

STARTPAKKE - FOR BOFÆLLESKABET
KOMMUNAL KOMPONENT
DIALOG OG SAMARBEJDE MED KOMMUNEN



bofaellesskab.dk



LANDSFORENINGEN
FOR ØKOSAMFUND

MAY 2022

1. Indgang og kontakt til kommunen

Kommunen er en vigtig medspiller i etableringen af et bofællesskab. Det er derfor vigtigt at få en relation til kommunens administration og finde ud af hvem i administrationen, der ligger inde med den viden, som bofællesskabet har brug for, og hvem der kan spille med.

2. Politikerne og den lokale opbakning

Det er også vigtigt at have opbakning fra dem, der bestemmer i kommunen – lige fra det øverste niveau (politikerne) til det lokale niveau (de borgere, som bofællesskabet skal etableres blandt).

3. Planer for byggeri

Den kommunale arealregulering sætter ret præcise rammer for hvor og hvor meget, der kan bygges på de enkelte arealer – men arealreguleringen kan også justeres i en dialog mellem kommune og bofællesskab, således at der kan åbnes muligheder for de idéer, bofællesskabet har.

4. Valg af eksisterende bebyggelse eller ny grund

Kommunen er også en vigtig kilde, når der skal findes en konkret lokalitet for bofællesskabet – om det så er i eksisterende bygninger eller på "bar mark". Kommunen kan selv eje egnede grunde eller bygninger eller kende til private ejendomme, der kunne bruges.

5. Forsyningsanlæg

Kommunen er også en vigtig kilde, når der skal findes en konkret lokalitet for bofællesskabet – om det så er i eksisterende bygninger eller på "bar mark". Kommunen kan selv eje egnede grunde eller bygninger eller kende til private ejendomme, der kunne bruges.

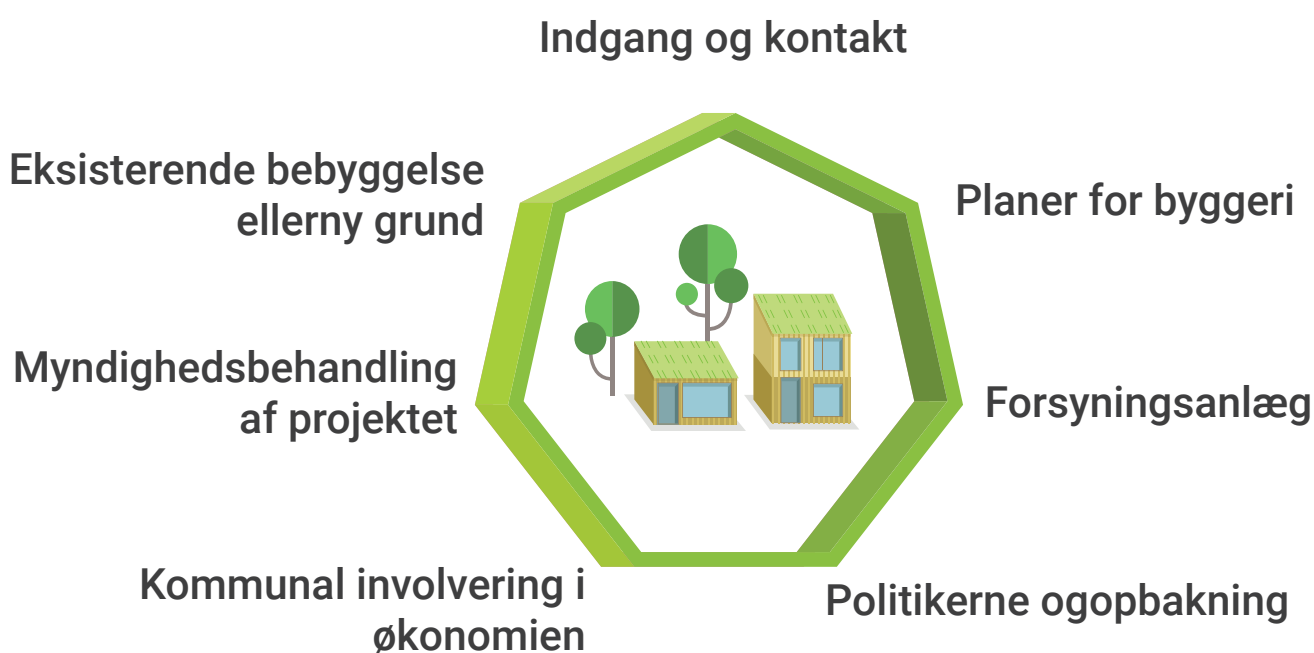


6. Myndighedsbehandling af projektet

Myndighedsbehandling af projektet Når projektet til bofællesskabet foreligger, skal der foregå en myndighedsbehandling, før end byggeriet kan finde sted – byggetilladelse, godkendelse ift. brandmyndigheden, ibrugtagningstilladelse m.m. Det er et arbejde, hvor bofællesskabet skal overveje teknisk bistand.

