

Ovalen

Værdiprogram for
+55 bofællesskab
i Roholmparken

Indhold

- 3 Introduktion
- 5 Målsætninger
- 7 Målgruppe
- 11 Identitet og værdier
- 16 Privatliv og fællesskab
- 19 Bebyggelsen og kvarteret
- 21 Fællesskabet
- 31 Boligerne
- 33 Bæredygtighed
- 35 Drift og organisering

Introduktion

KAB, Boligselskabet AKB, Albertslund, Albertslund Kommune og Realdania har etableret et partnerskab omkring udviklingen af et nyt bofællesskab for aktive mennesker +55 i Roholmparken i Albertslund.

Ovalen består af 50 boliger, i et byggeri på to etager, der placeres i Roholmparken og forventes at være klar til indflytning i 2022.

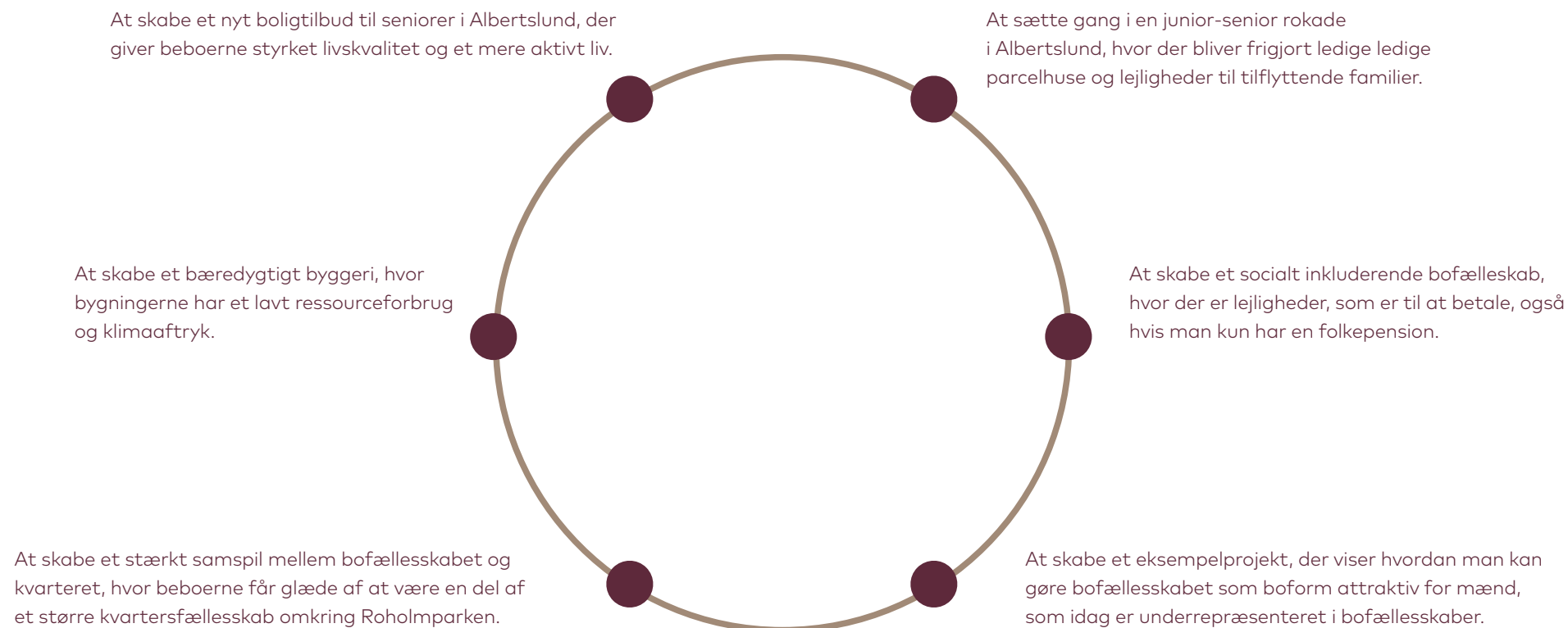
Boligselskabet AKB, Albertslund er bygherre for bofællesskabet. KAB driver byggeprocessen og den senere beboerproces for AKB. Albertslund Kommune skaber de planmæssige rammer og bidrager til at sikre at bofællesskabet spiller sammen med byen. Realdania bidrager til udviklingsprocessen med fokus på at sikre, at bofællesskabet bliver nytænkende i sin måde at skabe rammerne for et levende hverdagsfællesskab mellem beboerne.

Dette værdiprogram er udarbejdet i partnerskabet som første skridt i udviklingen af seniorbofællesskabet. Værdiprogrammet fastlægger målgruppe og målsætninger for byggeriet og beskriver de værdier og den form for fællesskab, som partnerskabet ønsker at skabe rammerne for. Værdiprogrammet beskriver endvidere de fysiske rammer – bebyggelsen, boligerne, fællesområderne.

Værdiprogrammet er udarbejdet af Andel og Vandkunsten. Vandkunsten har forestået den arkitektoniske udvikling.

Målsætninger

De overordnede målsætninger for Ovalen i Roholmparken er –



Målgruppen

Ovalen henvender sig til mennesker, der er i de senere år af deres arbejdsliv eller er gået på pension.

Fællesnævneren er, at de er startet et nyt liv med mere frihed, mere tid og mere overskud til at gøre det, de holder mest af. De er også på vej ind i en livsfase, hvor fællesskabet i mindre grad giver sig selv. Man oplever en større skrøbelighed og ønsker en bolig, der også fungerer, når man en dag ikke kan helt det samme.

For at flytte ind i Ovalen skal man være fyldt 55 og være uden hjemmeboende børn. Det forventes at beboerne primært vil komme fra Albertslund, hvilket vil blive understøttet af tildelingskriterierne.

Ambitionen er at etablere en beboergruppe med

- Bred aldersspredning
- En blanding af erhvervsaktive og pensionister
- En blandet social og erhvervsmæssig baggrund
- Lige mange mænd og kvinder
- Lige mange singler og par

Målgruppe / mænd

I udarbejdelsen af værdiprogrammet for Ovalen er der lagt særlig vægt på at skabe et bofællesskab, som er ligeså attraktivt for mænd som for kvinder. I dag er der en overvægt af kvindelige beboere i de fleste seniorbofællesskaber. Men de udfordringer med ensomhed i alderdommen, som bofællesskaber er en kur i mod gælder i mindst ligeså høj grad for mænd som for kvinder. Derfor har partnerskabet bag Ovalen ønsket at sætte særligt fokus på mænd som målgruppe.

I udarbejdelsen af værdiprogrammet for Ovalen er der gennemført interviews med ni beboere i nuværende seniorbofællesskaber og et medlem af en initiativgruppe, der arbejder på at etablere et bofællesskab.

Interviews har haft til formål at blive klogere på, hvordan man kan skabe et + 55 fællesskab, der som udgangspunkt er ligeså attraktivt for mænd som for kvinder.

Interviews er blevet gennemført som telefoninterviews og møder i en semi-struktureret form, der er kommet omkring følgende hovedspørgsmål.

- Hvorfor valgte du at flytte i bofællesskab?
- Hvad oplever du som det bedste ved at bo i bofællesskab og hvordan bruger/bidrager du til fællesskabet?
- Oplever du at der er forskel på, hvordan man bruger/bidrager til fællesskabet som mand/kvinde?
- Er der noget, vi kan gøre for at skabe et bofællesskab, der er ligeså attraktivt for mænd som for kvinder?

Hovedlinjer fra interviews

Det følgende er de indholdsmæssige hovedlinjer fra de gennemførte interviews.

Hvorfor valgte du at flytte i seniorbofællesskab?

Interviewpersonerne fremhæver generelt behovet for mere praktisk og overskuelig bolig som udløsende for at flytte i seniorbofællesskab. Tilfældighed og beliggenhed spiller også en rolle for en del. Man er generelt boligsøgende og et seniorbofællesskab dukker op som en boligmulighed blandt andre. Det er altså ikke sådan, at man nødvendigvis søger et bofællesskab, men at man er mere generelt søgende. Nogle står i en ny parforholdssituation, der er udløsende for at man vil flytte. Andre fremhæver tidligere erfaringer med at bo i kollektiv som udløsende for at man søgte et bofællesskab.

