

# LØRDAGS LIV

## Fællesskab i storbyen

Grønne Eng i Ørestad er en økolandsby tæt på både vild natur og metro.

Side 4

# Rikke har skabt en økolandsby i Ørestad med 179 beboere mellem 0 og 79 år. Den slags boliger med indbygget fællesskab vil By & Havn gerne have flere af

Der skyder årligt 15-20 nye bofællesskaber op i Danmark, og Grønne Eng mellem metro og vild natur er et af dem. Her har man færre private kvadratmeter og flere forpligtelser over for fællesskabet.



DORTHE LØNSTRUP



FINN FRANSDEN (FOTO)

Der står et ældre klaver i den nybyggede spisesal, og ja, der bliver spillet på det, forsikrer Peter Bach.

Bofællesskabet Grønne Eng, som han er beboerformand for, rummer nemlig ikke færre end fem professionelle musikere. Det er praktisk, når det fælles måltid – som alle deltager i fra mandag til torsdag – indledes med en fællessang.

I aften skal de 111 voksne og 68 børn



**Vi ville ikke være flyttet ind, hvis det havde været et ollekolle**  
Niels Kryger,  
beboer i Grønne Eng

have vietnamesiske sommerruller, som dagens køkkenhold har arbejdet på siden kl. 15.30.

Mens Politiken er på besøg, dækker servicegruppen langbordene og sætter gnavegrønt, peanuttip og chilisauce frem. Uden for spisesalens store vinduer er mørket faldet på over Kalvebod Fæled, der bogstavelig talt støder lige op til bebyggelsen i Ørestad Syd.

**Rikke Søndler boede tidligere ved Hareskoven, Per Bech på Frederiksberg og Niels Kryger (th.) på Vesterbro. I Grønne Eng har de både natur og hurtig adgang til centrum.**

Grønne Eng er udtænkt og udviklet af virksomheden EcoVillage, som Rikke Søndler oprindelig stiftede, fordi hun selv drømte om at bo i et fællesskab, hvor man på tværs af alder og livssituation kan være noget for hinanden.

Siden 2016 har EcoVillage skabt rammerne om fire bofællesskaber – to økolandsbyer i Lejre, Rullestenen i Roskilde og altså Grønne Eng, som hun kalder en urban landsby:

»For vi er som en landsby: en enhed med få, men forskellige mennesker, der har genskabt sammenhængskraften. Herinde har vi alt, hvad vi skal bruge, og der er fri leg«, forklarer 47-årige Rikke Søndler, der selv bor i Grønne Eng med sin familie.

Her er de yngste indbyggere under et år og de ældste sidst i 70'erne. Børnefamilierne med både en og to voksne er dog i overtal. Og det er udprægede bymennesker, der har valgt Ørestad frem for et bofællesskab på landet.

»Men bortset fra det er vi ikke én type mennesker med én type ressourcer. Nogle har tid, nogle har penge, nogle er kreative. Men de fleste italesætter, at de er her, fordi de gerne vil være en del af noget større«, siger hun.

#### En tom skal

Beboerne har mødt hinanden mange gange til arrangementer, mens



byggeriet af Grønne Eng stod på. Men det er kun lidt over et halvt år siden, at indflytningen i de 41 andele og 34 ejerboliger begyndte, så kulturen og traditionerne er under opbygning.

Og kanter slibes stadig af, f.eks. i diskussionerne om, hvornår børn må rejse sig fra bordet og løbe rundt under aftensmaden, eller om forældrene skal tage dem med ud, hvis de larmer.

På forhånd har beboerne forpligtet sig til at deltage i de fire ugentlige økologiske fællesspisninger – man kan dog tage maden med hjem eller melde fra ugen før – ligesom alle bidrager økonomisk til eldelebilsordningen; også de, der ikke har kørekort.

Men derudover er det sociale samvær på fællesarealerne – salene, tagterrassen med drivhus og højbede, motions- og aktivitetsrummet, værkstedet og kontorpladserne – stadig ved at finde sin form, hvor der bliver taget hensyn til alle.

»Her er masser af arbejdsgrupper og ildsjæle, der påtager sig opgaver og løser dem selv«, fortæller Niels Kryger og viser appen på sin telefon, hvor grupperne kommunikerer.

