

An aerial photograph of a modern senior housing complex. The complex consists of several interconnected buildings with light-colored facades and dark roofs. One building is a long, multi-story structure with a balcony. Two other buildings are smaller, with gabled roofs and balconies. A paved parking area with several cars is located between the buildings. The complex is surrounded by lush green fields and a large, calm pond. A winding path or road is visible in the background. The overall scene is peaceful and well-maintained.

AART

Evaluering af Seniorbofællesskabet Havtorn

Foto af Kontraframe

Evalueringen er gennemført af Mette Riisgaard Hansen, Johanne Mose Entwistle og Signe Jul Kirkegaard-Larsen fra AART for Realdania i 2022 og 2023.

Et stort tak skal lyde til beboerne for deres tid og værdifulde indsigter om livet i deres seniorbofællesskab.



Indhold

Projektfakta

Konklusion

Kontekst

Analyse

- **Hverdagsfællesskab**
- **Interessefællesskab**
- **Privathed**
- **Boligkvalitet**

Metode

Projektfakta

- 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



Konklusion

Arkitekturen understøtter fællesskabet

Havtorn lykkes med at understøtte fællesskab blandt de beboere, som ønsker det.

Det lykkes især at understøtte **hverdagsfællesskaber**, der er kendetegnet ved de uformelle, spontane og uforpligtende møder og aktiviteter i dagligdagen, som blandt andet afledes af de tre bygningers placering og vinkling, der skaber visuel orientering og kontakt til boliger såvel som fællesarealer.

Interessefællesskaber er ligeledes en vigtig del af fællesskabet, hvor beboere, særligt i sommerhalvåret, anvender natur og orangeri til interessefællesskaber. Det forholdsvis lille antal beboere på nuværende tidspunkt har dog en negativ betydning for udfoldelsen af interessefællesskaber, der både kræver initiativtagere og beboere med fælles interesser.

Fællesskabet i bofællesskabet bidrager til en følelse af at høre hjemme og være tryk i Havtorn.



Foto: Søren Palmelund / Realdania By & Byg

Sæson har betydning for fællesskabet

Havtorns placering og en række af fællesfaciliteterne er forbundet til aktiviteter i den omkringliggende natur, orangeriet og området mellem boligerne.

Det betyder også, at **fællesskabet er mere nærværende i sommerhalvåret**, hvor beboerne i højere grad dyrker interessefællesskaber i orangeriet og det naturrige nærområdet. Om sommeren beskrives det også som nemt at opsøge hinanden og let at orientere sig ud i fællesskabet, fordi det finder sted udendørs mellem boligerne.

Det udendørs hverdagsfællesskab beboerne imellem i sommerhalvåret understøttes arkitektonisk af bygningerne og boligernes disponering og transparens, der skaber udkig til orangeriet og området imellem bygningerne.



Beboerne oplever hjemlighed og ejerskab

Beboerne oplever en følelse af **hjemlighed**, der er særligt knyttet til boligen, men også det at bo i blandt mennesker, man interagerer med dagligt. Beboere anvender defaciliteter ligeværdigt og oplever et **ejerskab af Havtorn** i sin helhed. Fx bager beboerne boller i fælleskøkkenet, læser bog i orangeriet og samler puslespil på bordet i stuen på 2. sal i fælleshuset. På den måde fungerer de fælles kvadratmeter som en forlængelse af boligen.

Oplevelsen af hjemlighed og ejerskab er afledt af, at beboerne ser både deres bolig og fællesrummene som indbydende og nemme at indrette. Nogle beboere beskriver også placeringen tæt på naturen, som et vigtigt perspektiv for deres oplevelse af hjemlighed.



Privathed som forudsætning for fællesskab

Uanset behov for fællesskab, er muligheden for privathed en afgørende forudsætning for at fællesskab kan trives. Trods arkitekturens store fokus på fælles faciliteter, tilbyder Havtorn også **muligheder for privathed** og gør det derved nemt og "tilladt" at vælge fællesskabet til og fra efter behov.

Særligt forbindes boligen med privathed, og for beboere, der bor i enderne, væk fra den sociale mødested ved orangeriet opleves terrassen også som et privat opholdssted.



Antal beboere har betydning for formen på fællesskabet

Antallet af beboere i Havtorn synes at være en barriere for et robust og varieret tilbud af fællesskaber. Ved vintermålingen i 2022 var der 10 beboere, hvor der ved sommermålingen var 5 beboere i Havtorn.

Det lave **beboerantal gør fællesskabet sårbart** overfor uoverensstemmelser og i forhold til at rumme beboere, der primært vælger Havtorn på grund af de attraktive boliger og beliggenheden fremfor et ønske om at bidrage særligt til og deltage i fællesskabet. Det lille antal beboere betyder dog også, at fællesskabet er intimt og det opleves som nemt at lave aktiviteter, hvor samtlige beboere eksempelvis tager på udflugter med overnatning.

Samtidig kan forholdsvis få og engagerede nye beboere hurtigt have en positiv effekt i forhold til det uudnyttede potentiale for fællesskabet. Til eksempel beskrev beboerne i vintermålingen uformelle hverdagsmøder i vaskeriet, som ikke på samme måde fandt sted ved sommermålingen.



Fællesskabet bygger på frivillighed

Havtorn følger samme tendens som andre developerdrevne bofællesskaber, hvor den formelle forpligtelse til fællesskabet, fx i form af regler om fast deltagelse i fællesspisning, er skiftet ud med en **frivillig tilgang, hvor fællesskabet vælges til og fra** af den enkelte beboer afhængigt af tid og behov. Samtidig er der dog en uskreven forventning blandt nogle beboere om, at man har valgt bofællesskabet for fællesskabets skyld.

Princippet omkring frivillighed udfordres af det lave beboerantal, som gør det forpligtende for de få beboere at løfte fællesskabet med initiativ og det medfølgende praktiske arbejde.



Beboere søger en fremtidssikret bolig

Beboerne ønsker, at deres hjem i Havtorn skal være en **langvarig bolig- og boform**.

