

STARTPAKKE
- FOR BOFÆLLESSKABET

Dialog og samarbejde med kommunen

Fællesskab

Bæredygtighed

Organisering

Kommunal

Jura/Økonomi

INTRODUKTION

I opstarten af et bofællesskab kan relationerne til offentlige myndigheder have afgørende betydning. Dels kan der i lovgivning, regler og politiske holdninger forekomme en række barrierer, som man skal forholde sig til. Dels kan der hos offentlige myndigheder være gode muligheder for at opnå hjælp til projektet. Nogle kommuner har bosætningskonsulenter og måske ligefrem en medarbejder, der har bofællesskaber som sit ansvarsområde (ca. 25% af kommunerne). Der kan være afholdt borgermøder for at spore interessen for bofællesskaber, fra kommunal side. Mange vil gerne. Men nogle kommuner er ikke så erfarne på området.

Det er vigtigt at kende til kommunens rolle og tilgang til bofællesskaber, at sætte sig ind i de politiske prioriteringer og kommunens arbejdsgange samt at mestre dele af den kommunale 'jargon'. Derfor er det en god idé fra bofællesskabets start at opsøge de lokale myndigheder i den kommune, hvor projektet hører til, for at kende udgangspunktet. Det kan være at læse kommunalplaner eller strategier igennem. Disse vil være at finde offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside, som en politisk prioritering, borgerne kan kende og sætte sig ind i. I det følgende vil de væsentligste samarbejdsflader og opmærksomhedspunkter blive gennemgået, baseret primært på andre bofællesskabers erfaringer med det kommunale samarbejde.

I 2022 opstod en statslig 'vejledningsenhed' for bygge- og bofællesskaber. Her er der ansatte, der hjælper kommuner, boligorganisationer, virksomheder, borgere mm. ved primært at rådgive om, hvad der er muligt indenfor lovens rammer - og flere andre ting. Man kan som borgergruppe henvise til Vejledningsenheden, f.eks. hvis man søger dispensation eller gerne vil opnå tilladelse til noget, som kommunen er modstræbende omkring og som kræver yderligere information.

INFORMATION



6. Indgang og kontakt til kommunen

Kommunen er en vigtig medspiller i etableringen af et bofællesskab og det er vigtigt at opbygge en god relation til kommunens administration. Find ud af hvem i administrationen, der ligger inde med den fornødne viden; hvem man bør være i dialog med samt hvilken kommunal 'jargon', man skal tilegne sig.

8. Politikerne og lokal opbakning

Det er vigtigt at have opbakning fra dem, der bestemmer i kommunen, lige fra det øverste niveau (politikkerne) til det lokale niveau (de naboer, som bofællesskabet får).

10. Eksisterende bebyggelse - eller ny grund

Kommunen er en vigtig kilde, når man skal finde en konkret lokalitet for bofællesskabet – om det så er i eksisterende funktionstømte bygninger eller på et stykke "bar mark". Kommunen ejer måske grunde eller bygninger eller kender til egnede private ejendomme.

12. Planer for byggeri

Den kommunale regulering og lokalplan sætter ret præcise rammer for hvor og hvor meget, der kan bygges på hvilke arealer – men reguleringen kan justeres i en dialog mellem kommune og bofællesskab, så der kan åbnes muligheder for de idéer, bofællesskabet har.

14. Forsyningsveje og -anlæg

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, indordne sig under - eller udfordre.

16. Myndighedsbehandling

Når projektet til bofællesskabet foreligger, skal der foregå myndighedsbehandling, før byggeriet kan finde sted: byggetilladelse, godkendelse i forhold til brandmyndigheder, ibrugtagningstilladelse mm. Han kan bofællesskabet overveje at søge teknisk bistand.

18. Forsøg med frikommuner og udvidet udfordringsret

Nogle kommuner har ansøgt om at kunne gøre undtagelser fra den centrale planlov ved at være med i frikommune-forsøget, hvor man som kommune kunne få udstrakte beføjelser til at eksperimentere. Dette er indstillet og siden fulgt op med kommunernes udfordringsret.

20. Kommunal involvering i økonomien

Kommunerne har muligheder for at kunne støtte projekter økonomisk - fx hvis der er tale om alment byggeri eller at kommunen giver garanti for et lån til en andelsboligforening. Kommunerne kan desuden have forskellige puljer til fremme af formål som energiforsyning, kunstnerisk udsmykning og andet.