Judith Pandrup kigger ud over spisesalen, der også er indrettet med sofaer, legohjørne og en stor reol fyldt med brætspil. Her kan børnene se 'Fredagstamtam' på tv, mens de voksne mødes og skåler weekenden ind

## OVERBLIK

### Bofællesskaber

**Bofællesskaber udgør** kun omkring 0,3 pct. af den samlede boligmasse herhjemme, men er en boform i vækst.

**Der opføres 15-20 nye fællesskaber** årligt, og af de eksisterende omkring 430 af slagsen udgør seniorbofællesskaberne den største andel.

**De fleste bofællesskaber, nemlig 40 pct.,** ligger i hovedstadsområdet, mens 33 pct. befinder sig i mellemstore kommuner/landkommuner.

Kilde: Build, Aalborg Universitet

ved baren i den anden ende, der er bygget af overskudstræ.

Selv har hun vekslet sin lejlighed i Vanløse og en kolonihave til en bolig i Grønne Eng, fordi bæredygtighedstanken og fællesskabet tiltalte hende:

»Vi flyttede ind i en tom skal, og se, hvor ufattelig meget vi allerede har nået, fordi vi bruger kræfterne sammen i stedet for på hver vores lille parcel«.

#### Økonomisk værdi i fællesskabet

Grønne Eng er bare et af flere boligkomplekser i Ørestad, hvor beboerne i større eller mindre grad deler faciliteter og hinandens selskab.

Ifølge By & Havn vil 25 procent af boligerne i bydelen opført mellem 2020 og 2027 være det, der kaldes fællesskabsorienterede. Det skal, forklarer administrerende direktør Anne Skovbro, forstås i bred forstand:

»Det kunne f.eks. være fællesspisning, men også fælles køkken, værksteder eller en delecentral. Der arbejdes med forskellige faciliteter, bl.a. afhængig af hvor stor ejendommen er. Der skal også være plads til dem, som gerne vil have det mere uforpligtende fællesskab«.

By & Havn har som sælger af byggeretten på grundene en strategi om at understøtte boligbyggeri i byen, der tænker fællesskab mellem beboerne ind fra starten.

**Der skal snittes og ordnes meget grønt til de 179 beboere. Middagsmaden i Grønne Eng er økologisk og ofte vegetarisk.**

Konkret betyder det, at By & Havn ikke er forpligtet til at sælge til højestbydende, men kan vælge at udbyde grunde til en fast pris – dog ikke en nedsat pris, som når almene boligselskaber køber en grund, men en pris, der afspejler markedsværdien.

På den måde kan interesserede investorer konkurrere på indholdet af deres boligprojekt i stedet for størrelsen af købesummen. Sådan fik EcoVillage adgang til grunden med metro på den ene side og vild natur på den anden.

»Det er en kvalitet for et område, at der er forskellige boligtyper at vælge imellem og ikke f.eks. kun privat udlejning. Og når vi er optaget af gode fællesskaber, er det bl.a., fordi det ser ud til at give reel værdi for kvarteret og dermed også højere værdi af de grunde, By & Havn skal sælge«, siger Anne Skovbro.

#### Ingen ballade i Ørestad

Der er ingen adgangskriterier for at bo i Grønne Eng.

Og så alligevel. Arkitekturen og indretningen af de 75 boliger henvender sig bevidst til forskellige målgrupper for at få en spredning i familietyper og -størrelser, forklarer Rikke Søndler.

Rækkehusene rummer da også primært børnefamilier, mens etplanslejligheder med elevator bl.a. tiltrækker seniorer. ▶



76-årige Niels Kryger klukker lidt, da han fortæller, at hans søn spurgte, om forældrene ved at skifte en Vesterbro-lejlighed ud med Grønne Eng nu risikerede at ende i generations- og kultursammenstød som beskrevet i TV 2-dokumentaren 'Balladen om kolonihaven'.

Men aldersblandingen er kun et plus, mener han:

»Vi ville ikke være flyttet ind, hvis det havde været et ollekolle«, siger Niels Kryger, og Judith Pandrup, der bor i stueetagen ud mod den fælles gård, græsset og legepladsen, konstaterer, at Grønne Eng er »meget roligt midt på dagen«.

»Det føles tomt, når børnefamilierne ikke er hjemme«.