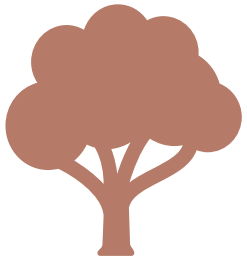
Det opleves som en stor beslutning og overgang at flytte fra deres tidligere bolig, og derfor ønsker mange at bo i en fremtidssikret bolig, der ikke kræver endnu et boligskifte, hvis deres livssituation ændrer sig.

Ifølge nuværende beboere udgør trapper en hindring for, at nye beboere flytter ind, og det er også en af årsagerne til, at nogle eksisterende beboere har valgt at flytte. Dette gælder især for lejligheder i to plan med trapper indvendig i boligen.

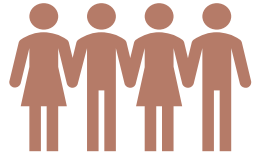
Samtidig oplever beboerne priserne på boligerne som værende høje.



Hvorfor har beboerne valgt Havtorn?



Tæt på naturen



Fællesskab



Attraktive boliger



Tryghed



“

Det var udsigten, placeringen, muligheden for fællesskab, naturen og boligens størrelse, der tiltalte os ved Havtorn. Det er en helt ideel måde at blive gammel på. Vi følte os hjemme fra det sekund, vi trådte ind.

Beboer

Kontekst

Værdigrundlag

Havtorn er et eksempelbyggeri, hvor visionen med arkitekturen er at skille sig ud fra det traditionelle bofællesskab, hvor boligerne er placeret rundt om et fælleshus i midten. I stedet er der blevet opført tre bygninger i 2-3 etager. I alt rummer disse bygninger 14 lejeboliger, hvori hver bygning har integreret fællesfaciliteter. Formålet hermed er at understøtte hverdagsfællesskabet med den visuelle kontakt og orientering mod en fælles midte. Tanken er ligeledes at sikre, at alle beboere, herunder dem der er mindre udadvendte, kan få gavn af fællesskabet i deres dagligdag.

Mellem og omkring de tre bygninger har man inddraget naturen som en central del af seniorbofællesskabet. Målgruppen for Havtorn er tiltænkt den selvhjulpne og aktive senior, der både fysisk og mentalt er i stand til at bidrage med ressourcer til fællesskabet.

Den indledende proces

Processen, ansøgninger og samtaler inden indflytning blev varetaget af Gemeinschaft og Realdania. Formålet var indledningsvist at sikre forventningsafstemning og faciliteret proces omkring, hvordan beboerne forstår og ønsker fællesskabet gennem infomøder og ansøgningskemaer.



Foto: Kontraframe

Beboerantal og sammensætning

Nogle beboere har valgt at bosætte sig i Havtorn, fordi de aktivt har søgt en fællesskabsorienteret boform. Andre beboere har derimod valgt det på grund af den attraktive bolig.

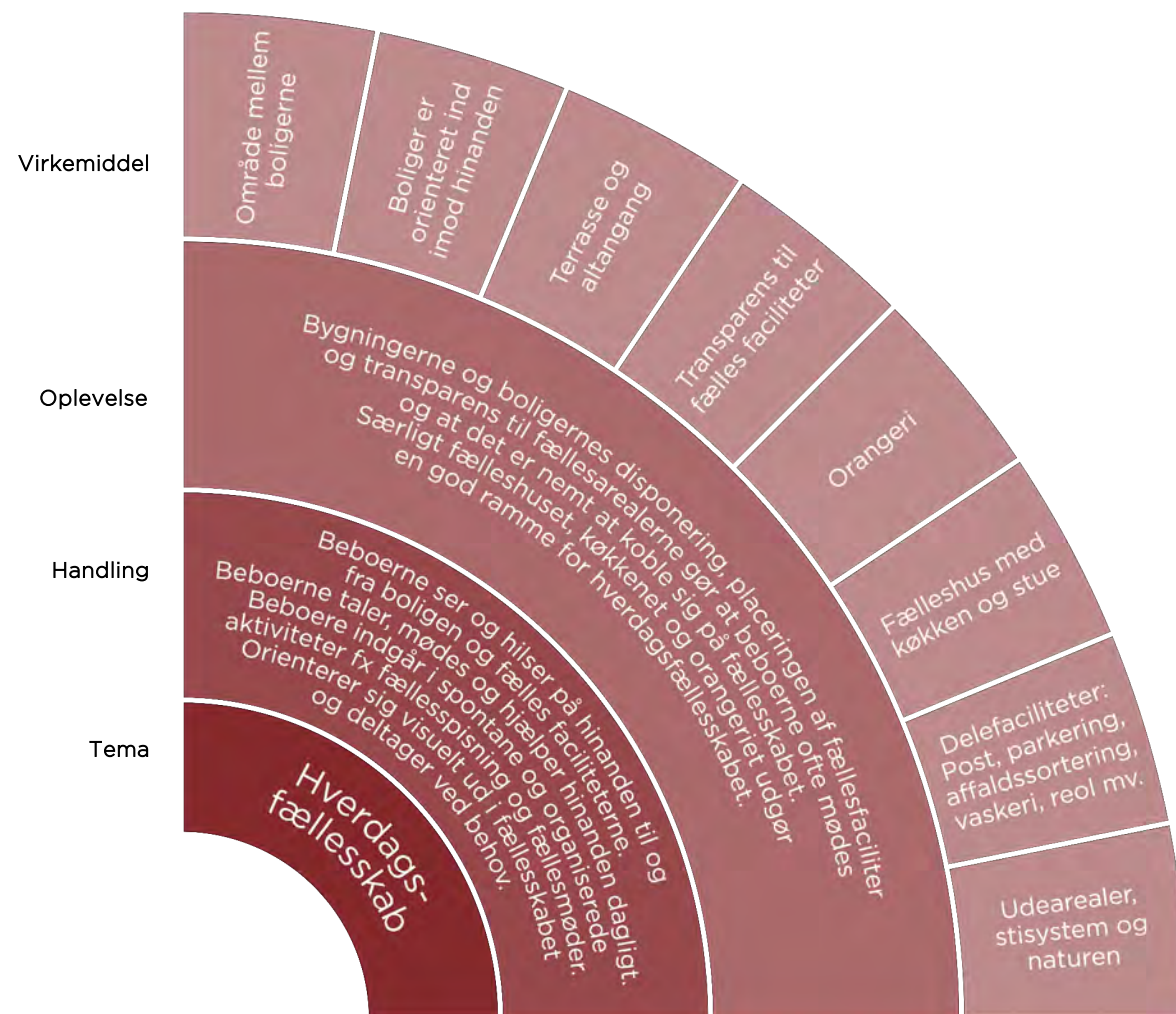
Ved dataindsamling i vinteren 2022 var der 10 beboere, hvorimod der ved dataindsamling i sommeren 2023, var 5 beboere tilbage - heriblandt et par.