Kommuner er forskelligt bygget op, og de respektive fagområder kan ligge i forskellige forvaltninger og afdelinger fra kommune til kommune. Tommelfingerreglen er, at ekspertise og sagsbehandling omkring etablering og planlægning af byggeri ligger i den tekniske forvaltning (Teknik og Miljø) samt Planafdelingen, som 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 forvaltningen for økonomi og erhverv.

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 nyetablering. På Bofællesskab.dk findes en oversigt over kommuner, som har et særligt fokus på bofællesskaber, ligesom en undersøgelse af landets kommuners forhold til bofællesskaber er at finde.

Da der i processen løbende vil være spørgsmål af kommunal karakter, er det formålstjenligt at bede om at få en kontaktperson i kommunen, som man fast henvender sig til. Det minimerer behovet for løbende at skulle sætte nye medarbejdere ind i projektet, og det giver kom-

munen bedre muligheder for at kunne bistå kvalificeret. Fra bofællesskabets side er det ligeledes fornuftigt at vælge 1-3 personer, der varetager kontakten til myndighederne og oparbejder den nødvendige viden og relation. Bemærk, at mange kommuner er underbemandede og kan risikere at tabe energi og tro på projektet, hvis de gang på gang skal forklare termer som fx forskellen på landzone og byzone til nye bofællesskabsentusiaster. Det kan være fornuftigt at sætte sig ind i begreber som zonetilladelser, byggeretter, LAR-anlæg osv. - det letter dialogen.

I Vidensbanken findes en liste med de mest almindelige begreber, der er gode at kende til.

Nogle kommuner har ansatte, der udfører en screening af nyindkomne projekter. Før en sådan screening er det derfor vigtigt med en konkret projektbeskrivelse og et overblik over hvilke dele af projektet, der er af kommunal/lovmæssig relevans, fx. om der skal udarbejdes en ny lokalplan/kommuneplantillæg (se nedenfor). Eller hvilke udfordringer, der kan forudses på forhånd, som kommunen skal forholde sig til.

FORSLAG TIL HANDLING

- Orienter jer vedrørende kommunens politiske prioriteringer ved gennemlæsning af gældende kommunalplan og strategidokumenter. Hvis dokumenterne ikke direkte nævner udviklingen af bofællesskaber eller alternative boformer, hvad kunne så være en god indgangsvinkel/fælles berøringsflade? Det kan fx være målsætninger omkring grøn omstilling eller sociale tiltag.
- Orienter jer om, hvad andre kommuner gør for bofællesskaber. Hvad gør jeres?
- Find ud af, hvem der har assisteret eventuelle tidligere bofællesskaber i kommunen.
- Udpeg hvem fra jeres gruppe, der står for kontakten til kommunen.
- Orienter jer indenfor boligsituationen og politikken og lær lidt af den kommunale jargon.
- Udarbejd en masterplan for jeres projekt, som kan deles med kommunens forskellige aktører.

I Roskilde Kommune er der i Plan og Udvikling 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.

Etablering af 'alternative' boformer kan i mange lokalsamfund virke kontroversielt.

Manglende viden, fordomme og usikkerhed kan medføre modstand mod etablering af bofællesskaber. Derfor kan det være en god idé særligt i startfasen at gå i dialog med lokalområdets beboere og de politikere, man gerne ser bakke aktivt op om projektet.

En del landsbyer/mindre byer har dialogfora/lokalråd, man kan kontakte. Her kan være interesse for at tiltrække mange nye familier på én gang, som fx. kan medvirke til at styrke grundlaget for en lokal skole eller daginstitution/SFO, bibeholde en lokal Brugs og en buslinje. En informativ hjemmeside, et opslag i den lokale Brugs samt kontakt til et borgerforum eller landsbyforening kan være nyttigt. Man kan også afholde egentlige borgermø-

der, 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 være en måde at få kontakt til lokalbefolkningen, der kan være nysgerrige på projektet, men ofte mangler en indgang for at kunne forstå det bedre. Det kan være en god ide både under og efter bofællesskabets etablering, for at skabe kontakt og snitflader med lokalsamfundet. De fleste kommuner har 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 politikerne og lokalområderne til at underbygge argumenter for etable-

ringen af bofællesskabet. Et råd er at sætte sig godt ind i de politiske prioriteringer, så man kender dem og kan bruge dem aktivt i dialog med politikerne ved at henvise til dem, konkret.

