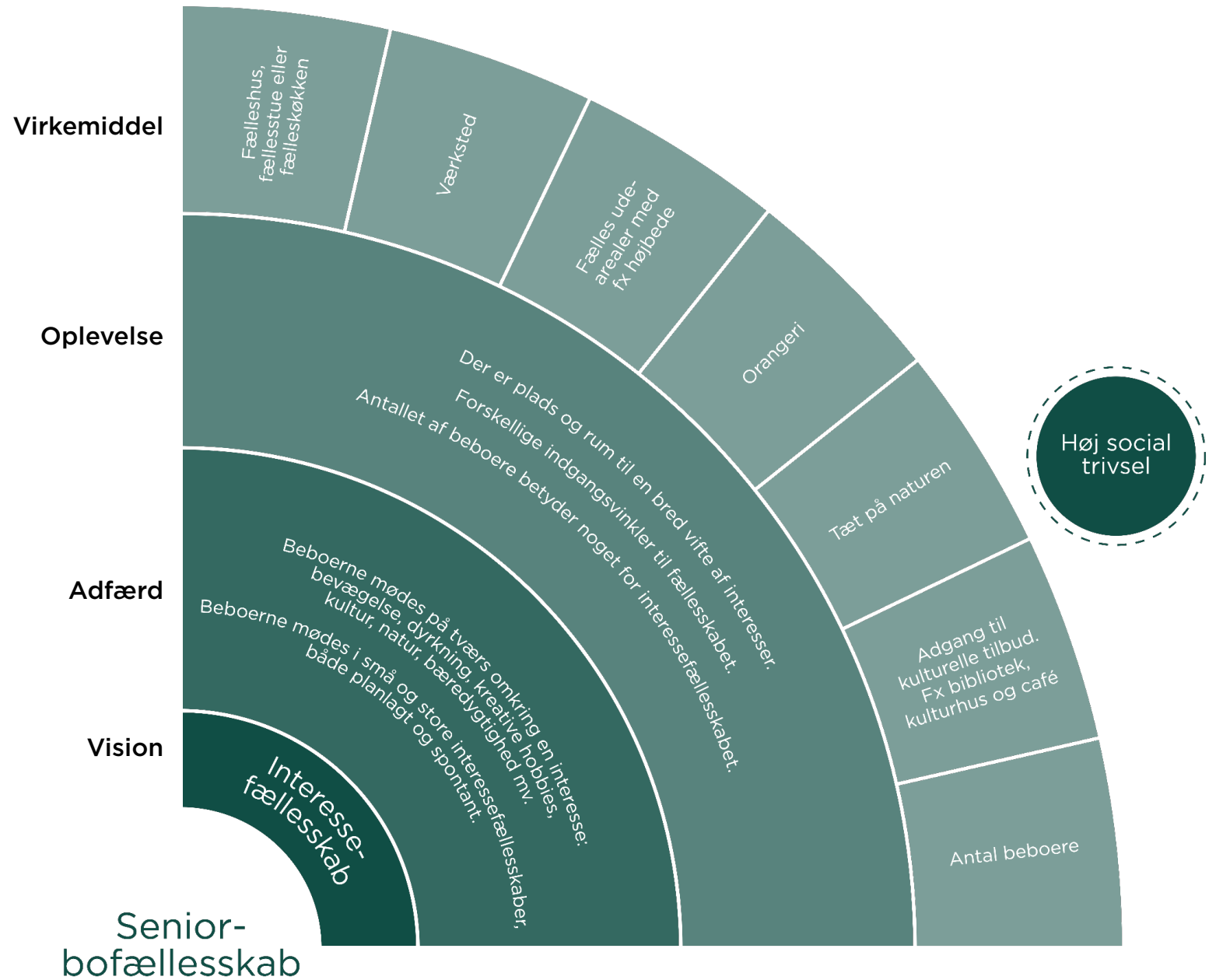
Effektkompas på tværs af tre seniorbofællesskaber