Hvad er barriererne for at flytte i seniorbofællesskab?

Interviewpersonerne fremhæver, at ønsket om at have plads til sit grej kan være en barriere for at flytte til en mindre bolig. Her tænkes ikke på alle de ting, man har samlet sammen i løbet af et liv, men specifikt på de ting man bruger i dagligdagen fx i forbindelse med en hobby eller en sport. Derudover bliver udsigten til en fast forpligtende fællesspisning også fremhævet som en barriere af nogle. Det er ikke så meget det at spise sammen, som tanken om det regelbunde, der bliver fremhævet som en barriere. Tanken om regler og pligter bliver generelt fremhævet som en barriere.

Hvad er de gode ting ved at bo i seniorbofællesskab?

Interviewpersonerne fremhæver muligheden for at få gode naboer og nye venskaber. Derudover fremhæves en række konkrete faciliteter som værksted og motionsrum samt muligheden for at deltage i et væld af forskellige aktiviteter som eksempelvis "Finere madlavning for mænd", "Skomagerklubben" (billard), "Biografklubben" eller fælles have/vedligeholdelsesdage.

Hvad er forskellen på mænd og kvinder?

Med alle forbehold for kønsstereotyper fremhævede interviewpersonerne på hver deres måde, at kvinder generelt er mere socialt kapable end mænd. En sigende formulering var, at kvinder blot har brug for et bord at samles om, mens mænd har brug for et billardbord. Ikke nødvendigvis et billardbord i bogstavelig forstand, men muligheden for at lave konkrete aktiviteter sammen. Fra flere sider blev det også understreget, at der er et generationsskift i gang, som man skal være opmærksom på, når man skaber fremtidens bofællesskaber.

Hvad skal vi tænke på når vi skaber et nyt seniorbofællesskab?

Interviewpersonerne giver på forskellige måder det generelle råd, at vi skal skabe gode rammer for at lave konkrete aktiviteter. Der bliver peget på værksted, motionsrum og billard som konkrete faciliteter. Det bliver fremhævet, at man tidligt kan involvere beboerne i at færdiggøre de fysiske rammer og her have en initiativgruppe med ligelig kønsfordeling. Mere generelle råd er at lave en et fælleslokale, man ikke kan komme udenom, og som kan inddeles i mindre enheder eller nicher til forskellige aktiviteter. Der bliver også peget på det at spise sammen som noget der er afgørende for fællesskabet om end i fleksible former, hvor alle ikke nødvendigvis spiser sammen fast, men der er forskellige muligheder for at være med.

Identitet og værdier

Identitet og værdier

Ovalen får sin identitet i kraft af sin beliggenhed, selve byggeriet og de beboere, der flytter ind og giver stedet liv.

For at skabe grobund for et velfungerede fællesskab er der formuleret tre grundlæggende værdier, som Ovalen bygger på. Værdierne giver Ovalen sin særlige profil. De udtrykker det værdifællesskab, man som kommende beboer skal kunne se sig selv i og have lyst til at folde ud sammen med andre.

Værdierne er "designværdier", der anvendes i udformningen af de fysiske rammer. De er også "livsværdier", som beboerne kan fortolke og bringe til live på deres helt egen måde, som skaber livskvalitet for dem.

På de følgende sider præsenteres værdierne og det beskrives, hvordan de foldes ud i de fysiske rammer, som bliver beskrevet yderligere i de følgende afsnit om bebyggelsen og kvarteret, fællesarealerne og boligerne.



Kloge
hænder



Grønne
fingre



Åbne
arme

Kloge hænder

Du elsker at forme, bygge, skabe. Få det til at virke, spille og se super godt ud. Ovalen i Roholmparken er for dig med kloge hænder, der holder af at skabe noget og vil have gode rammer for at gøre det i hverdagen og sammen med andre.

Det hårde rum

Hos os er der plads til alt det, der larmer, lugter, syder og bobler. Vi har det fedeste værksted for at arbejde med hårde materialer eller for at brygge, destillere og fermentere.

Det bløde rum

Hos os er der plads til drømme, tanker, balance. Vi har det mest inspirerende kreative rum for at arbejde med håndværk, kunst, bevægelse.

Gør-det-sammen

Rammerne skaber vi sammen. Vi bygger fællesskabet færdigt sammen med arkitekterne. Vi holder hus og have sammen. Vi hjælper hinanden med det, vi hver især gør bedst, så sure pligter bliver til sjovt samvær.



Grønne fingre

Du elsker muld under fødderne, himmel over hovedet og alt det grønne ind imellem. Ovalen i Roholmparken er for dig med grønne fingre, der trives med at få ting til at gro og elsker den ro, man kun finder under et skyggefuldt træ eller i en lun krog i solen.

Gården

Vi dyrker fællesskabet i den grønne gård med træer, buske, bede og drivhuse. Her kan man dyrke frugt, bær og grønt og bare nyde livet under åben himmel.

Forhaven

Vores forhaver ligger ud mod parken. Lejlighederne i stueetagen har egen have mens lejlighederne på først sal har en altan.

Parken

Ovalen ligger ud til bydelens park, Roholmparken, hvor der er plads til at dyrke grønne initiativer på tværs mellem beboerne i kvarteret.



Åbne arme

Du elsker det gode naboskab, hvor man mødes til en snak, giver en hånd med og laver ting sammen, så tit man har lyst. Ovalen i Roholmparken er for dig, der altid har fordøren på klem, trives med liv mellem lejlighederne og lever bedst uden liguster.

Caféen

Cafeen er det daglige mødested, hvor man snupper en kaffe på vej til eller fra, læser avis eller arbejder et par timer foran computeren. Der er bløde møbler, arbejdskroge og et godt billard eller bordtennisbord. Man kan lave mad og spise sammen. Når man er mange rykker man bordene sammen og dækker op til fest. Postkasser, varelevering, vaskeri er en del af cafeen, så der er mange anledninger til at kigge forbi.

Kvarteret

Alle vores fællesrum ligger ud til parken og naboerne. Facaderne kan åbnes op – både mod parken og mod gården. Aktiviteterne kan trækkes udenfor og naboerne kan inviteres indenfor.

Naboskabet

Alle bor ud til den fælles sti og altangang, der løber langs boligerne og binder dem sammen. Her er nicher med plads til at trække en stol udenfor for at læse en avis eller drikke en kop kaffe med naboen. Her kommer man forbi hinanden, hilser på hinanden, tager hånd om hinanden.



Privatliv og fællesskab

Man flytter i seniorbofællesskab for at opleve en ny frihed og et nyt fællesskab. Friheden fra en stor, tom, kedelig og krævende bolig. Friheden til at leve lidt mere på ens egne præmisser. Fællesskab som det at have gode naboer omkring sig, dele oplevelser og interesser med gode venner og visheden om, at når man er alene, så er det fordi man har behov for at være alene.

I udformningen af de fysiske rammer arbejdes med tre grader af fællesskab, der tilsammen skal skabe et rigt hverdagsfællesskab, hvor fællesskab altid er en nærværende mulighed og ressource og aldrig en pligt eller en byrde.

Privat

Alt det man gør alene eller sammen med sin partner.

Lidt sammen

Det gode naboskab, hvor man lige siger hej, snakker lidt mens man henter post, vasker tøj eller læser en avis ude foran. Man er bare en lille smule sammen og det er hele humlen.

Tæt sammen

De mindre interesse-fællesskaber, hvor man gør noget særligt som man brænder for sammen med andre, som brænder for det samme

Alle sammen

De fælles oplevelser, hvor alle er med til at fejre traditioner, invitere kvarteret indenfor eller bare mødes om at fixe, bygge, ordne de fælles rammer, når der er behov for det.

Følgende designvalg skal understøtte det rige hverdagsfællesskab.

Til og fra og rundt om

Ankomst, nære omgivelser, mellemrum mellem boligerne designes så de giver rige muligheder for små, uforpligtende hverdagsmøder.