I mange kommuner vil politikere gerne i dialog med borgere eller kommende borgere. Tøv ikke med at kontakte politikere, som enten personligt eller via deres partiprogram har vist interesse for bofællesskaber, bosætning og nye borgere. De har ofte viden om, hvor og hvem i den kommunale forvaltning man skal spørge, når man vil i dialog med et lokalområde eller vil undersøge, hvordan det kommende bofællesskab og kommunens interesser kan være sammenfaldende. En start kan være at undersøge listen over by- eller kommunalrådets medlemmer på kommunens hjemmeside og evt. kontakte de politikere, der umid-

delbart kunne tænkes at støtte op om ideen ved at sende dem en kort projektbeskrivelse.

I den offentlige debat om bæredygtighed og fællesskabsorienterede boformer kan man finde gode argumenter for etablering af bofællesskaber. LØS og Bofællesskab.dk har udarbejdet en liste, som kan anvendes som inspiration, når man skal 'sælge' ideen om et bofællesskab politisk. Inden for landdistriktsudvikling bliver det fx ofte fremhævet, at bofællesskaber tilfører fornyet energi og forholdsvis ressourcestærke borgere, som kan bidrage til at give en landsby nyt liv. Tjek VIDENSBANKEN for eksempler på bofællesskabers samarbejde med kommunen.

En gruppe virksomme borgere i Allerød arrangerede en række online dialogmøder med politiske partier, hvor de diskuterede bofællesskaber og inviterede forskellige bofællesskabs-aktører med. Derefter arrangerede de en velbesøgt bofællesskabskonference med oplæg fra borgergruppen selv, en developer samt et alment bolig-selskab. Det gav politikerne anledning til at komme på banen.

EKSEMPEL



Kommunens planafdeling kan ofte være behjælpelig omkring placering, da de har et indgående kendskab til kommunens arealer og planerne herfor. Er der tale om et nybyggeri på "bar mark", kan kommunen hjælpe med at udpege områder, som er egnede til et nybygget bofællesskab. Nogle kommuner ejer selv byudviklingsområder og kan tilbyde arealer, som projektet måske kan erhverve. Ganske ofte har kommunerne også et godt overblik over privatejede arealer, der kunne være egnede.

Der kan også være kommunalt ejede funktionstømte bygninger som fx nedlagte skoler og institutioner, der kunne være relevante, ligesom kommunen kan have kendskab til privatejede ejendomme, som kunne rumme (mindre) bofællesskaber. Det er en god historie og tilføjer en god portion charme at omdanne gammelt til nyt - men det er ikke nødvendigvis billigere og miljøgevinsten ved ombyg skal fortsat dokumenteres.