6. Kommunal involvering i økonomien

Kommunerne har visse muligheder for at støtte projekter økonomisk; for eksempel, hvis der er tale om alment byggeri eller kommunen giver garanti for et andelsboligforeningslån. Kommunerne råder ofte også over forskellige puljer til fremme af formål som energiforsyning, kunstnerisk udsmykning og meget andet.



I opstarten af et bofællesskab er relationerne til de offentlige myndigheder af stor betydning.

Dels kan der i lovgivning, regler og politiske holdninger forekomme en række barrierer, som man skal forholde sig til - og dels kan der hos de offentlige myndigheder være gode muligheder for assistance til projektet. Nogle kommuner har bosætningskonsulenter og måske endda en medarbejder, der har bofællesskaber som sit ansvarsområde. Andre kommuner er ikke så erfarne på området.

Det er vigtigt at kende til kommunens rolle, at sætte sig ind i de politiske prioriteringer, kommunens arbejdsgange og at mestre dele af den kommunale 'jargon'.

Derfor er det en god idé helt fra bofællesskabets spirende start at forholde sig opsøgende til de lokale myndigheder - hovedsageligt den kommune, hvor projektet hører til. I det følgende vil de væsentligste samarbejdsflader og opmærksomhedspunkter blive gennemgået, baseret primært på andre bofællesskabers erfaringer med det kommunale samarbejde.

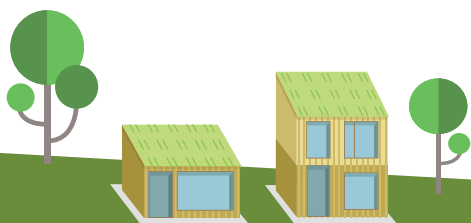


1. INDGANG OG KONTAKT TIL KOMMUNEN

Det oplagte sted at begynde er borgerservice. Kommuner er forskelligt bygget op, og de respektive fagområder kan ligge i forskellige forvaltninger og afdelinger fra kommune til kommune. Tommelfingerreglen er dog, at ekspertise og sagsbehandling omkring etablering og planlægning af byggeri ligger i den **Tekniske Forvaltning (Teknik og Miljø)**, der typisk vil være den forvaltning, der er med i hele processen. Forhold omkring erhvervelse af kommunal jord (grundsalg) eller bygninger og eventuelle økonomiske støttemuligheder ligger ofte i en økonomi- eller erhvervsafdeling/-forvaltning.

Flere kommuner har de seneste år udpeget eller ansat særlige medarbejdere, der har indsigt i etablering af bofællesskaber og som kan være til hjælp ved nyetableringer. På hjemmesiden **bofællesskab.dk** er der en oversigt over de kommuner, som har et sådant særligt fokus på bofællesskaber.

Da der i processen løbende vil være spørgsmål af kommunal karakter, er det formålstjenligt at have en **egentlig kontaktperson** i kommunen, som man løbende henvender sig til. Det minimerer behovet for hele tiden at skulle sætte nye medarbejdere ind i projektet, og det giver kommunen bedre muligheder for løbende at kunne bistå kvalificeret. Fra en opstartende gruppes side er det godt ikke at have for mange, der ringer ind, men at bofællesskabets initiativgruppe vælger 1-3 personer, der varetager kontakten til myndighederne.



Eksempel: I Roskilde Kommune er der i Plan og Udvikling ansat to medarbejdere, som tager sig af henvendelser fra borgere, der ønsker at etablere bofællesskaber. Kommunen har udarbejdet en guide til opstart af bofællesskaber med deres bud på, hvad kommunen kan hjælpe fællesskabet med i opstartsfasen.

2.POLITIKERNE OG DEN LOKALE OPBAKNING

Etablering af alternative boformer kan i mange lokalsamfund virke kontroversielt. Manglende viden, fordomme og usikkerhed kan give modstand mod etablering af bofællesskaber. Derfor kan det være en god idé i startfasen (og senere) at **gå i dialog med lokalområdets beboere og eventuelt de politikere**, som gerne skal bakke op om projektet.