Alt det banale

Hverdagsaktiviteter som at hente post, få leveret varer, vaske tøj betragtes som anledninger til at hilse på og placeres, så det bliver oplagt.

Fællesområder med privathed

Fælles arealer indbyder til private aktiviteter som at arbejde eller læse en avis, så man får glæden ved at have andre omkring sig også når man ikke er til den lange snak.

Robuste rammer for et aktivt liv

Fælles lokaler designes, så de er robuste rammer for et aktivt liv, hvor man kan lave alskens aktiviteter, også dem der larmer, sviner og fylder noget.

Plads til familie og venner

Fælles-arealer kan deles op i mindre enheder, så man kan samle familie og venner eller mødes i mindre grupper beboerne imellem. Har man overnattende gæster, kan man booke et af de fælles gæsteværelser.

Til hverdag og fest

Gården og cafeen er de store fællesrum, hvor man mødes i hverdagen. De er skabt til hverdagens liv, hvor man typisk mødes i mindre grupper. Når der er fest, loppemarked eller generalforsamling rykker man bordene sammen, rydder gulvet og får det til at ske.

Åben for kvarteret

Fællesarealerne er placeret ud mod parkstien og kvartersparken. Facader kan åbnes og livet trækkes udenfor. Det er oplagt at invitere kvarteret indenfor til fælles begivenheder.

Lidt sammen

Tæt sammen

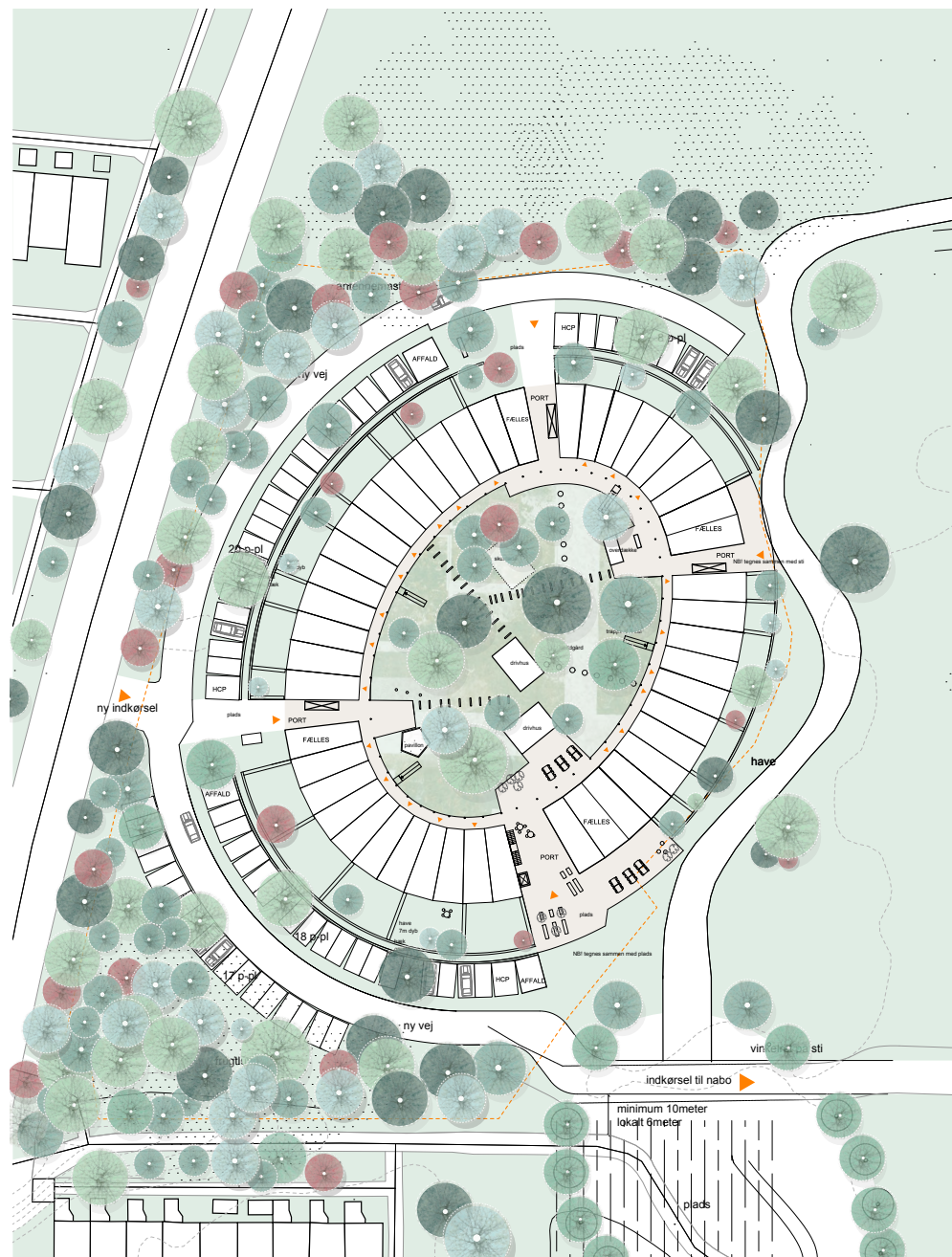
Alle sammen

Bebyggelsen og kvarteret

Bebyggelsen og kvarteret

Ovalen viderefører i sin form det landskabelige greb fra Roholmparken, der oprindeligt blev tegnet som en række grønne ovale rum omkranset af træer. Ovalen omkranser et stort, grønt hjerte, der er bofælleskabets største fællesrum. Langs ydersiden af Ovalen har hver bolig i stueetagen en privat have og boligerne på første sal en altan.

Fælleslokalerne er placeret sådan, at de kobler bebyggelsen til omgivelserne. Det største fællesrum, cafeen, ligger ud mod en kommende plads, syd for bebyggelsen. De øvrige fællesrum ligger ud mod stien og parken. For alle fællesrum gælder det, at facaden kan åbnes op, sådan at fællesskabet kan trækkes udenfor og man kan invitere naboerne indenfor til fælles aktiviteter på tværs i kvarteret. Elevatorer er også placeret i portene, så adgang til første sal sker herfra.