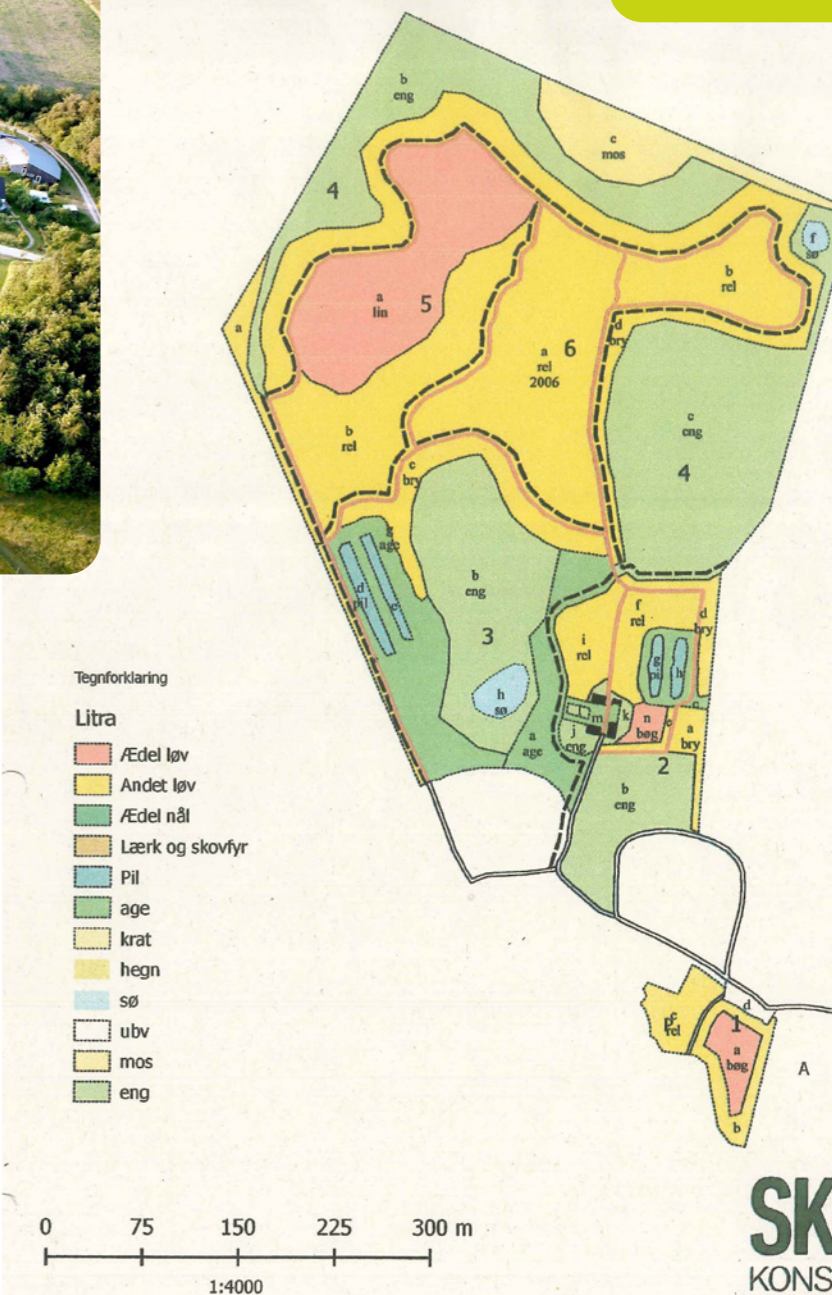
Flere bofællesskaber – og særligt mange økosamfund - opstår ved, at man som gruppe køber en gård og får omdannet den tilhørende jord til byzone, så der kan opføres boliger. Så har man som bofællesskab fra starten en række faciliteter til værksteder, drift mm. på en fælles gård.

Kommunen kan være behjælpelig med oplysninger om f.eks. servicetilbud, naturmuligheder og kulturtilbud. Skal man vælge et nyt sted at bo, er det en vigtig lokaliseringsfaktor, hvilke faciliteter der er til rådighed inden for en mindre radius, eller om der er tilgængelighed på cykel eller med kollektiv trafik. Det gælder fx adgang til skole, børneinstitutioner, sportsaktiviteter, bibliotek og indkøbsmuligheder. Oplysninger om disse forhold indhentes ved at henvende sig til kommunens borgerservice, men er også registreret på GIS-kort på kommunens hjemmeside.

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



Skovkort



I kommunen vil en større bosætning forudsætte en vedtaget lokalplan. Som tommelfingerregel skal der udarbejdes en ny lokalplan, så snart der planlægges en væsentlig ændring af arealets anvendelse. Dvs. at hvis der er en tilførsel af en større mængde beboere, skal der typisk udvikles en ny lokalplan, da der vil forekomme en større belastning af området.

Hvis der ikke allerede er udarbejdet lokalplan for det ønskede område, handler det om at få teknisk forvaltning i tale og tilbyde et samarbejde om den konkrete udformning. På den måde kan bofællesskabet få indflydelse på fx lokalplanens retningslinjer for byggeri og typer af boliger. Man kan som borger i kommunen afgive høringssvar til en kommunal lokalplan. Vær opmærksom på, at en lodsejer skal give lov

til at udvikle en lokalplan på deres areal, og vær derfor gerne i kontakt med ejeren tidligt i processen.

En lokalplan er underlagt kommuneplanens bestemmelser, som igen er underlagt Planloven. Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer for, hvor der kan bygges hvad. En sådan plan kan altid findes på kommunens hjemmeside.

Et nyt bofællesskab vil derfor umiddelbart udelukkende kunne etableres i områder, der allerede er udlagt til boligformål. Hvis man har ønske om at placere et bofællesskab uden for disse områder, kan det være en lang og kompliceret proces. Byrådet/kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om de vil ændre kommuneplanen og i givet fald udarbejde et tillæg til den, som skal sendes i offentlig høring. Den proces kan

typisk tage fra et halvt til et helt år.