Ideen med Grønne Eng og EcoVillages andre bofællesskaber er, at folk skal bo tæt og deles om ressourcerne.

Derfor er de private kvadratmeter optimeret, i den forstand at pladsen til alt det, man ikke bruger hver dag, f.eks. hjemmearbejde, gæster, festlige sammenkomster eller bogreoler, er fælles. Familier med en pladskrævende teenager kan sågar leje et ekstra værelse.

For Peter Bach og hans kone, der flyttede fra en villalejlighed på Frederiksberg, betød det seriøs *downsizing*. Men på en bæredygtig måde:

»Vi har foræret en del sager til fællesskabet, og vores havemøbler står nu oppe på tagterrassen«, siger han.

#### Bedste udsigt er for ejere

Da Grønne Eng var på tegnebrættet, var det tanken, at de 75 boliger alle skulle være andele.

Men dels var der brug for større indtægter for at få projektet til at hænge sammen økonomisk, dels betyder prisfastsættelsen af andelsboliger, at der ikke kunne tages højde for, at nogle boliger har højere herlighedsværdi end andre, nemlig dem med fri udsigt over Kalvebod Fælled.

Derfor er der nu 34 ejerboliger, der

**■ Aktivitetsrummet bliver bl.a. brugt til yoga, men børnene har også lov at boltre sig. Grønne Eng råder over et særdeles veludstyret værksted, hvor man også kan reparere sin cykel. Her er Jakob Høgsbro (nederst tv.) i gang. Selv om beboerne ofte mødes fysisk i bofællesskabet, foregår en del af kommunikationen også digitalt.**

kostede mellem 3,2 millioner kroner for de mindste på cirka 50 kvadratmeter og knap 5,6 millioner kroner for de største på 150 kvadratmeter.

Prisen på en andel i størrelsesordenen 100 kvadratmeter var 1,8 millioner kroner, dertil kommer en månedlig boligafgift på 10.000 kr.

Rikke Søndler medgiver, at ejer- og andelsboligformen udelukker mange mennesker fra bofællesskaber som Grønne Eng.

»Vi er jo helt ekstremt ressourcestærke«, konstaterer hun.

»Jeg kunne godt tænke mig at prøve kræfter med et bofællesskab, hvor der f.eks. er kommunal anvisningsret til nogle af boligerne, så vi kunne få flere med. Jeg vil gerne udfordre opfattelsen, at det er svært at skabe forpligtende fællesskaber i lejeboliger«, siger hun med henvisning til analyser fra Aalborg Universitet.

#### Developerdrevet

Der findes i dag omkring 430 bofællesskaber med 10.600 boliger på landsplan, når man tæller alt med, også økosamfund og nogle typer kollektiver.

Fra 2015 og frem er der blevet etableret 15-20 nye bofællesskaber om året, hvilket er en fordobling af aktiviteten sammenlignet med årene før. Det viser en kortlægning fra Build, In-

stitut for Byggeri, By og Miljø på Aalborg Universitet.

En del af væksten skyldes, at flere developere – private, kommercielle aktører på boligmarkedet – bygger såkaldt nøglefærdige bofællesskaber.

Her er der ofte tale om lejeboliger, og disse boliger er typisk mindre end i de klassiske bofællesskaber, hvor beboerne selv har skabt rammene og er ejere.

Den udvikling er med til at gøre boformen økonomisk tilgængelig for flere, understreger seniorforsker Jesper Ole Jensen fra Build.

»Den største fordel ved de developerdrevne bofællesskaber er, at beboerne ikke selv behøver at indgå i en lang etableringsproces. Det kan tage mange år, og det indebærer risici – og derfor er der en del initiativer til bofællesskaber, der ender med ikke at blive til noget«, siger han.

»Men ulempen er, at man måske ikke får samme engagement blandt beboerne, som ofte ikke har mødt hinanden før. Vores studier viser, at det i den slags bofællesskaber vil være en fordel at have en slags 'community manager', der hjælper med at skabe forbindelser, laver events, og som beboerne kan snakke med, hvis de gerne vil have noget gjort anderledes«.

dorthe.lonstrup@pol.dk



**Jeg kunne godt tænke mig at prøve kræfter med et bofællesskab, hvor der f.eks. er kommunal anvisningsret til nogle af boligerne**  
Rikke Søndler,  
stifter af EcoVillage