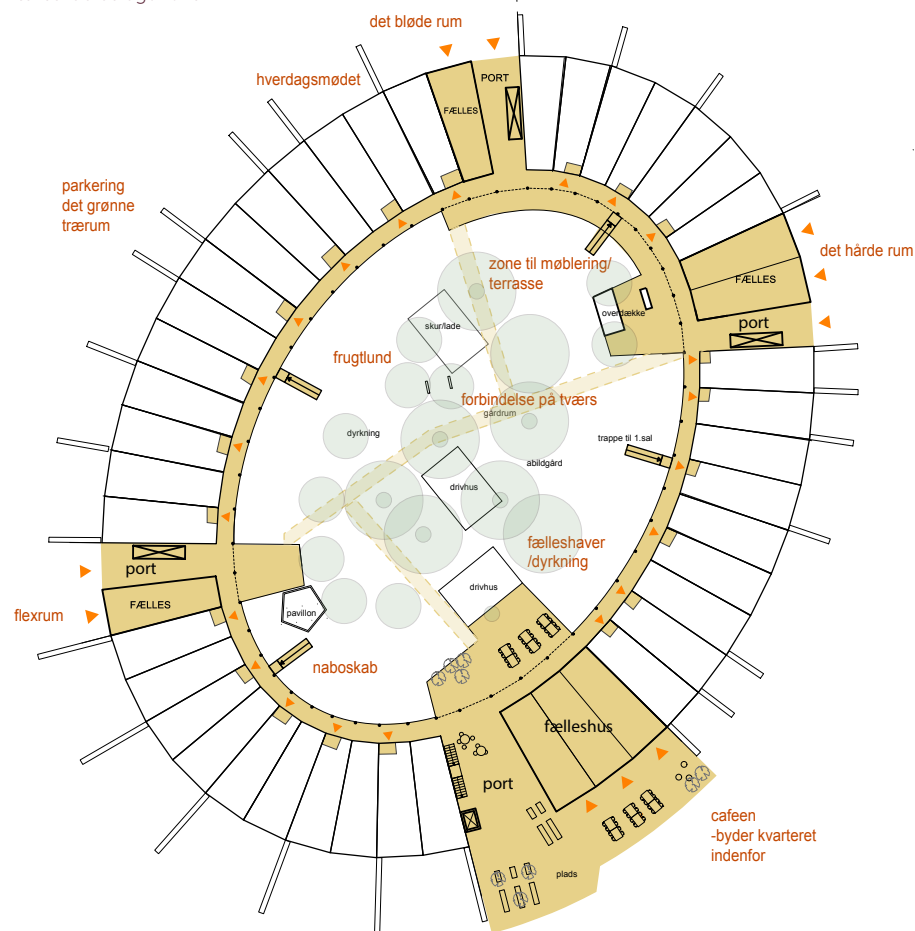
Fællesskabet

Boligerne og fællesskabet

Ovalen er tegnet til at rumme et rigt hverdagsfællesskab. Fællesarealerne er ikke bare et sted, man går hen en gang imellem, men fungerer som en daglig udvidelse af ens bolig. Fællesrum er placeret ved portene, sådan at det er naturligt at falde indenfor på vej ud eller hjem. Post, vask og andre praktiske hverdagsfunktioner integreres også her, sådan at der skabes flest mulige anledninger til at hilse på.

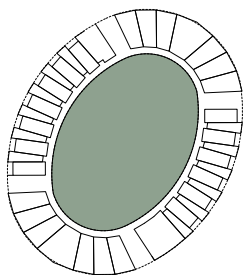
Den overdækkede passage rundt langs Ovalens inderside er den daglige røde tråd i fællesskabet. Ved hver lejlighed er en niche, hvor man kan trække en bænk eller et par stole ud, nyde morgenkaffen eller en avis. Det skaber hilse-på-situationer og det fællesskab, der bare handler om at være "lidt sammen". Alle boliger har ankomst fra gårdrummet og der er visuel kontakt hele vejen rundt. Det store fællesskab, hvor alle er sammen, er altid klar til at blive aktiveret, men man kan også bare være sig selv, når man har lyst til det. Fællesrummene er indrettet, så de understøtter de mindre tætte fællesskaber, men også sådan at det er oplagt at tage avisen, arbejdet, kaffen og andre private gøremål ud blandt andre.

Stueetagen
Fællesskab belagt zone



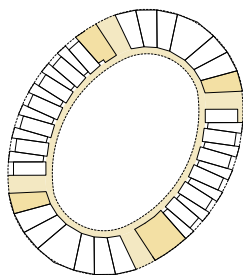
Alle sammen

Haven og den fælles dyrkning



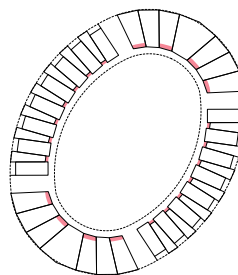
Tæt sammen

Fællesaktiviteter i fællesrummene



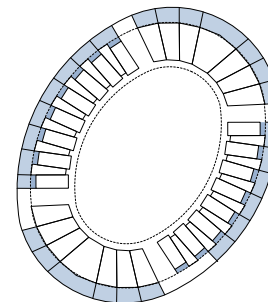
Lidt sammen

Bænken ved entreen



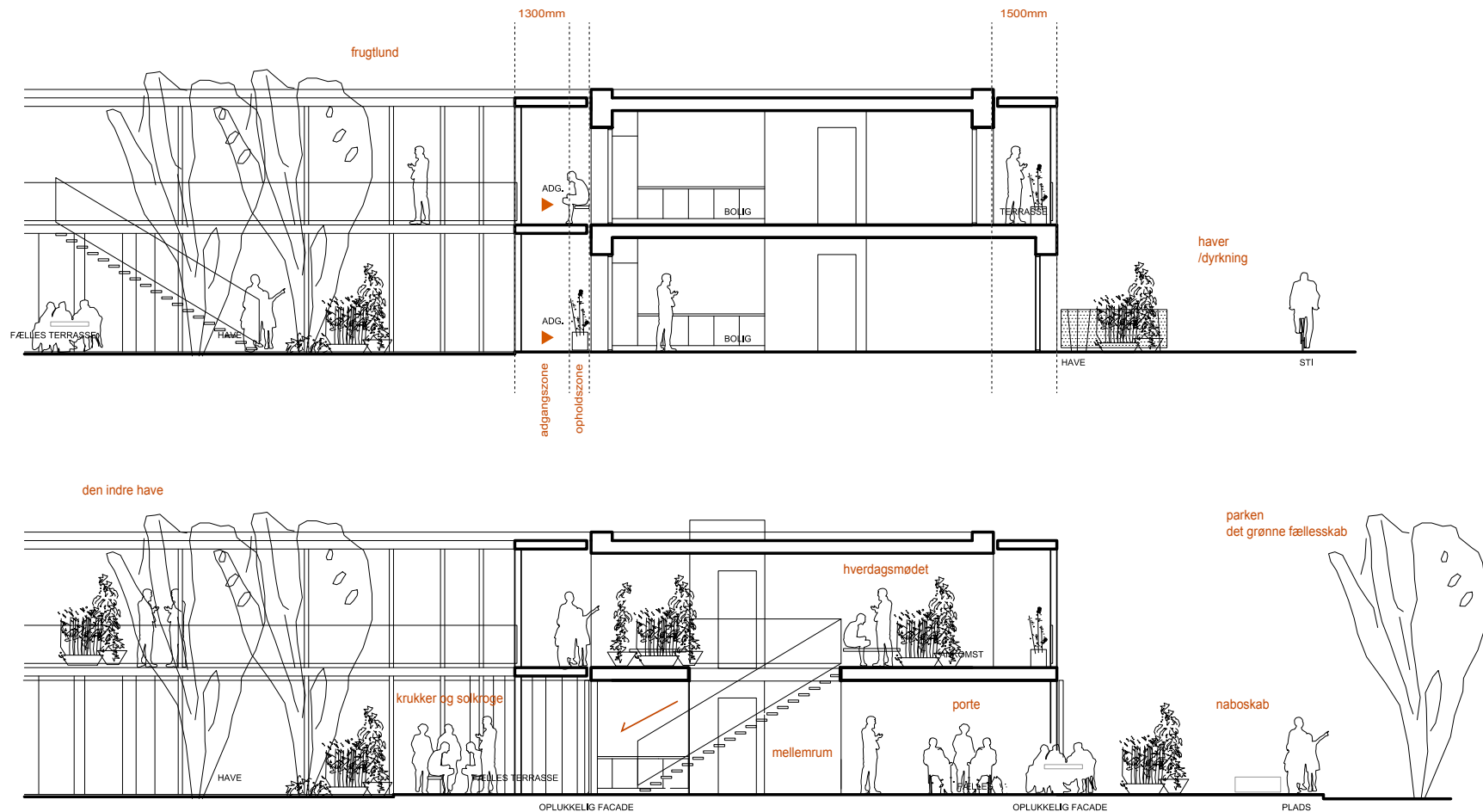
Privat

Altan og have



Boligerne og fællesskabet

Snit af Ovalen, der viser hvordan boligerne møder fællesskabet. Ankomst sker ud mod gården med trapper til altangangen på første sal. Boligerne har små halv-private nicher ud mod gården både i stuen og på første sal. Fælleslokalerne kan åbnes op ud mod gården, sådan at man kan trække udenfor i de varmere måneder.



Den grønne gård

I den grønne gård er der plads til at dyrke grønt, urter, blomster. Der er frugttræer og buske. Drivhuse, pavilloner, pergolaer og lune kroge. Der er udsyn til gården fra alle boliger og livet i fælleslokalerne kan trækkes ud i gården. Cafeen har en stor terrasse med udekøkken og et drivhus med urter til madlavning. Gulvet i det hårde rum fortsætter ud i gården til en udendørs arbejdsstation, hvor man kan reparere en cykel, lave håndværk og reparationer, bygge en sæbekassebil eller et bistade og tusind andre ting.