De fleste kommuner har på deres hjemmeside et kommunekort (GIS-kort), hvor gældende lokalplaner er tegnet ind og med link til tekster i de enkelte lokalplaner. I lokalplanerne er det fx beskrevet, hvor tæt og hvor højt der må bygges, og om anvendelsen er tiltænkt boligformål, erhverv eller andet. På disse GIS-kort kan man i de fleste tilfælde se eventuelle beskyttelses- og byggeplaner, som kan være begrænsende for en ny bebyggelse.

Ændringer i eksisterende lokalplaner

Det kan være muligt at få indført ændringer i eksisterende lokalplaner.

Her en række eksempler på punkter, man som bofællesskab kan ønske indført i lokalplanen: at kunne fastsætte maksimalt antal boligkvadratmeter og ikke som normalt maksimalt antal boliger, hvilket kan give styrket fleksibilitet i projekteringen.

- at kunne muliggøre større fælles faciliteter med tiden, altså indskrive flere fælles m², end man har tænkt at bygge fra starten, så udvidelsesmulighederne er sikrede.
- at forhandle en lavere p-norm ved fx at etablere delebilsordning med el-ladestander.
- at kunne have grus/permeabel belægning på stier i stedet for asfalt (som er standard).

Endelig skal man, inden man beslutter sig for lokaliteten, undersøge [Tingbogen](#) på den gård, bygning eller grund, man vil købe. Der kan være servitutter, forsyningspligter, ledninger og andet, der kan have betydning for udfoldelsesmulighederne og derfor bør undersøges nøje. Derudover kan der være panthavere, gæld og forkøbsrettigheder, som man skal have styr på.

Forud for denne proces er det naturligvis vigtigt, at gruppen har drøftet, hvor mange boliger, der 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. Se mere om dette her.

Lokalplansudvikling - forslag til handling

- Kontakt lodsejer i god tid og få tilladelse til at lave en (ny) lokalplan på deres areal.
- Kontakt kommunen med en kort projektbeskrivelse af projektet. Beskrivelsen kan indeholde det ønskede antal beboere, ønskede forsyningsenheder (se nedenfor) og beskrivelse af andre væsentlige ønskede aktiviteter (fx mulighed for erhverv).
- Kommunen vil typisk bede jer om at lave en masterplan, så det er en god ide at udvikle sådan en i god tid.

En masterplan er en oversigt over, hvordan et område ønskes udnyttet. En masterplan indeholder typisk en kort projektbeskrivelse samt en beskrivelse af de forskellige aktiviteter, der ønskes på grunden og et kort over, hvordan disse kan fremtræde.

EKSEMPEL

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

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 sætte sig ind i og forholde sig til.

Men fællesskab gør stærk. Mange bofællesskaber viser en vilje til at skabe egne løsninger og udfordrer kommunens tiltag og bestemmelser, fx hvis de ikke vurderes som bæredygtige nok for de mål, bofællesskabet har sat sig. På den måde kan man presse kommunen lidt ved at vise, at borgerne orienterer sig og har holdninger og handlinger, der kan påvirke forsyningsnettet i en mere bæredygtig retning.

Hvis gruppen har ønsker om særlige bæredygtige tiltag, kan det derfor være nødvendigt at søge om dispensation fra gældende regler og tilslutningsforhold i forbindelse med grundkøbet.

Ofte kan det være bofællesskabet, der er det første i kommunen til at afprøve nye løsninger – hvilket kan anses med både glæde, nysgerrighed og en vis portion kommunal bekymring. Det kan derfor blive en lang proces, der er for de mest ambitiøse og tålmodige, hvis

man sætter sig for at udfordre den kommunale logik.

Varmeforsyning

Et eksempel kan være, at der allerede er vedtaget et varmforsyningsprojekt på byggegrunden, og at man kan være tvunget til at blive tilsluttet fjernvarme via den såkaldte tilslutningspligt.

Det er dog siden 2019 ikke muligt for kommuner at kræve forsyningspligt fra fjernvarme for nye bygninger i nye områder. Men der kan være vedtaget projekter fra før den tid, som stadig er gældende for området. Hvis man ikke ønsker fjernvarme i bofællesskabet, skal man således i nogle tilfælde søge dispensation for at etablere sit eget – f.eks. varmepumper, jordvarmeanlæg eller lignende. Der kan være mange fordele for samfundet ved større kollektive systemer, som blandt andet muliggør udnyttelse af overskudsvarme fra virksomheder. Bofællesskaber bør således også vurdere forsyningsforhold bredere end blot i forhold til selve bofællesskabet - og anskue dette i et samfundsmæssigt og lokalsamfundsmæssigt perspektiv.