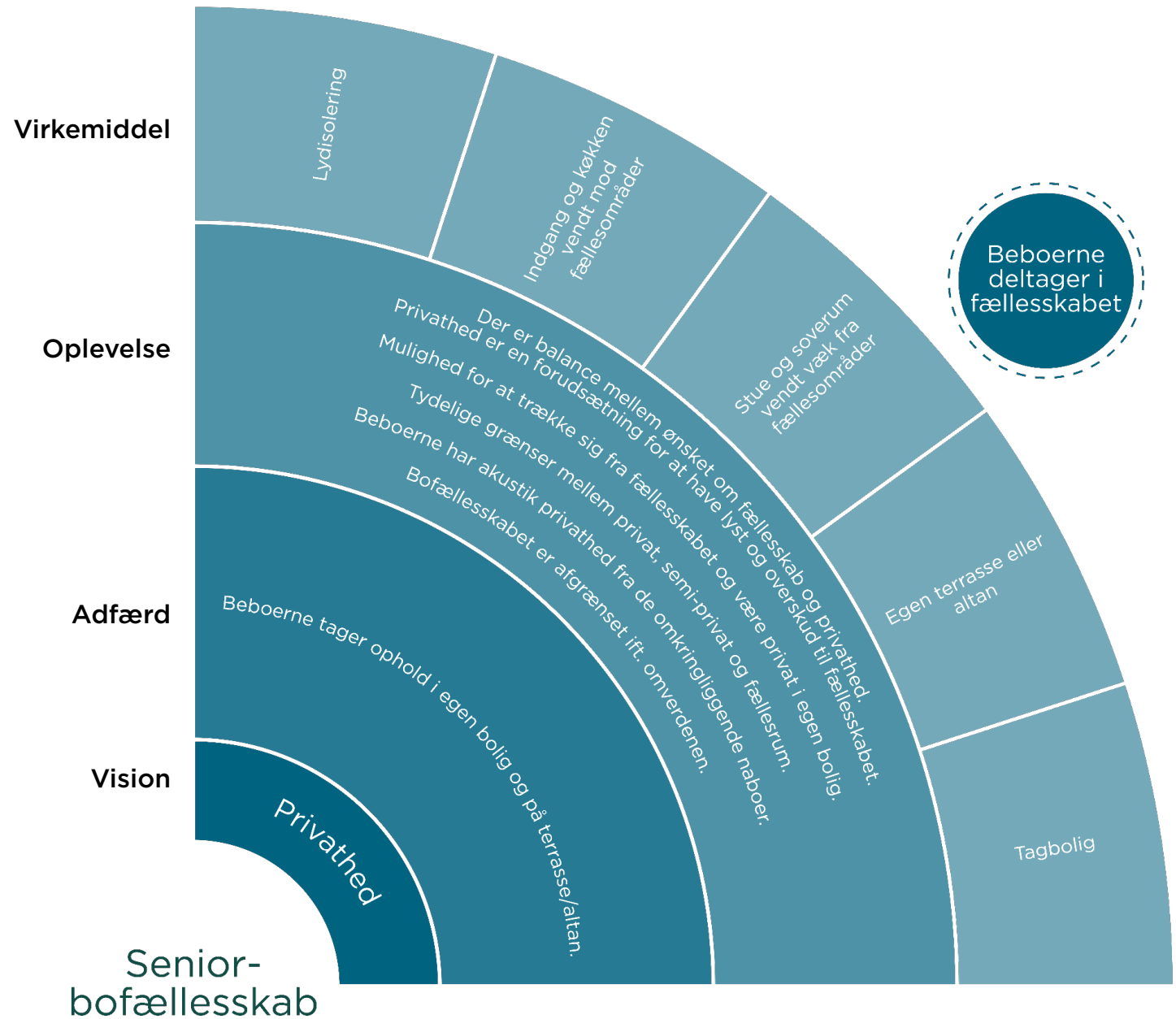
Hverdags- fællesskab