En del landsbyer/mindre byer har dialogfora, som man kan kontakte. Her kan der være stor interesse i at tiltrække mange nye familier på én gang, som f.eks. kan medvirke til at styrke grundlaget for en lokal skole eller daginstitution/SFO.

En informativ hjemmeside, et opslag i Brugsen, kontakt til borgerforum, landsbyforening osv. kan være nyttigt. Man kan også afholde egentlige borgermøder, gerne med politisk deltagelse og/eller i samarbejde med kommunen. I andre tilfælde kan artikler i lokalaviser eller på de sociale medier være gode informationskanaler. Åbent-hus-arrangementer kan også være en måde at få lokalbefolkningen i tale.

De fleste kommuner har enten en boligstrategi, en udviklingsstrategi, kommuneplaner eller andre politiske dokumenter, som berører ønsker om etablering af nye boformer; herunder bofællesskaber. Sådanne politiske dokumenter kan ofte anvendes konstruktivt i dialogen med politikere og lokalområderne til at underbygge argumenterne for etableringen af bofællesskabet.

Et råd er at sætte sig godt ind i de politiske prioriteringer, så man kender dem og kan 'bruge dem', ved at holde politikere op mod deres planer og løfter.

I flere mindre kommuner vil politikere gerne i dialog med borgere eller kommende borgere. Tøv derfor ikke med at tage kontakt til de politikere, som enten personligt eller via deres partiprogram har vist interesse for bofællesskaber, bosætning og nye borgere. De har ofte nyttig viden om, hvor i den kommunale forvaltning man skal spørge, når man gerne vil i dialog med et lokalområde eller vil undersøge, hvordan det kommende bofællesskab og kommunens interesser kan være sammenfaldende.



I den offentlige debat omkring bæredygtighed og fællesskabsorienterede boformer kan man finde gode argumenter for etablering af bofællesskaber. Der er opsamlet en liste ([link](#)), som man kan bruge til inspiration, når man skal 'sælge' ideen om et bofællesskab politisk. Inden for landdistrikt-sudvikling bliver det f.eks. ofte fremhævet, at netop bofællesskaber rummer en masse energi blandt forholdsvis ressourcestærke borgere, som kan være med til at give en landsby nyt liv.



Eksempel: En gruppe borgere i Allerød arrangerede en række dialogmøder med alle de politiske partier, hvor de diskuterede bofællesskaber og havde inviteret forskellige bofællesskabsaktører med.

Til sidst afholdt de en velbesøgt bofællesskabskonference/borgermøde med deltagelse af og oplæg fra både en developer, borgergruppen selv og et boligselskab. Så kunne politikerne ikke undlade at skulle bekende kulør.

3.PLANER FOR BYGGERI

I de fleste kommuner vil en større bosætning forudsætte en vedtaget lokalplan. Hvis der ikke allerede er udarbejdet lokalplan for det ønskede område, er det hensigtsmæssigt at få teknisk forvaltning i tale og tilbyde et samarbejde. På den måde kan bofællesskabet få indflydelse på lokalplanens retningslinjer for byggeri og typer af boliger.

En lokalplan er underlagt kommuneplanens bestemmelser. I kommuneplanen er de overordnede rammer for hvor der kan bygges hvad, blevet fastlagt. Planen kan findes på kommunens hjemmeside.

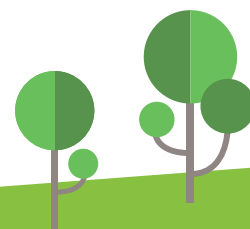
Et nyt bofællesskab vil umiddelbart kun kunne etableres i områder, der allerede er udlagt til boligformål. Hvis man har ønske om at placere et bofællesskab uden for disse områder, er der tale om en længere og mere kompliceret proces. Så skal byrådet/kommunalbestyrelsen tage stilling til, om de vil ændre kommuneplanen og i givet fald udarbejde et tillæg til kommuneplanen, som skal sendes ud i offentlig høring. Den proces kan tage et halvt til et helt år.

De fleste kommuner har på deres hjemmeside (under kommuneplanlægning e.l.) et kommunekort (GIS kort), hvor gældende lokalplaner er indtegnede og hvor der er link til teksterne i de enkelte lokalplaner. I lokalplanerne er det beskrevet, hvor tæt og hvor højt der må bygges og om anvendelsen er til boligformål, erhverv eller andet.