Vedvarende energi

Egen energiproduktion i bofællesskabet kan have mange fordele, f.eks. gennem et energifællesskab. Det kan forekomme relativt enkelt at opsætte solceller og solfangere på bygningers tage. I de fleste tilfælde er der heller ikke noget planlægningsmæssigt, som forhindrer dette – bare man ikke overskrider matrikelgrænser. Derfor kan det godt være besværligt med fælles løsninger, hvis man har udmatrikuleret grundene. Det er en politisk sag, som der arbejdes med, også gennem Bofællesskab.dk og LØS, for at forstå - og for at påvirke.

Praktisk kan det, hvis lokalplanen dikterer særlig tagbelægning, hældning eller farver, være vanskeligt at finde solpaneler, der kan overholde disse krav. Tal med sagsbehandleren i kommunen i det konkrete tilfælde. De fleste er positivt indstillede over for etablering af solceller - særligt hvis man kan vise, at de ikke vil genere omgivelserne med reflekteret lys eller lignende.

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

De 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 placering for en vindmølle, men 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, hvis et sådant eksisterer.

Bofællesskabet Svalin i Trekroner har solceller på alle tage, mens Økosamfundet Dyssekilde i Nordsjælland har egen vindmølle. I Overdrevet i Hinnerup har man solfangere på alle sydvendte tage og solceller på taget af en lade, foruden egen vindmølle på en mark i nærheden.

EKSEMPEL



Genanvendelse eller nedsivning af spildevand på egen grund kan være en bæredygtig løsning, som særligt mange økosamfund benytter sig af. Det kan handle om at tage ansvar for eget spildevand, aflaste store bekostelige kloaksystemer eller at ville udnytte næringsindholdet i spildevandet.

Det kan være vanskeligt for en sagsbehandler i kommunen at godkende spildevandsrensning på egen grund - især i byzone og hvor der bor mange mennesker på et begrænset areal. Forskellige former for nedsivningsanlæg findes derimod mange steder i landzone. Hvis der skal nedsives spildevand for et helt bofællesskab, må man forvente, at kommunen stiller krav til dimensionering af anlægget og sikkerhed for grundvandet. Det kan være umuligt at få tilladelse, hvis man bosætter sig i et område, der er særligt beskyttet i forhold til grundvandsdannelse, eller hvis placeringen er nær boringer eller vandløb.

Munksøgård ved Roskilde og Den Selvforsynende Landsby på Fyn arbejder med nedsivning, mens bl.a. Haltingelille, Fri&Fro og Permatopia på Sjælland har etableret pilerensningsanlæg.

EKSEMPEL



Før man kan begynde at bygge, skal byggeriet godkendes i forhold til arkæologiske forundersøgelser, beskyttelseslinjer, byggelovgivning og energilovgivning. Det er bygherre, som skal betale lovpligtige arkæologiske undersøgelser, så der skal være afsat midler (og tid) til det.

Det er ikke nok at have en byggeretsgivende lokalplan for området. Man skal indhente en byggetilladelse. Det giver for mange større fællesskaber mening at etablere et samarbejde med en erfaren arkitekt, der kender de procedurer, som den kommunale forvaltning hviler på, og som kan bistå med udarbejdelsen af de nødvendige dokumenter. Bygningsreglementet ændrer sig løbende - der er meget at forstå.

Når et byggeri er færdigt, skal kommunen udstede en ibrugtagningstilladelse, før man kan flytte ind. Fælles faciliteter som fx vaskeri, værksted og fælleshus skal godkendes særskilt af kommune og brandmyndigheder, hvis de udgør særskilte byggesager.

Det er fornuftigt at have god og løbende 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.



Frikommuneforsøg var en del af en tidligere regerings samarbejde med kommuner om afbureaukratisering, effektivisering og bedre styring i den kommunale sektor. Formålet var at afprøve nye måder at gøre tingene på med henblik på at finde mere effektive løsninger. Erfaringerne fra forsøgene under frikommuneforsøget inspirerer løbende til forenkling og forbedring af statslige regler.