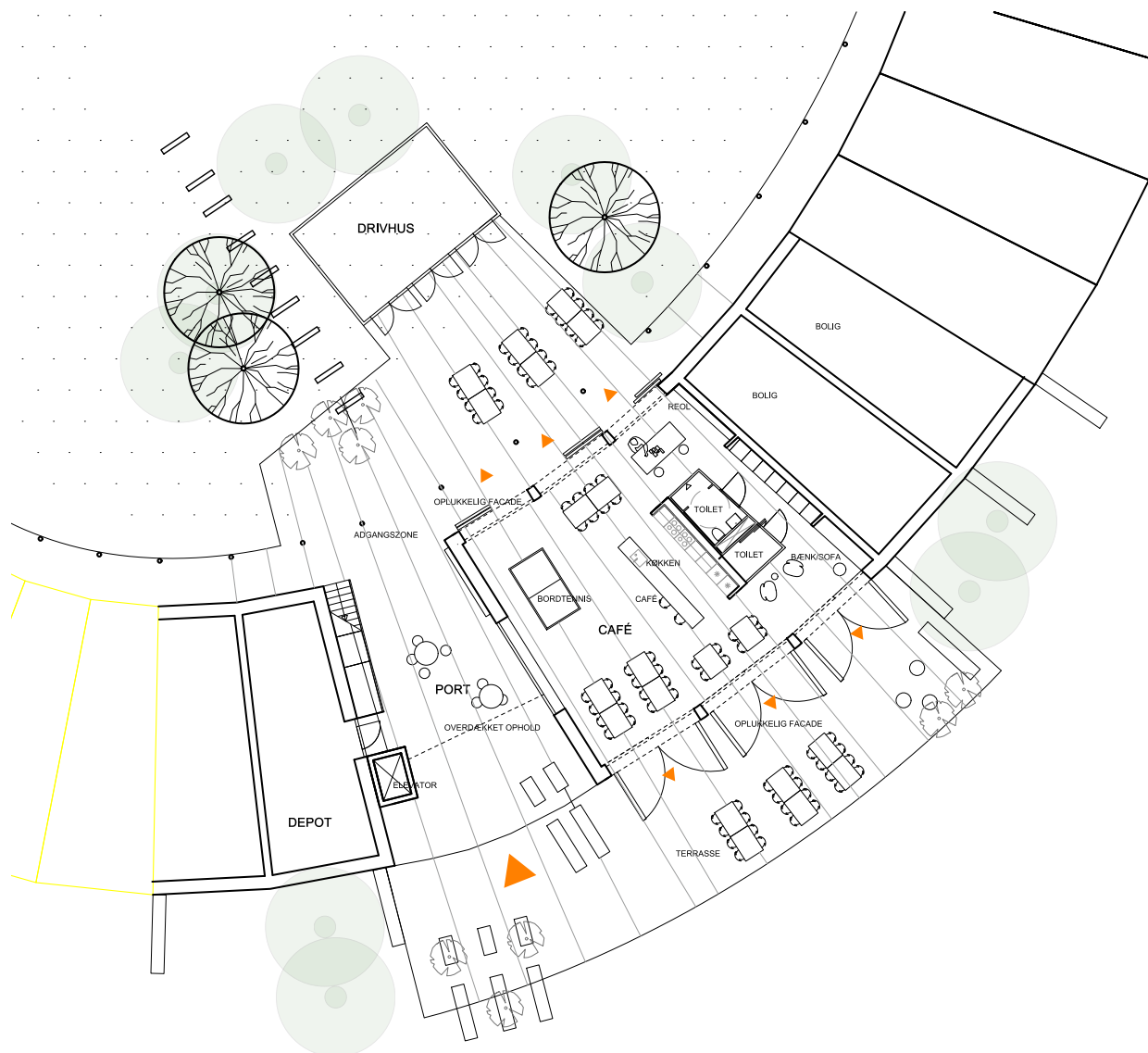


Fællesskabet er altid nærværende. Også når man bare vil nyde en kop kaffe på bænken ved sin bolig

Cafeens facade kan åbnes op og livet trækkes ud i gården

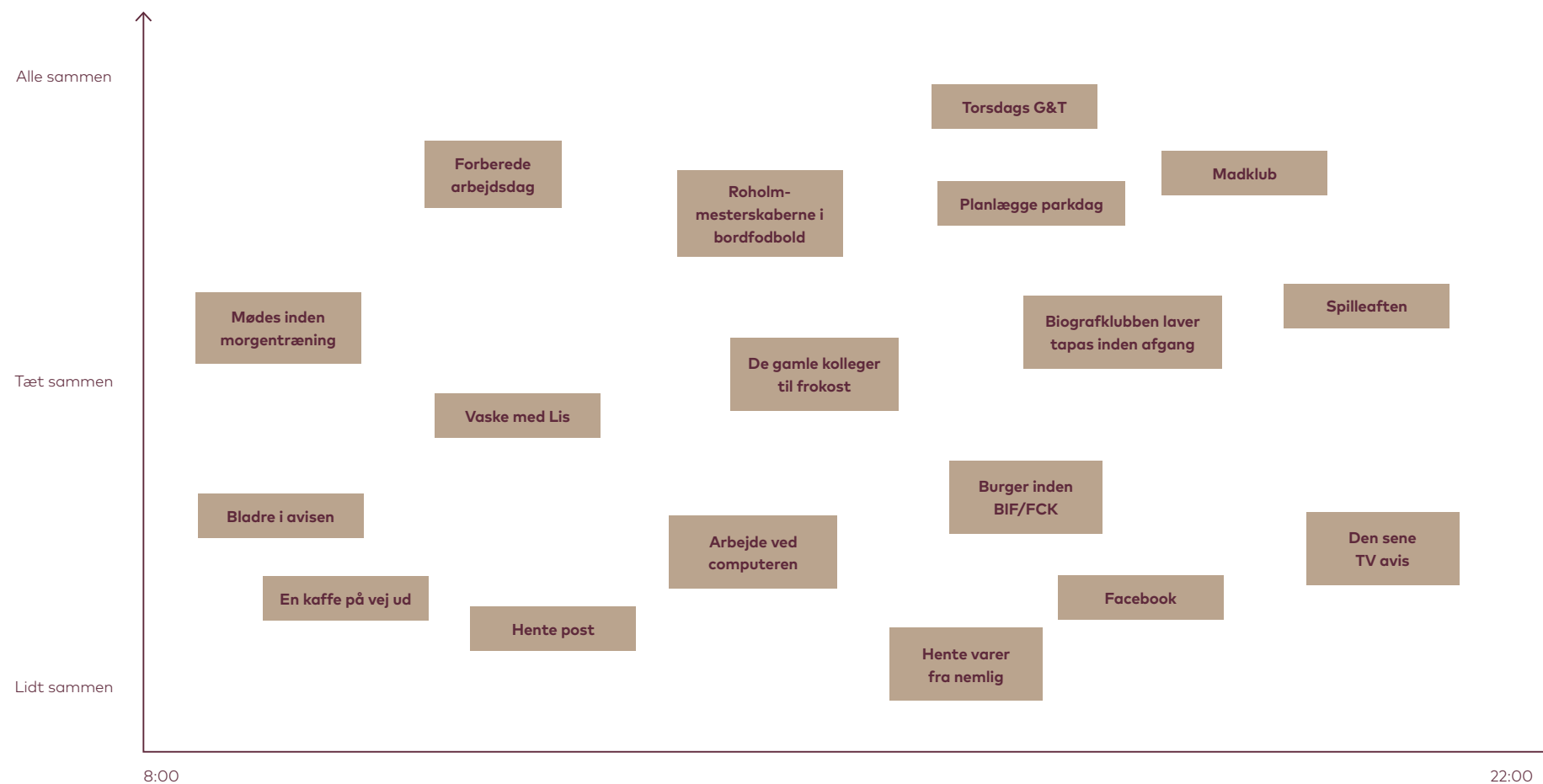
Cafeen

Cafeen ligger ud mod den nye kvartersplads syd for Ovalen. Facaderne mod gården og pladsen kan åbnes op og livet trækkes ud på terrasserne. Cafeen er indrettet som bofællesskabets daglige mødested med caféborde, bløde møbler, arbejds-kroge, et godt bordtennis eller bordfodboldbord, fælles aviser og magasiner. Man kan lave mad sammen i køkkenet. Der er toiletter og plads til et mindre fælles vaskeri. I hverdagen er cafeen indrettet til samvær i mindre grupper. Hvis alle beboere skal samles fx til en julefrokost sætter man borde op til fest.