På disse GIS-kort vil det også i de fleste tilfælde være muligt at se eventuelle beskyttelses- og byggelinier, som kan være begrænsende for en ny bebyggelse.

Det kan være muligt at få indført ændringer i eksisterende lokalplaner. Følgende er en række punkter man som bofællesskab kan ønske indført i lokalplanen:

- at kunne fastsætte antal bolig-kvadratmeter og ikke antal boliger.
- at kunne muliggøre større fælles faciliteter med tiden.
- at kunne bearbejde kommunen til en lavere p-norm ved f.eks. at etablere delebilsordning med el-ladestander.
- at kunne have grus/permeabel belægning på stier m.m.



Endelig skal man, inden man beslutter sig for lokaliteten, kigge i tingbogen på den gård, bygning eller grund man vil købe. Der kan være servitutter, forsyningspligter, ledninger og andet, der kan have betydning for ens udfoldelsesmuligheder og derfor er værd at undersøge nøje. Derudover kan der være panthavere, gæld og forkøbsretter, som man skal have styr på.

Forud for denne proces er det vigtigt, at gruppen har drøftet ca. hvor mange boliger, der gerne skal være plads til i det nye fællesskab – og om de skal være ejerboliger, andelsboliger eller almene lejeboliger – eller måske en blanding af flere ejerformer.



Eksempel: Andelssamfundet i Hjortshøj er et eksempel på et bofællesskab med en blanding af ejerformer - ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger. Andelssamfundet har stor erfaring med denne blanding gennem mere end 25 år. Andre eksempler er Karise Permatopia og Munksøgård.

4. VALG AF EKSISTERENDE BEBYGGELSE ELLER NY GRUND

Kommunen kan være behjælpelig omkring placering. Er der tale om et nybyggeri på "bar mark", kan kommunen hjælpe med at udpege områder, som er potentielt egnede til et nybygget bofællesskab. Nogle kommuner ejer selv byudviklingsområder og kan tilbyde arealer, som projektet kan erhverve. Ganske ofte har kommunerne også et godt overblik over hvilke privatejede arealer, der kunne være egnede. Der kan også være kommunalt ejede bygninger som f.eks. nedlagte skoler, institutioner m.m., ligesom kommunen kan have kendskab til privatejede ejendomme, som kunne rumme bofællesskaber.

Omkring valget af lokalitet for bofællesskabet kan kommunen også være behjælpelig med oplysninger omkring servicetilbud, natur og kulturtilbud. Skal man vælge et nyt sted at bo, er det en lokaliseringsfaktor, hvilke faciliteter der er til rådighed inden for en kort radius eller om der er tilgængelighed på cykel eller med kollektiv trafik. Det gælder for eksempel adgang til skole, børneinstitutioner, sportsaktiviteter, bibliotek, indkøbsmuligheder, m.m. Oplysninger om disse forhold kan man få ved at henvende sig til kommunens borgerservice, men de er også registreret på de før omtalte GIS-kort.

Bofællesskabet kan også overveje, om de ønsker flere fællesskaber omkring sig (som i Trekroner) og således kan indgå i et større fællesskab.



4.FORSYNINGSANLÆGN

Når der er fundet en egnet byggegrund til bofællesskabet, kan der være eksisterende kommunal planlægning og andre forpligtelser omkring forsyningsanlæg (el, vand, varme og spildevand), som man skal forholde sig til. Hvis der f.eks. er ønsker om særlige bæredygtige tiltag, kan det være nødvendigt at søge om dispensation fra gældende regler og tilslutningsforhold i forbindelse med grundkøbet.

Varmeforsyning

Et eksempel kan være, at der allerede er vedtaget et varmforsyningsprojekt på byggegrunden, og at man derfor kan være tvunget til at blive tilsluttet fjernvarmen via den såkaldte tilslutningspligt. Det er siden 1. januar 2019 ikke længere muligt for kommuner at vedtage forsyningspligt fra fjernvarme for nye bygninger i nye områder, men der kan være vedtaget projekter fra før den tid, der stadig er gældende for området. Såfremt man ikke ønsker fjernvarme i bofællesskabet, skal man derfor søge dispensation. Der kan dog være mange fordele for samfundet ved de større kollektive systemer, der bl.a. muliggør udnyttelse af overskudsvarme fra virksomheder. Bofællesskaber bør således også vurdere forsyningsforhold bredere end blot for selve bofællesskabet, men også samfundsmæssigt i forhold til lokalsamfundet.