Aldersgennemsnittet er 68 år, hvor den yngste er 62 år og den ældste er 72 år. Der er kun én mand blandt de 5 beboere og der ønskes en større kønsdiversitet af beboerne.



Analyse

Hverdags-fællesskab



Fællesskabet i Havtorn er karakteriseret som et hverdagsfællesskab. Hverdagsfællesskabet indebærer især **spontane, uformelle og uforpligtende møder**, som stedet og fællesområderne faciliterer muligheden for – dette kan være, at hilse, få en snak, mødes til en kop kaffe eller at lave et puslespil sammen. Dertil findes også mere **organiserede aktiviteter**, som ugentlig fællesspisning samt fællesmøder.

Rent arkitektonisk faciliteres det uformelle spontane møde i hverdagen bl.a. gennem bygningernes placering og boligernes disponering og orienteringen ind mod hinanden, som giver et overblik. Dertil gør transparens til boligerne og fællesfaciliteterne samt indgangen til boligen med altan eller terrasse, at beboerne også hilser på vej til og fra deres bolig.

Orangeriet, fælleshuset og delefaciliteterne understøtter både det uformelle daglige møde mellem beboerne, samtidig med at disse arkitektoniske virkemidler skaber en ramme for det mere organiserede hverdagsfællesskab.

For beboerne betyder hverdagsfællesskabet, hvor man møder hinanden, hilser, taler og hjælper hinanden, at de oplever at være en del af et fællesskab, hvilket også er med til at skabe tryghed.



Foto: Steffen Stamp/ Realdania By & Byg



Foto: Kontraframe

“

Vi bor midt i et fællesskab, så vi møder nogen hele tiden.

Beboer

Jeg synes faktisk, at mange af de her ting fungerer godt til fællesskabet, fordi meget også giver mulighed for, at vi møder hinanden.

Beboer

Det er en form for tryghed, når man er ældre.

Beboer

Vores børn bor meget langt væk, så det er dejligt med nogen omkring, der kan hjælpe og holde os lidt ved selskab.

Beboer

Arkitektoniske virkemidler for det uformelle møde



Disponering af bygninger og boliger

De tre bygninger med boliger og fælles faciliteter er disponeret, så de orienterer sig mod hinanden. Boligernes køkkenvinduer er placeret ind mod det fælles område mellem boligerne og der er etableret et gennemgangsareal, når man kommer til og fra sin bolig.

For beboerne giver dette en oplevelse af, at de kan orientere sig ud i fællesskabet og aktivt opsøge eller fravælge det efter behov. Disponeringen af bygningerne og boligerne betyder, at beboerne spontant møder hinanden i deres dagligdag til og fra bolig og fælles faciliteter. I disse møder hilser og taler beboerne sammen.



Terrasse og altangang

Både boligerne i stueetagen og på 1. sal har et mindre opholdsareal uden for hoveddøren. Her har flere beboere indrettet sig med blomster og bænke.

Både når beboerne opholder sig på deres terrasse eller altan, samt når de ankommer til deres bolig, bliver stedet et mødepunkt for beboerne, hvor de vinker, hilser og taler med hinanden – særligt deres naboer.



Transparens til fælles faciliteter

Der er blevet anvendt transparens til fælles faciliteterne, der er fordelt over hver af de tre bygninger. Dette greb giver beboerne en oplevelse af, at de kan orientere sig ud og ind i fællesskabet. Eksempelvis er det let at orientere sig ned i orangeriet, uanset hvor man opholder sig, og ligeledes kan man orientere sig over i fælleshuset, mens man eksempelvis vasker sit tøj i vaskeriet. For beboerne betyder det, at de har lettere ved at opsøge fællesskabet på fællesarealerne. Fx sætter beboerne sig ind i orangeriet alene, hvor de beskriver at dets transparens indbyder til, at andre kan støde til.



“

Der [i området mellem bygningerne] møder man hinanden rigtig meget – så går man lige til postkassen og så til vaskeriet

Beboer

Jeg sætter mig bare ud på borde-bænkesættet med min kaffe, og lige så stille kommer der andre og slår sig ned.

Beboer

Det er sådan lidt forskelligt, 3-4 gange om ugen mødes vi spontant. Det kan være hvis man er på vej ud at gå, hvis man lige vasker tøj og møder nogen til en sludder. Det er vigtigt for mig med det fællesskab, der også kan opstå spontant. Jeg bliver så glad, når folk har lavet kaffe og boller, eller lige har nogle æbler, der skal skrælles og koges osv.

Beboer

Den visuelle forbindelse er vigtigt. Det gør, at der opstår noget spontant.

Beboer

Arkitektoniske virkemidler for det uformelle møde II



Foto: Søren Palmelund / Realdania By & Byg

Orangeri

Orangeriet, der er placeret i mellem boligerne og indrettet med opholdsmuligheder, danner ramme for spontane møder. Transparensen til orangeriet understøtter beboernes mulighed for at orientere sig fra boligen og derigennem opsøge andre beboere, der har taget ophold i orangeriet.

Orangeriet bruges både af beboerne alene og til hverdagsfællesskaber særligt i sommerhalvåret.