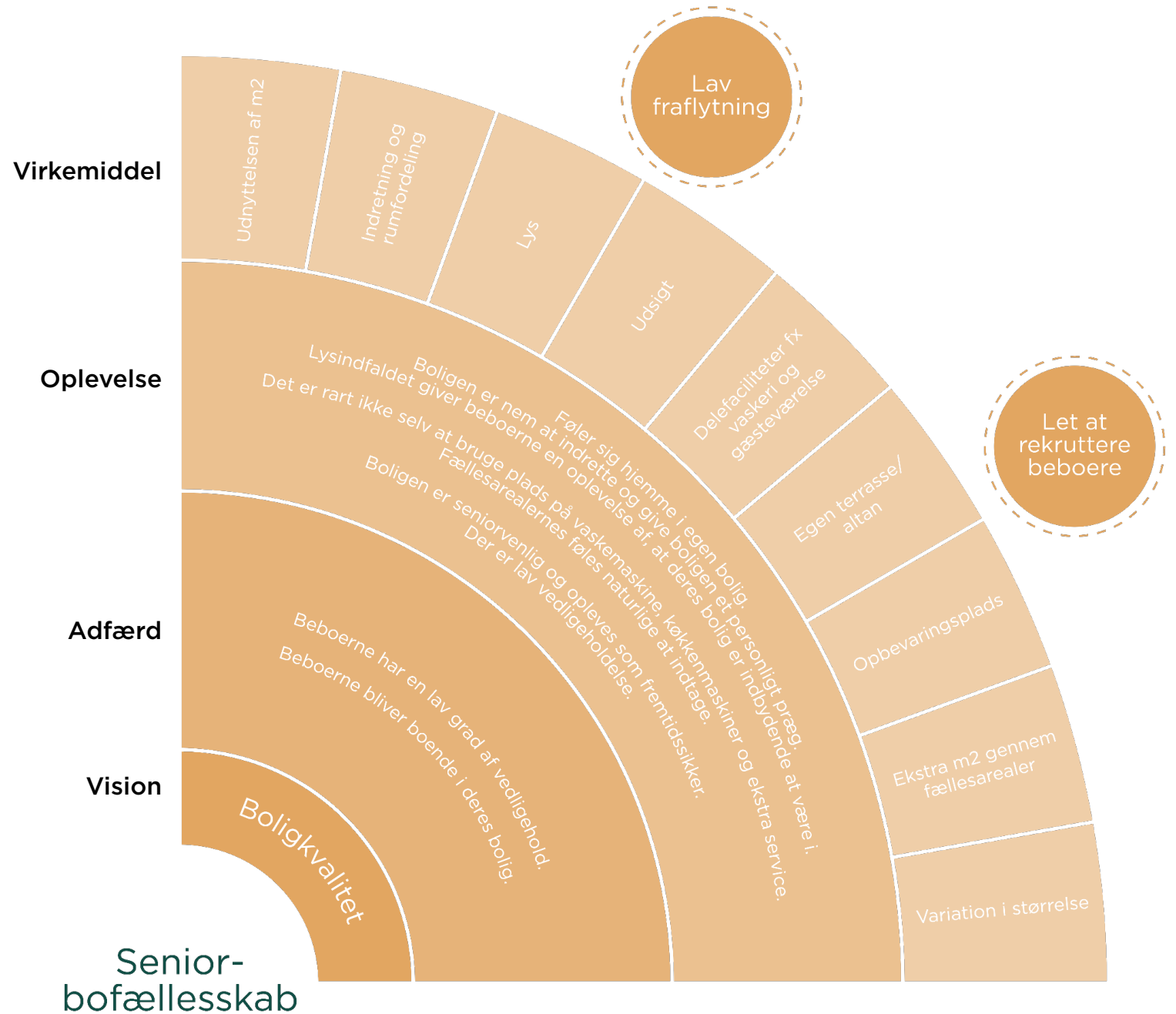
Interesse- fællesskab



Privathed



Boligkvalitet



AART