Alternativ energi

Energiproduktion i bofællesskabet kan have mange fordele. Det er relativt enkelt at opsætte solceller, solvarme o.l. på bygningernes tage, og i de fleste tilfælde er der heller ikke noget planlægningsmæssigt, der forhindrer dette. Men hvis lokalplanen dikterer særlig tagbelægning, hældning eller farver, kan det være vanskeligere at finde solpaneler, der kan overholde disse krav. Tal med sagsbehandleren i kommunen om det i det konkrete tilfælde. De fleste er positivt indstillede over for solceller; særligt hvis man viser, at de ikke vil genere omgivelserne med reflekteret lys e.l.

Vindmøller er straks vanskeligere, da de er underlagt langt mere regulering. En undtagelse er de såkaldte mikromøller, men de producerer kun en begrænset mængde energi. En kategori ud over mikromøller er husstands-vindmøller, som må være op til 25 m høje. De skal placeres i umiddelbar nærhed af egenproducenten. I det åbne land er der gode muligheder for at placere dem og relativt lempelige regler.

Større vindmøller er underlagt en lang række regler, hvor afstandskravet i praksis vil være det vanskeligste at imødekomme. Hvis bofællesskabet er beliggende i eller ud til landzone, kan det måske lade sig gøre at finde en placering for en vindmølle i samarbejde med naboerne. Det kræver dog, at kommunalbestyrelsen vil udlægge et såkaldt "interesseområde for vindmøller" i forbindelse med eller i nærheden af bofællesskabet. Desuden er der en lang række høringsprocesser i forbindelse med store vindmøller. Ofte vil det være mere praktisk - og måske mere bæredygtigt - at købe andele i et eksisterende vindmøllelaug.

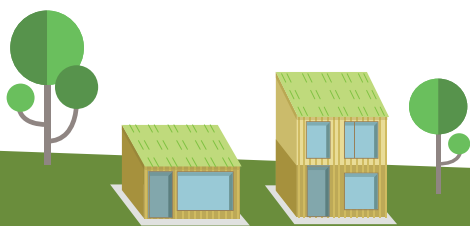
Eksempler: Bofællesskabet Svalin i Trekroner har solceller på alle tage, mens Økosamfundet Dyssekilde i Nordsjælland har egen vindmølle.

Spildevand og nedsivning

Genanvendelse eller nedsivning af spildevand på egen grund kan være en bæredygtig løsning. Det kan handle om at tage ansvar for sit eget, at aflaste store bekostelige kloaksystemer eller at udnytte næringsindholdet i spildevandet. Men det kan være vanskeligt for en sagsbehandler i kommunen uden videre at godkende spildevandsrensning på egen grund. Især i byzone og hvor der bor mange mennesker på et begrænset areal. Nedsivningsanlæg findes mange steder i landzone.

Hvis der skal nedsives spildevand for et helt bofællesskab må det forventes, at kommunen stiller udvidede krav til dimensioneringen af anlægget og sikkerhed for grundvand mv. Det kan være umuligt at få tilladelse, hvis der er et særligt beskyttet område for grundvandsdannelse eller placeringen er nær boringer eller vandløb.

Eksempler: Munksøgård ved Roskilde og Den Selvforsynende Landsby på Fyn arbejder med nedsivning, mens Hallingelille og Permatopia på hhv. Midt- og Sydsjælland har pilerensningsanlæg.



6.MYNDIGHEDSBEHANDLING AF PROJEKTET

Før man overhovedet kan bygge, skal byggeriet/byggerierne godkendes i forhold til arkæologiske forundersøgelser, beskyttelseslinier, byggelovgivning, og energilovgivning. Det er bygherre som skal betale lovpligtige arkæologiske undersøgelser, så det skal der være afsat midler (og tid) til. Man skal indhente en byggetilladelse. Det giver for mange større fællesskaber mening at etablere et samarbejde med en erfaren arkitekt, som kender de procedurer, som den kommunale forvaltning hviler på, og som kan bistå med udarbejdelsen af de nødvendige dokumenter.

Når et byggeri er færdigt, skal kommunen udstede en ibrugtagningstilladelse, før der kan flyttes ind. Fælles faciliteter som f.eks. vaskeri, værksted, fælleshus etc. skal kun godkendes særskilt af kommune og brandmyndigheder, hvis de udgør særskilte byggesager.

Det vil være fornuftigt at have kontakt til den kommunale tekniske forvaltning og skabe sig et overblik over nødvendige godkendelser for at få en fornemmelse af omfanget og hvor lang sagsbehandlingstiden er.