Foto: Jens Bach / Realdania By & Byg

Fælleshus

Beboerne er glade for fælleshuset, som de oplever som en god ramme for hverdagsfællesskabet. Huset anvendes af beboerne til at mødes spontant til fx boller og kaffe i hverdagen, men kun sporadisk som en forlænget dagligdagsstue, hvor beboerne tager ophold alene.

Fællesstuen på 2. etage anvendes af nogle beboere til samvær fx puslespil, hvor det for andre beboere er et sted, de aldrig er. Nogle beboere oplever, at denne stue ikke er fuldt færdigindrettet, andre udtrykker, at de synes det er for besværligt at komme derop med ting af trapperne.



Foto: Søren Palmelund / Realdania By & Byg

Delefaciliteter (vaskeri, post, affald, parkering)

I Havtorn deler beboerne en lang række faciliteter, der anvendes i dagligdagen, herunder vaskeri, samling af postkasser, affaldssortering og parkering.

I beboernes daglige færden til og fra disse delefaciliteter opstår der spontan friktion, hvor beboerne hilser og taler med hinanden. Denne friktion var mere udtalt i vintermålingen, hvor der boede flere beboere i bofællesskabet. Her oplevede beboerne, at det fælles vaskeri var et socialt mødested, hvor der opstod et hverdagsfællesskab.



“

Mit yndlingssted er her i fælleshuset og drivhuset. De fungerer særlig godt, fordi der er plads til at hygge og lave ting sammen. Her får min tilgang til fællesskabet lov at leve. Hvis vi får rammerne, så kan vi komme meget langt.

Beboer

Orangeriet er rigtig godt til fællesskab og privatliv. Det er så smart, at det er transparent faktisk, for så kan jeg lige orientere mig derned og se at fx Tove sidder der, så kan jeg jo smutte ned til hende, hvis jeg har lyst til en lille sludder. Jeg sidder der også selv alene. Det er et helt essentielt sted – ja jeg synes faktisk ikke at man kan undvære det – man bør ikke bygge et sted uden et orangeri, for det er bare så godt til fællesskabet.

Beboer

Orangeriet er et fælleshus for mig.

Beboer



Foto: Kontraframe

“

Særlig godt til fællesskabet er fælleshuset og orangeriet. Det fungerer godt fordi vi har lavet det hyggeligt og stemningsfuldt med planter og møblering. Man sætter sig ikke bare over i fælleshuset og venter på, at der kommer nogen, så skriver man lige ud.

Beboer

Vi bruger også fællesarealerne sammen til det spontane. Hvis vi har en dag, hvor vi ikke orker at lave aftensmad, så skriver vi ud på vores messenger-tråd og hører om andre er i samme båd, og så planlægger vi, at en lille gruppe f.eks. kører ind og køber noget take-away til aftensmad.

Beboer

Fælleshuset bruger vi helt naturligt meget, vi sidder dog mest nedenunder. For det er svært at komme frem og tilbage [op og ned ad trapperne]. Og det er jo så irriterende hvis man har glemt noget nedenunder, så kan vi lige så godt bare være dernede.

Beboer

Arkitektoniske virkemidler for det organiserede hverdagsfællesskab



Foto: Jens Bach / Realdania By & Byg

Fælleshus

Fælleshuset, som er opdelt i tre etager, danner en væsentlig ramme for beboernes hverdagsfællesskab. I stueetagen findes et fælleskøkken, spiseplads samt et loungeområde. På 1. sal findes et gæsteværelse med et tilhørende badeværelse, der kan bookes til beboernes gæster. På 2.sal findes et opholdsområde med bibliotek og TV.

Beboerne anvender primært stueetagen, til fællesmøder, fællesspisning og fredagsbarer. Det opleves af nogen som utrygt og omstændigt, at fragte eksempelvis kaffe op til øverste etage via trapperne.



Foto: AART

Fælleskøkken

Fælleskøkkenet anvendes bl.a. til fællesspisning hver fredag, hvor de fleste beboere deltager. Nogle beboere anvender også køkkenet, hvis de bager eller sylter til deres bofæller. Køkkenet opleves som funktionelt og velegnet til fællesspisninger, hvor det er muligt at flere laver mad samtidigt.



Foto: Søren Palmelund / Realdania By & Byg

Orangeri

Orangeriet anvendes særligt i sommerhalvåret både til spontane møder og til et mere organiserede hverdagsfællesskab, hvor beboerne planlægger at mødes her til fx kaffe og boller.

En tværgående oplevelse blandt beboerne er, at orangeriet skaber en god ramme for fællesskab og flere oplever, at det er deres yndlingssted.



Foto: Jens Bach / Realdania By & Byg

“

Vi bruger fælleshuset til både det spontane og planlagte. Men det er nok særligt velegnet til det fastlagte ting, fordi faciliteterne indbyder til det. Her er jo et køkken, der lægger op til at vi spiser sammen og det gør vi så hver fredag.