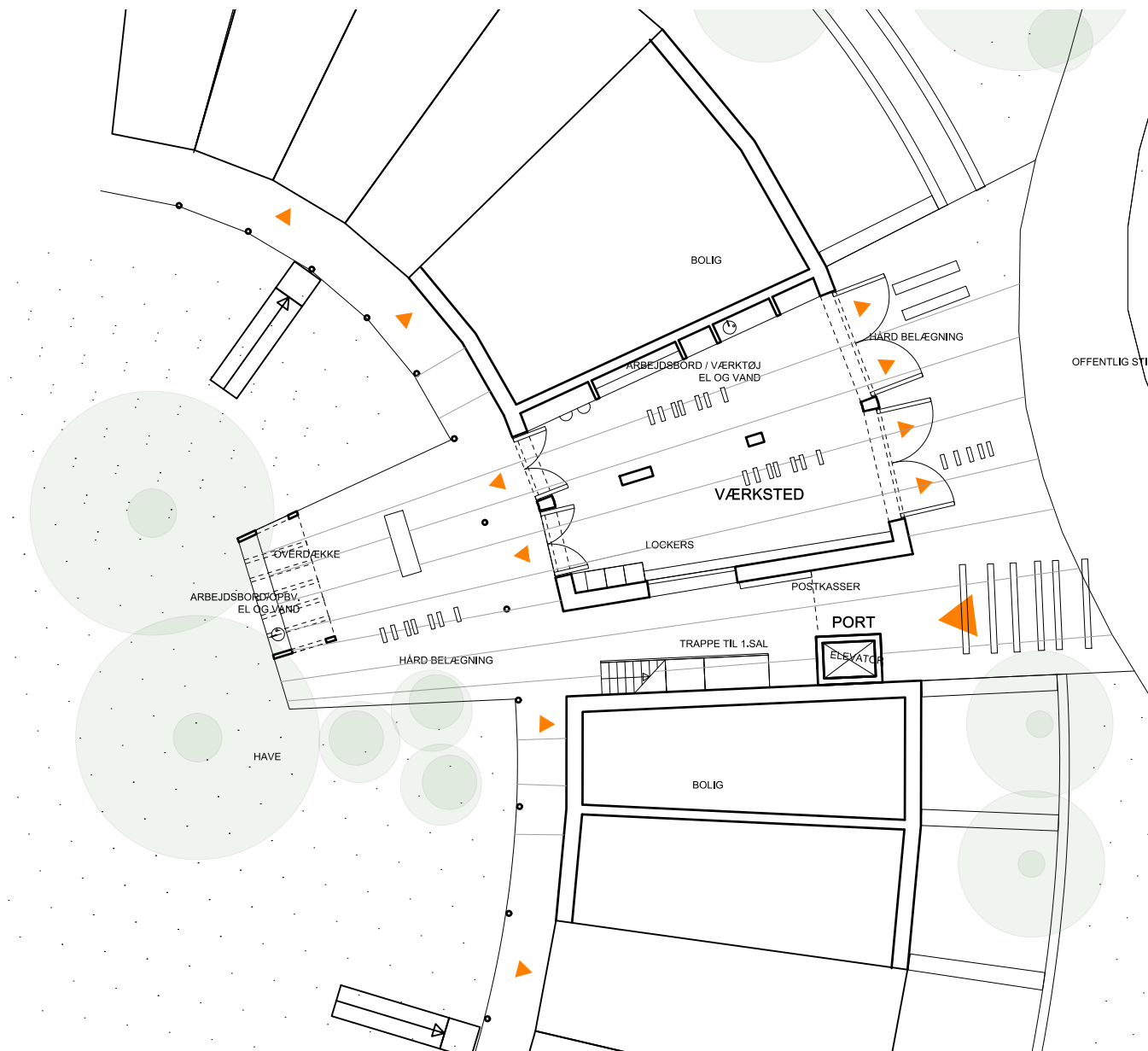
Cafeen

Eksempler på aktiviteter i løbet af en dag.



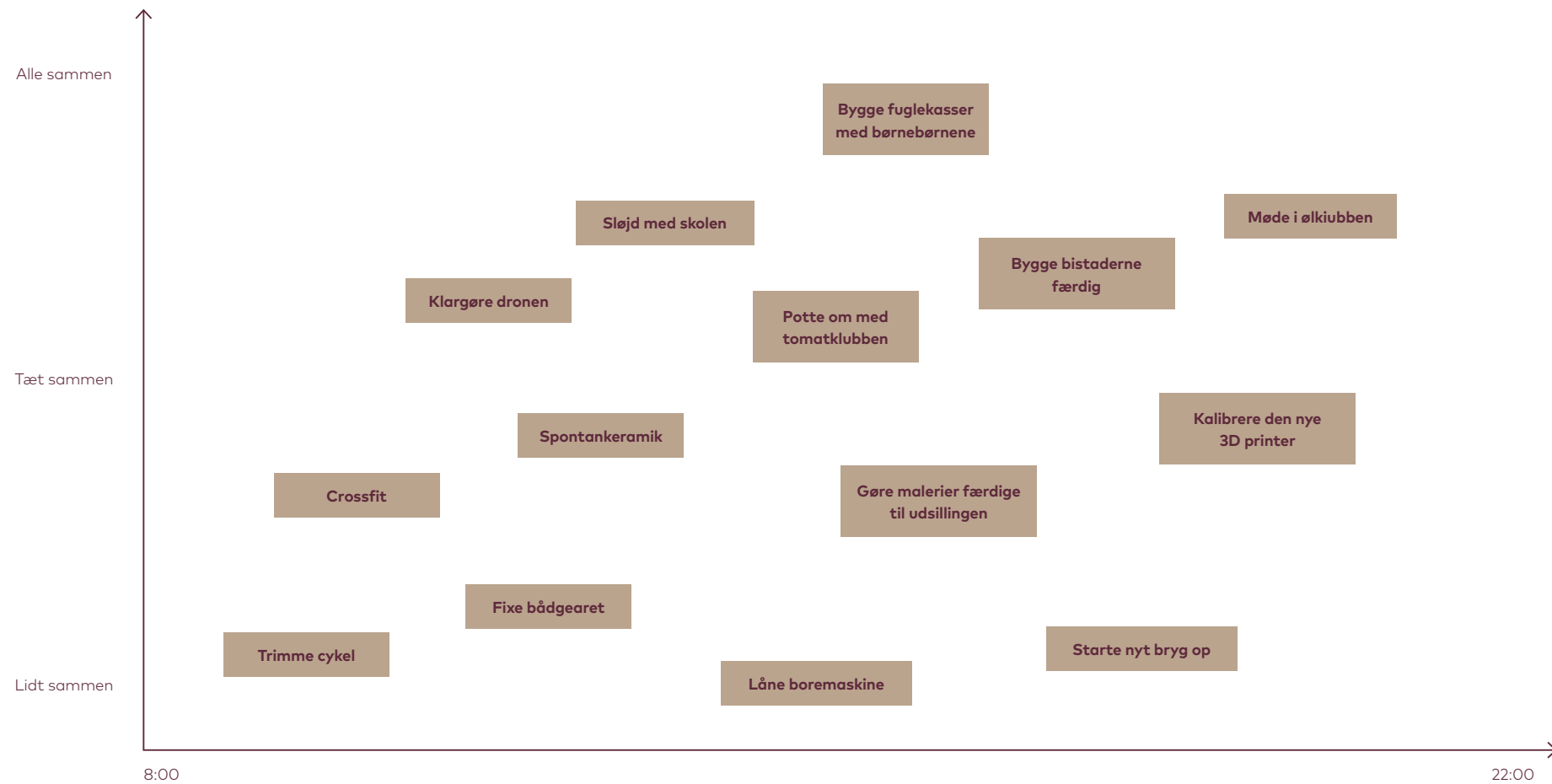
Det hårde rum

Det hårde rum er et rå arbejdsrum med betongulv, afløb, vand og lockers til værktøj og andet gear langs væggene. Rammerne er robuste og kan anvendes til håndværk, reparationer, kunst, brygning, fermentering og alt muligt andet. Rummet ligger ud mod stiforbindelsen gennem parken og facaden kan åbnes op både ud mod stien og ind mod gården. Man kan rykke udenfor i godt vejr og arbejde under åben himmel. I gården etableres en udendørs arbejdsplads og skur med redskaber.