7.KOMMUNAL INVOLVERING I ØKONOMIEN

I forbindelse med almene boliger skal man være opmærksom på, at der gælder særlige retningslinjer for kommunal involvering (f.eks. i form af mulighed for at stille en kommunal garantium for en del af byggeriet) samt for kommunal anvisningsret til ledige boliger. Lovgivningen for opskrivning til og tildeling af almene boliger gennem et boligselskab er ydermere ret detaljeret (lov om almene boliger). For eksempel er der sat en øvre grænse på almene boligers størrelse på 115 m² (i 2021).

Tilladelse til opførelse af almene boliger sker gennem et såkaldt skema A, ansøgning om tilskud fra landsbyggefonden, og B, som bl.a. hvert år fastsætter en max. pris på udgifter til de almene boliger pr. m². Ønsker man blandet byggeri, kan det være vigtigt at få drøftet i projektets start, om boligerne skal være ens uanset ejerform (for så skal alle holdes indenfor den fastsatte m² pris for almene boliger – og øgede byggeudgifter skal således udmøntes i besparelser i boligerne frem for øget salgspris).

Der er andre bindinger, som det er værd at undersøge inden man - som mange bofællesskaber af ideologiske grunde ønsker – beslutter sig for blandet byggeri. Disse bindinger kan også være politiske; f.eks. i form af krav om kommunal anvisningsret til en procentdel af de almene boliger.

En del kommunalbestyrelser kan desuden være skeptiske over for flere lejeboliger og giver kun tilladelse eller økonomisk garanti til opførelse af nye, såfremt der også bygges et tilsvarende antal ejerboliger, evt. andelsboliger. Endelig kan der være muligheder for økonomisk støtte fra diverse kommunale puljer. Det kan være grønne puljer, der støtter særlige initiativer omkring biodiversitet, natur, stianlæg m.m., puljer omkring vedvarende energi, f.eks. jordvarmeanlæg og elladestandere til elbiler, eller kulturelle puljer, der støtter kunstnerisk udsmykning og f.eks. afholdelse af koncerter.

Eksempel: I forbindelse med etableringen af Bofællesskabet Lille Grundet ved Vejle var der tidligt i processen ønsket fra beboergruppen om, at der skulle ske en kunstnerisk udsmykning af bebyggelsen. Sammen med arkitekten på byggeriet blev der taget kontakt til kunstneren Poul Gernes, og beboerne udviklede sammen med ham en farvesætning og udsmykning af hele bebyggelsen. Dette arbejde blev finansieret gennem fondsansøgninger, hvor Statens Kunstfond var den største bidragsyder. Gennem mere end 30 år har dette kunstneriske udtryk givet en stærk identitet og daglig glæde for bofællesskabet.

LINKS

Kommuner med særligt fokus på bofællesskaber: <https://bofaellesskab.dk/vidensbank/kommuner>

Roskilde kommunes guide til bofællesskaber: <https://www.roskilde.dk/da-dk/service-og-selvbetjening/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig/bofaellesskaber/>

Eksempel på lokalplan til bofællesskaber fra Roskilde kommune: <https://www.roskilde.dk/da-dk/demokrati-og-indflydelse/fa-indflydelse/horinger-borgermoder-og-afgorelser/oversigt/forslag-til-lokalplan-700-for-blandede-boliger-pa-skousbo/?type=all&limit=9>

Eksempel på lokalplan for et større bofællesskab: [Karise Permatopia: https://dokument.plandata.dk/20_2971772_1430769267202.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_2971772_1430769267202.pdf)

Publikation om seniorbofællesskabet Havtorn: <https://www.realdaniaby-ogbygklubben.dk/udgivelser/boeger/udgivelser/seniorbof%C3%A6llesskabet-havtorn/3065>

Publikation om seniorbofællesskabet Sundbo: <https://realdania.dk/projekter/seniorbofaellesskabet-sundbo>

Eksempel på GIS-kort i Vejle kommune; <https://www.vejle.dk/om-kommunen/fakta-om-os/kort-og-data-om-vejle/digitale-kort/>

Andelssamfundet Hjortshøjs organisering med både ejer-, andels- og lejeboliger: <https://www.andelssamfundet.dk/organisering>

Lov om planlægning: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/287>

Vindmøllebekendtgørelsen: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/864>

Lov om almene boliger: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/119>

BOFÆLLESKABET STARTPAKKE

KOMMUNAL KOMPONENT

DIALOG OG SAMARBEJDE MED KOMMUNEN