Beboer

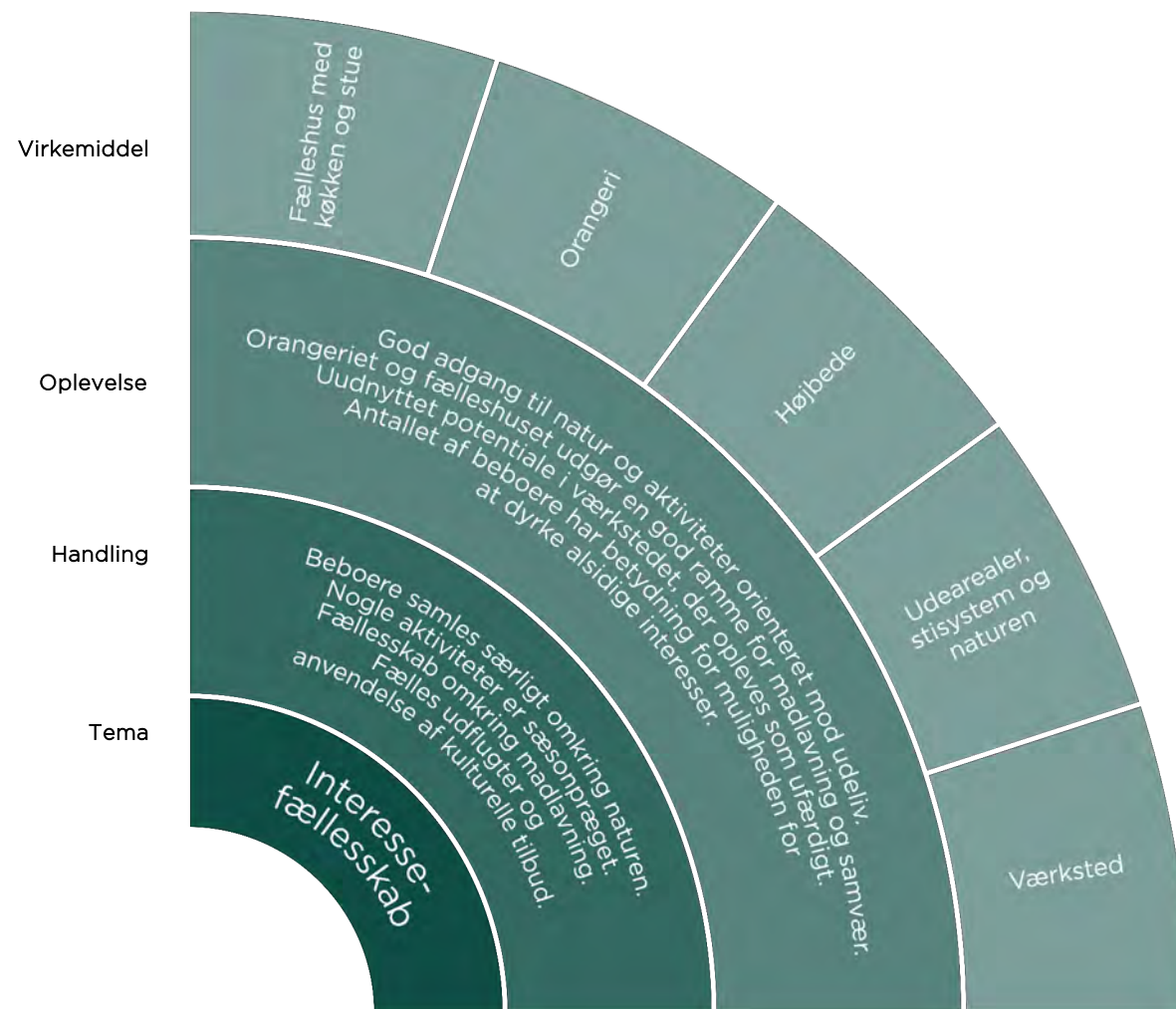
Jeg er aldrig ensom, men jeg kan godt føle mig alene. Derfor elsker jeg en hverdag fyldt med fællesskab. Bare det der med, at man har nogen at spise med, og man har nogen at hygge sig med.

Beboer

De spurgte om vi kom til fællesspisning før vi flyttede ind. Vi har kun boet her i 14 dage, men vi føler, at vi har boet her i flere i år. Sådant noget kan man ikke forklare – det er noget med menneskerne, stedet og vores bolig, der går op i en højere enhed.

Beboer

Interesse- fællesskab



Beboerne i Havtorn har i **nogen grad forskellige interessefællesskaber**.

Arkitektonisk udgør fælleshuset med fælles køkken og stue en ramme for spæde interessefællesskaber omkring **madlavning** og **samvær omkring fx puslespil**. Herudover er interessefællesskabet i Havtorn knyttet op på aktiviteter udendørs, hvilket gør disse fællesskaber sæsonpræget. En gennemgående oplevelse blandt beboerne er, at de har valgt Havtorn på grund af den omkringliggende natur og placeringen tæt på fjorden. Derfor har beboerne også et fællesskab omkring **interessen for natur**. De taler om naturen, går ture i området sammen og mødes om dyrkning i orangeriet. Nogle beboere planlægger herudover også kulturelle aktiviteter og udflugter sammen.

Beboerne ser et stort potentiale i værkstedet, hvor de vil kunne lave kreative aktiviteter og hobbies hele året. På nuværende tidspunkt bliver værkstedet ikke brugt, da det opleves som ufærdigt blandet andet på grund af manglende isolering.

Der udtrykkes et ønske om at etablere endnu **stærkere interessefællesskaber**, hvor beboerne kan mødes om det der optager dem og bidrage med kompetencer. Antallet af beboere i Havtorn opleves som en begrænsning for denne type af fællesskab, da der er for få initiativtager og for få med overlappende interesser.



Foto: Søren Palmelund / Realdania By & Byg

Arkitektoniske virkemidler for interessefællesskab



Fælleshus med køkken og stue

Fælleskøkkenet udgør for nogle beboere en ramme, hvor de kan mødes omkring en interesse for madlavning. Fx har beboerne ordnet bær og grønt og syltet sammen i fælleskøkkenet.

Fællesstuen på 2. etage i fælleshuset er for nogle beboere et sted, hvor de mødes og laver puslespil sammen særligt i vinterhalvåret. Nogle beboere oplever, at denne stue ikke er fuldt færdigindrettet, andre udtrykker, at de synes det er for besværligt at komme derop med ting af trapperne. Stuen er også et af de steder, hvor nogle beboere siger, de aldrig er.



Natur, orangeri og højbede

Den omkringliggende natur danner rammen om interessefællesskaber, hvor beboere ugentligt mødes til gåture i området. Naturen anvendes både alene og sammen med andre samt i forbindelse med både fastlagte og spontane aktiviteter.

Orangeriet opleves af beboerne som et mere intimt og hyggeligt sted end fælleshuset. Her dyrker beboerne planter sammen og mødes om at passe dem sammen. Flere beboere peger også på orangeriet som deres yndlingssted.