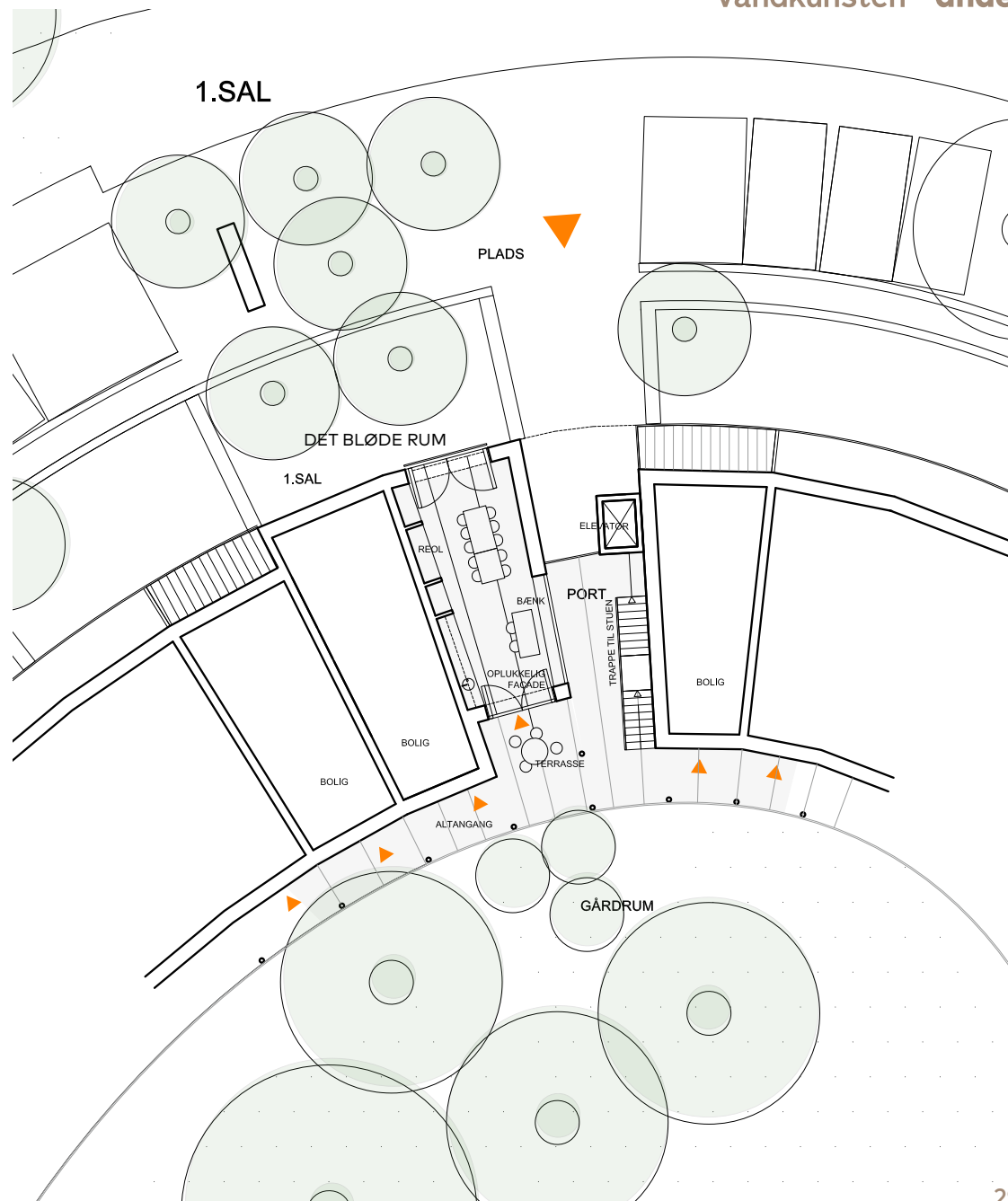
Det hårde rum

Eksempler på aktiviteter i løbet af en dag.



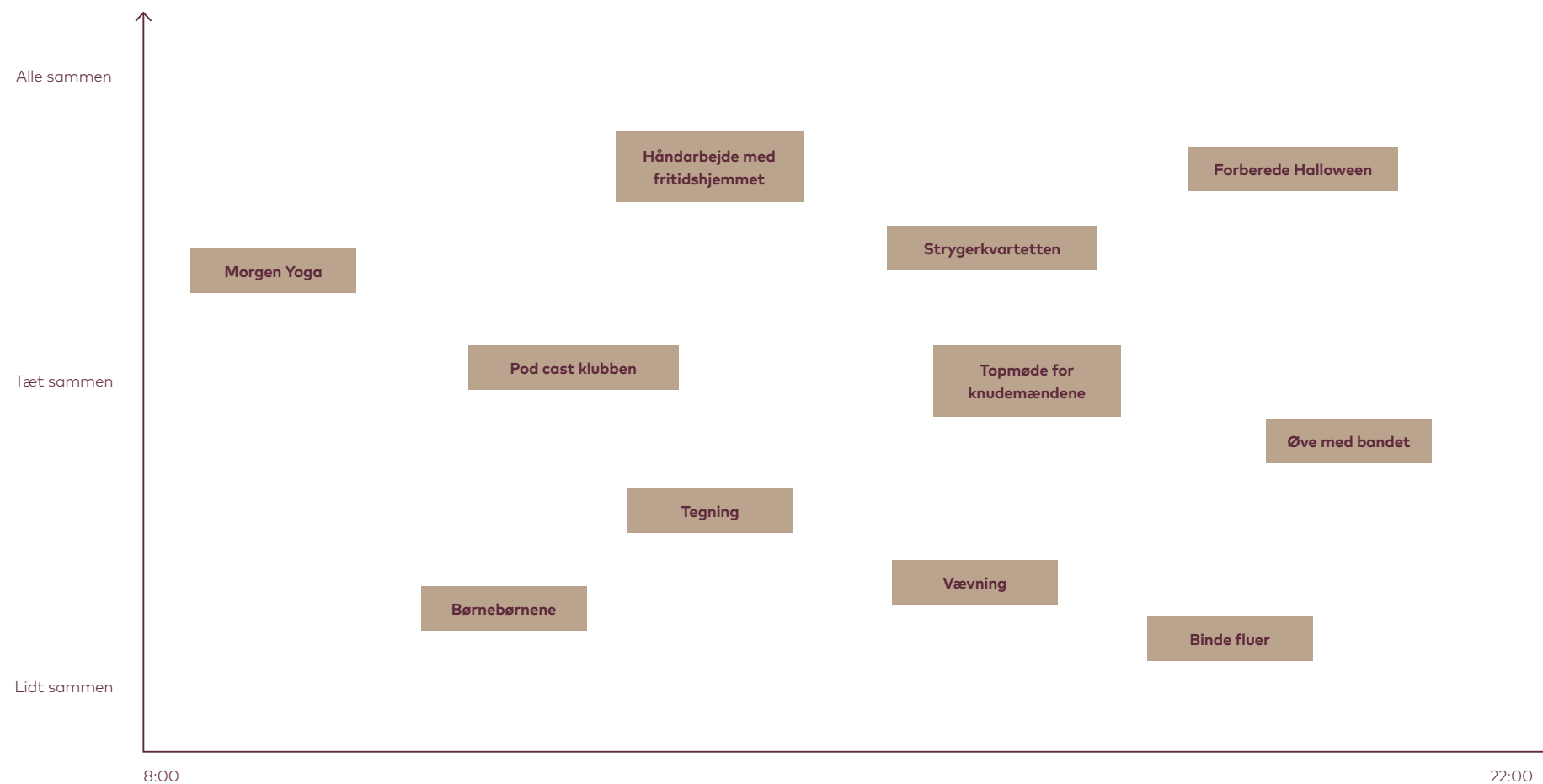
Det bløde rum

Det bløde rum indbyder til kreative aktiviteter, møder, læsning, yoga eller bare til at holde en pause. Rummet ligger på første sal med udsigt over parken, hvilket understemmer den tankefulde stemning. I stueetagen er der to gæsteværelser med toilet, som også kan anvendes af beboerne, der er i gang med aktiviteter i det bløde rum. De to gæsteværelser kan anvendes som mindre mødelokaler eller projektrum, når de ikke er lejet ud.