Værkstedet

Værkstedet rummer ifølge beboerne et stort potentiale for interessefællesskaber. Nogle, især mandlige beboere, har haft et ønske om at anvende værkstedet, men føler sig begrænset, fordi det opleves som ufærdigt og ikke er isoleret og derfor primært kan anvendes i sommerhalvåret.



“

Jeg er tit i fælleshuset. I sidste uge syltede vi lidt sammen, så det er godt til fællesskabet. Der opstår sådan nogle aktiviteter ved at vi snakker om det løbende og så arrangerer vi det.

Beboer

Vi mødes om interesse omkring blomster, vi har snakket om strikkeklub og vi har lige bestilt et fjernsyn herover til (3. etage af fælleshuset), så vi kan se en film eller sport sammen.

Beboer

Drivhuset er fantastisk. Der er vi sammen om noget. Vi griner og snakker, vander og hygger. Det er også super til vores interesser, vi kan sidde og spille, strikke, men jeg går nu mest og nusser om planterne dernede.

Beboer



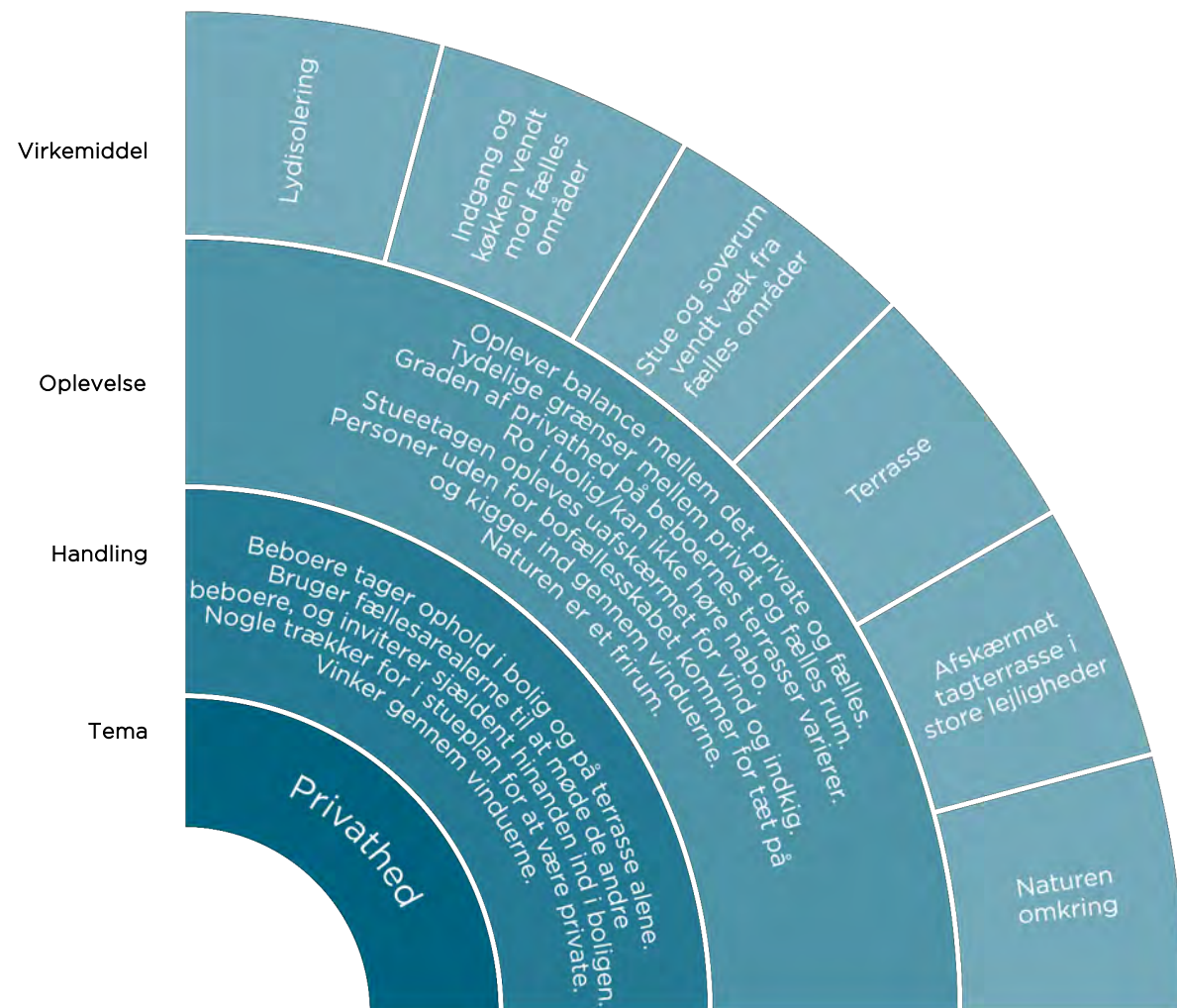
Det er så synd, at man ikke kan bruge værkstedet til at dyrke interesser. Det er jo ikke alle der synes at det er sjovt med madlavning og planter, så dem der har brug for noget at være sammen om, har brug for værkstedet. Nogen trives jo ikke i at sidde over for hinanden og sludre. Nogen vil have et bedre fællesskab, hvis de havde projekter at være fælles om.

Beboer

Vi drømmer om at få nogle krea-ting op at stå. Men det kræver lidt, at vi får værkstedet færdiggjort. Det har så meget potentiale det rum. Man kunne lukke af i toppen og udnytte loftshøjden, så man får en lille overetage til forskellige sysler, og underetage til det grove arbejde.

Beboer

Privathed



Beboerne i Havtorn oplever det som vigtigt, at der er en **god balance mellem privathed og fællesskab**. På den måde har de mulighed for at trække sig fra fællesskabet – og omvendt – opsøge det, når de finder behov for socialt samvær.

De oplever, at deres bolig giver dem mulighed for privathed. Særligt fremhæver de, der bor på 1. sal, at de oplever mulighed for at kunne trække sig tilbage. Beboerne beskriver ligeledes, at stedet indbefatter arkitektoniske virkemidler, der giver mulighed for det semi-private. Dette er f.eks. på deres egne terrasser, hvor de kan sidde for sig selv, samtidig med at de kan være orienteret ud mod fællesskabet. Nogle beboere ønsker et mere privat udeareal, hvor de kan sidde uden at være synlige for andre.

Beboerne oplever ikke samme balance ift. privathed over for omverdenen, hvor der flere gange har været udefrakommende gæster, der kom for tæt på beboernes bolig og fælles områder.



Arkitektoniske virkemidler for privathed



Foto: AART

Boligens disponering og akustik

Boligen imødekommer beboernes behov for privathed. Dette skyldes blandt andet disponeringen af rum, hvor køkkenet vender ud mod fællesskabet og opholdsrum samt soveværelse er placeret i den anden og mere private side af boligen, hvor beboerne kigger ud på landskabet. Beboerne er akustisk private i deres bolig, hvor de ikke kan høre deres naboer, dog har nogle af beboerne særligt i stueplan brug for at trække gardiner for, for at føle sig visuelt private. Det er en uskreven regel, at boligen er et uforstyrret og privat sted. Beboerne anvender derfor fællesarealer til fællesskabet og inviterer kun sjældent hinanden ind i boligen.



Foto: Mikkel Meister/ Realdania By & Byg

Terrasse

Graden af privathed på terrassen er særligt høj for de beboere, der bor i de store lejligheder med tilhørende afskærmet tagterrasse. For beboere med terrasse på svalegangen er graden af privathed afhængig af placeringen og hvorvidt man har naboer, som er forbipasserende på vej til og fra boligen. Beboere med terrasse i stueetagen beskriver en lav grad af privathed, fordi de er i niveau med fællesskabet i udeområdet mellem boligerne. Derfor ønskes afskærmning, der både kan afhjælpe vind og oplevelsen af, at være eksponeret for andre.



Foto: Kontraframe

Omkringliggende natur

Områdets naturrige omgivelser anvendes som et pusterum af flere beboere. Her går nogle beboere dagligt ture alene, hvor de, ved at flytte sig fysisk fra bofællesskabet, også beskriver at have et frirum, hvor de mentalt kan lade op. Det opleves som afgørende for overskuddet til fællesskabet.



Foto: Kontraframe

“

Jeg kan jo næsten ikke få fællesskab nok. Og hvis jeg synes, det bliver for meget, så kan jeg jo bare gå op og lukke min døren.

Beboer

Jeg kan ikke høre nogen af mine naboer, men jeg kan da se dem, hvis jeg vil. Nogen gange vinker jeg ud fra vinduet.

Beboer

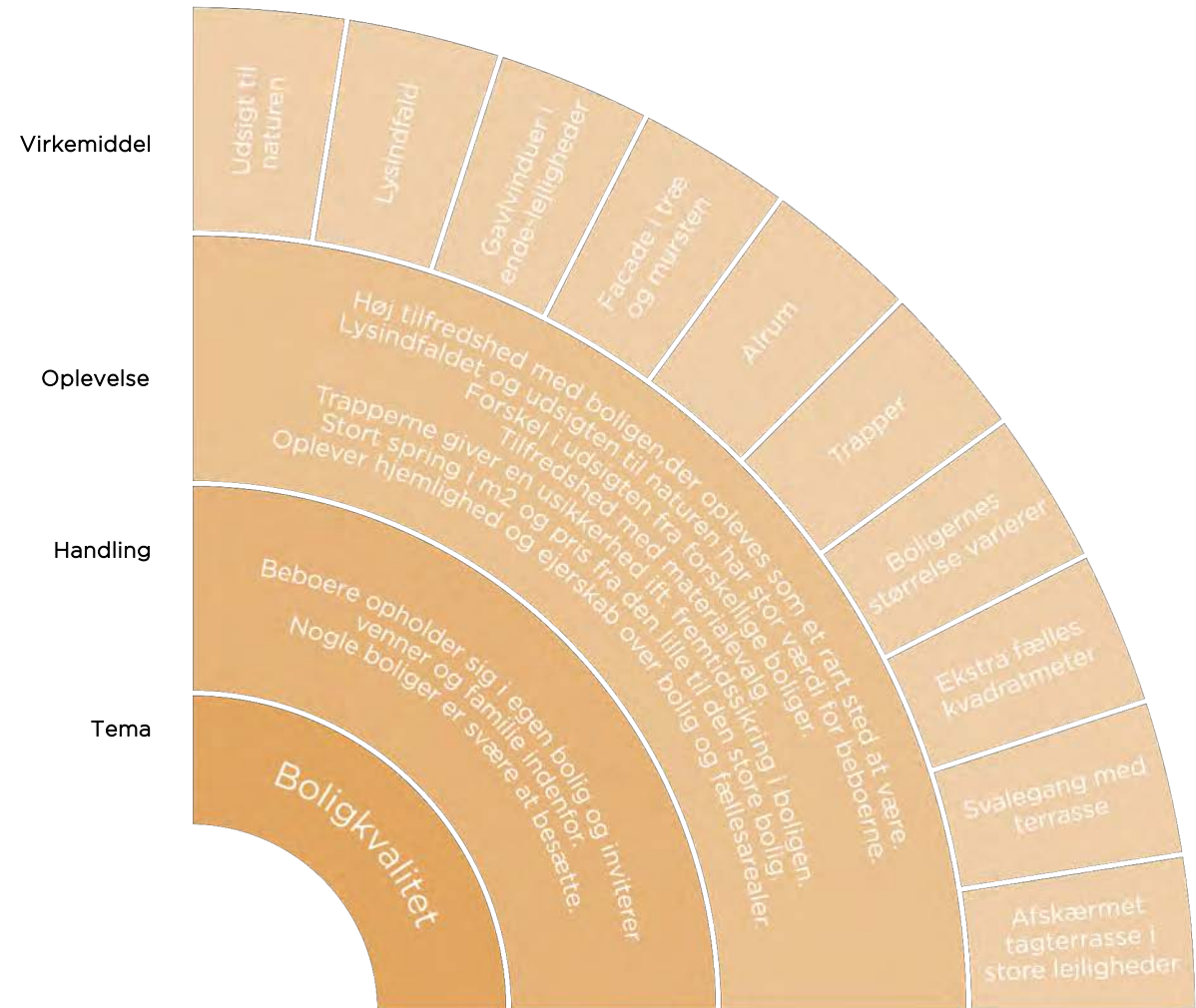
Jeg trækker for ved min glasdør, det hjælper mig med at føle mig privat. Jeg hilser gennem vinduet, hvis jeg ikke har trukket for. Da jeg boede i stuen, havde jeg trukket for næsten hele tiden – både fordi jeg følte mig til skue og ikke følte mig hjemme endnu.