Det bløde rum

Eksempler på aktiviteter i løbet af en dag.



Boligerne

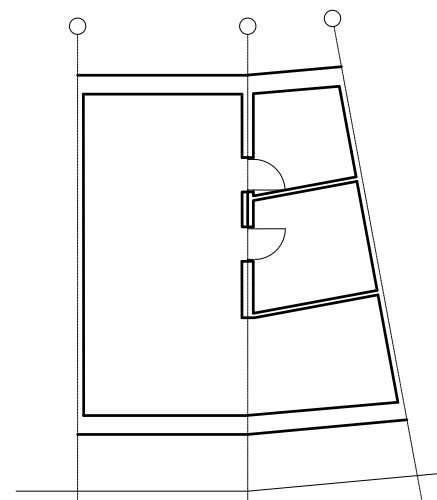
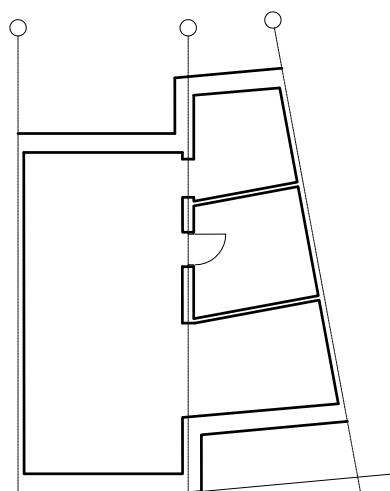
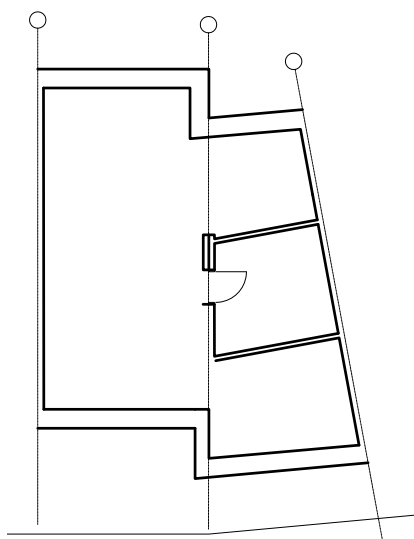
Typer og fordeling

Boligerne

Ovalen rummer boliger på mellem 65 og 105 m² inkl. andel af fællesarealer. De mindste boliger har en husleje, der er til at betale, hvis man kun lever af en folkepension. Boligerne på 65 m² er tiltænkt singler, mens boligerne på 75 m² både henvender sig til singler og par. De større boliger 85, 95 og 105 m² er for par. Fordi boligerne ligger i en oval består de af et regulært modul og et skævt modul. De mindste boliger består dog kun af et regulært modul, hvilket betyder at de kan indrettes mest muligt pladseffektivt. Eksakte planløsninger udvikles efter værdiprogrammet er udarbejdet.

Boliger

Type	Antal	Brutto m ²	Adgang / Fælles m ²	Netto m ²	Samlet m ²
A	16	65	10 / 5,5	49,5	1040
B	10	75	10 / 6,5	58,5	750
C	9	85	10 / 7,5	67,5	765
D	8	95	10 / 8,5	76,5	760
E	7	105	10 / 9,5	85,5	735



Boligernes eksakte planløsninger er endnu ikke udviklet. Bortset fra de helt små boliger, består alle boliger af et regulært og et skævt modul.

Bæredygtighed

Bæredygtighed

Ovalen bliver et bæredygtigt byggeri i både miljømæssig, økonomisk og social forstand. Den eksakte tilgang til bæredygtighed i byggeriet bliver udviklet med afsæt i KAB's bæredygtighedshjul, der både vægter miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter.

Ovalen vil formentlig blive bygget i boksmoduler i træ eller i massivtræ, hvilket giver en meget lav CO₂ udledning i opførelsesfasen. I valget af entreprenør vil hensyn til bæredygtighed blive vægtet højt. Det at bygge kompakte boliger, hvor man har færre private kvadratmetre og flere fælles funktioner bidrager også til at skabe en effektiv ressourceudnyttelse. I Ovalen vil der være mulighed for at dyrke jorden og indgå i dyrkningsfællesskaber med andre beboere og naboer, hvilket også kan være med til at understøtte Albertslund Kommunes strategi for Urban Farming.

Socialt er Ovalen som et byggeri med fællesskab grundlæggende tænkt som en socialt bæredygtig boligform, hvor der endvidere bliver lagt vægt på at sikre en mangfoldighed blandt beboerne, idet boligerne er af forskellig størrelse. De mindste boliger er til at betale, hvis man kun har en folkepension, hvilket er med til at sikre et socialt inkluderende byggeri. Den økonomiske bæredygtighed sikres bl.a. gennem et driftkoncept, hvor beboerne selv bidrager til dele af driftsopgaverne, hvilket er med til at holde huslejen nede.



KAB's bæredygtighedshjul

Drift og organisering

Drift og organisering

Det er en del af værdigrundlaget for Ovalen, at beboerne spiller en aktiv rolle i at skabe rammerne for deres liv. Det gælder i udviklingen af de fysiske rammer og i den løbende drift af bofællesskabet. Den nærmere proces for inddragelse af de kommende beboere i udviklingen og drift af bofællesskabet vil blive udviklet af KAB og AKB med afsæt i værdiprogrammet. Her beskrives en overordnet tilgang, som vil blive konkretiseret efterfølgende.

Udvikling

De kommende beboere involveres i en proces, hvor de med sparring fra KAB og AKB udvikler rammerne for deres fællesskab. Når der er etableret en kreds af beboere vil disse få mulighed for at færdiggøre de fysiske rammer sammen med arkitekterne. Rum, overflader og tekniske installationer vil være fastlagt på forhånd, men der vil være masser af beslutninger i forhold til inventar og indretning, som man kan tage sammen. I forhold til den grønne gård vil der være vide rammer for medindflydelse i forhold til eksempelvis drivhuse og arealer til dyrkning og ophold. Inddragelsen af beboerne i indretningen skal både sikre gode løsninger, der matcher beboernes behov og understøtter fællesskabet i de første faser. Det at indrette de fælles rammer handler også om at mødes og lære hinanden at kende.

Drift

KAB og AKB har forskellige driftkoncepter, der spænder fra et højt serviceniveau som i det traditionelle almene byggeri til koncepter som AlmenBolig+, hvor beboerne selv forestår en stor del af driften. I KAB's andre bofællesskaber spiller beboerne typisk en mere aktiv rolle i driften end i den almindelige almene boligafdeling. Når beboerne medvirker aktivt i driften er det både med til at sænke huslejen og styrke fællesskabet. Der skal udvikles et driftkoncept for Ovalen, som rummer en højere grad af medvirken end det traditionelle koncept i almene boligafdelinger, men med en højere grad af service end i AlmenBolig+. De nærmere rammer herfor vil blive fastlagt i dialog mellem KAB og AKB.

Ovalen

Værdiprogram for +55 bofællesskab i Roholmparken

KAB, Boligselskabet AKB, Albertslund, Albertslund Kommune, Realdania

Vandkunsten **andel**