Beboer

Naturen er enormt vigtig for mig. Jeg bruger den hver eneste dag i sommerhalvåret. Her kan jeg lade op alene, flytte mig fra hverdag og fællesskab. Jeg har meget brug for at være alene og derfor anvender jeg gerne naturen som mit pusterum.

Beboer

Boligkvalitet



Beboerne er glade for deres egen bolig, som de generelt oplever som **et rart sted at være**. Flere ser også boligen som deres yndlingssted i Havtorn.

Særligt fremhæver beboerne, at de værdsætter udsigten til den omkringliggende natur og lysindfaldet. Beboerne er generelt tilfredse med materialevalget og fremhæver især træfacaden. For nogle beboere fungerer trapperne til egen bolig og i fælleshuset fint, for andre opleves trapperne som en barriere for dem og potentielle nye beboere. Derudover er trapperne med til at give en usikkerhed om, hvorvidt de i fremtiden kan blive boende i Havtorn.

Boligerne varierer i størrelse, beliggenhed og udkig. Nogle beboere i de små boliger (53-68 m²) er glade for at leve småt og begrænse sig, andre synes boligen er lige til den lille størrelse, og tror at en mellemstørrelse på cirka 80 m² vil fungere bedre for en bredere målgruppe. Særligt opleves det, at der mangler plads til opbevaring i de små boliger. Nogle beboerne påpeger, at de har fravalgt en større bolig på grund af boligudgiftens størrelse.

Beboerne oplever, at en lejebolig er mindre forpligtende og giver dem en fleksibilitet til i fremtiden at vælge en anden boligform.



Arkitektoniske virkemidler for boligkvalitet



Foto: Jens Bach/ Realdania By & Byg



Foto: AART



Foto: Steffen Stamp/ Realdania By & Byg

Udsigt til natur

Det er særligt udsigten til et naturskønt område, som beboerne værdsætter i deres bolig. Den omkringliggende natur har for flere af beboerne været afgørende for at vælge Havtorn, hvorfor det også har betydning at få naturen helt ind i boligen.

Der er dog forskel på udsigten fra de forskellige boliger. Hvor nogle boliger har et panorama udkig har andre udkig til taget på en anden bygning. Nogle beboere beskriver, at de har valgt 1. sal på trods af trapperne for at få den gode udsigt. Og de vurderer, at den manglende udsigt påvirker muligheden for at besætte disse boliger.

Lysindfald

Beboerne sætter pris på, at der i deres bolig er lysindfald fra flere sider. Det giver dem en oplevelse af, at lejligheden er rar at være i.

Særligt beboere, der har de øverste endelejligheder, nyder gavlvinduet, der sikrer lysindfald tre sider af boligen.

Materialevalg

Beboerne oplever, at det er nogle fine materialer og beskriver bygningerne som flotte. Samspillet mellem træbeklædning og mursten bliver fremhævet som flot. Særligt er beboerne glade for træets farveændring i takt med tiden.

Nogle materialevalg virker dog for beboerne som mindre hensigtsmæssige for målgruppen. Fx de omkringliggende betonstier med træliste, der opleves som glatte.



Foto: Søren Palmelund/ Realdania By & Byg

“

Jeg er glad for min udsigt. Det betyder så meget for mig at kunne kigge så langt ud over naturen og fjorden.

Beboer

Jeg er bare glad for det hele. Jeg oplever det som et rart sted, med god belysning og fine rum.

Beboer

Jeg kan også godt lide, at jeg bor i en ende – der har de været smarte arkitekterne. Jeg får lys fra flere sider og jeg bor ikke klemmt imellem andre. Jeg er for mig selv, midt i et fællesskab.

Beboer

Udvendigt er det også flot. Det er blevet bedre med tiden og passer godt sammen med murstenene nu.

Beboer

Træfacaden skal jeg lige vænne mig til. Det ligner jo ikke et hus, som så mange andre, men det er solidt bygget og skiller sig ud.

Beboer

ste sted til fællesskab

t til privatliv

er jeg aldrig

ingssted

Egen bolig inkl.
altan/terrasse



Orangeri



Værksted



Vaskeri



Fælleshus



Fælleshus
(øverst)



Metode

Arkitektonisk analyse

Indledningsvis er der udført en arkitektonisk analyse af visionerne for Havtorn. Analysen er baseret på interview med arkitekterne bag Havtorn og danner ramme for evalueringen, herunder temaer i interviewguiden.

Interview og rundvisning

Besøg og uformelle interviews med fire beboere 2021. Semistrukturerede interviews og rundvisning med seks beboere i november 2022 (vintermåling) og semistrukturerede telefonisk interview med tre beboere i juni 2023 (sommermåling). To beboere har både deltaget i vinter- og sommermålingen. Blandt de syv deltagende beboere er der repræsenteret fem kvinder og to mænd i alderen 62 til 77 år. De deltagende beboere har som oftest en kort eller mellemlang uddannelse. Alle beboere er pensioneret, hvor to af de interviewede beboer arbejder frivilligt.

Undervejs i interviewene har beboerne udført en række øvelser, bestående af et "heatmap" og et "billedgrid". Her skulle beboerne bl.a. vurdere, hvilke steder der fungerer godt til fællesskab og privathed samt hvilke faciliteter, der fungerer ift. at skabe fællesskab og hvor ofte, de bliver brugt.



Eksempel på billedgrid, AART