Den tidligere regering og Kommunernes Landsforening blev enige om at igangsætte et nyt frikommuneforsøg i perioden 2019-2023. Der opstod dog et ønske om helt at gentænke frikommuneordningen, der derfor blev sat på pause.

Landsforeningen for Økosamfund har været aktiv i debatten om frikommuner, der på det bygningsmæssige område kunne løse op for nogle af de barrierer, man ofte kan støde på.

Der var fra LØS forslag om en ny grøn zone for bæredygtig omstilling i lokalsamfundene.

Ønsket var under frikommuneordningen at opnå friere rammer til at udvikle og afprøve nye grønne og bæredygtige løsninger med udgangspunkt i naturens kredsløb og opretholdelse af en sund balance med det omkringliggende miljø. Grundlaget for en række af de ansøgte paragraf-fritagelser var derfor et ønske om fleksibilitet og elasticitet i en afgrænset grøn zone. I økonomiaftalerne for mellem regeringen, Kommunernes Landsforening og Danske Regioner blev det aftalt at indføre en udvidet udfordringsret fra 2018-2021. Udfordringsretten gav alle offentligt ansatte og private leverandører ret til at udfordre gældende lokale og nationale regler ved at påpege uhensigtsmæssige regler samt søge om fritagelse for gældende regler i en periode.

Den udfordringsret er nu udløbet og som organisationer indgår LØS og Bofællesskab.dk politisk i arbejdet for en udvidelse af mulighederne for fortsat at kunne eksperimentere med byggeri og boformer.

§ 3 a

(Ophævet)

§ 4

I forbindelse med forsøg, der tilsigter at fremme lovens formål, kan ministeren for byer og landdistrikter yde økonomisk støtte og fritage kommunalbestyrelser for at overholde lovens regler.

Stk. 2.

Når et forsøg, der indebærer en fravigelse fra lovens regler, er godkendt, bekendtgøres der i Lovtidende en meddelelse herom. I meddelelsen gives der oplysning om, hvor borgerne kan gøre sig bekendt med forsøgstilladelsen.

I forbindelse med almennyttigt boligbyggeri skal man være opmærksom på, at der gælder særlige retningslinjer for kommunal involvering samt for kommunal anvisningsret til ledige boliger. Lovgivningen for opskrivning til og tildeling af almene boliger gennem et boligselskab er 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 almennyttige boliger sker gennem et såkaldt skema A, ansøgning om tilskud fra landsbyggefonden, og B, som hvert år fastsætter en max. pris på udgifter til de almene boliger (pr. m²).

Ønsker man et blandet byggeri, kan det være vigtigt at få drøftet i projektets start, om boligerne skal være ens uanset ejerform. I det tilfælde skal alle boliger holdes inden for 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 – fx i form af krav om kommunal anvisningsret til en procentdel af de almene boliger. En del kommunalbestyrelser kan desuden være skeptiske over for lejeboliger og giver kun tilladelse eller økonomisk garanti til opførelse af nye, såfremt der også bygges et tilsvarende antal ejerboliger, eventuelt andelsboliger.

Kommunen kan også støtte nye bofællesskaber i form af muligheden for at stille en kommunal garantisum for en del af byggeriet til en andelsboligforening.

Endelig kan der være mulighed for økonomisk støtte fra diverse kommunale puljer.

Det kan være grønne puljer, der støtter særlige initiativer omkring biodiversitet, natur, stianlæg mm., puljer omkring vedvarende energi, fx jordvarmeanlæg og ladestander til elbiler – eller kulturelle puljer, der støtter kunstnerisk udsmykning og fx afholdelse af koncerter.



I forbindelse med etableringen af Bofællesskabet Lille Grundet ved Vejle var der tidligt i processen ønsket fra beboergruppen om 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 med Statens Kunstfond som største bidragyder. Gennem mere end 30 år har dette kunstneriske udtryk givet en stærk identitet og været til daglig glæde for bofællesskabet.

[Roskilde kommunes guide til bofællesskaber](#)

[Eksempel på lokalplan til bofællesskaber fra Roskilde kommune](#)

[Eksempel på lokalplan for et større bofællesskab: Karise Permatopia](#)

[Publikation om seniorbofællesskabet Havtorn](#)

[Publikation om seniorbofællesskabet Sundbo](#)

[Eksempel på GIS-kort i Vejle kommune](#)

[Andelssamfundet Hjortshøjs organisering med både ejer-, andels- og lejeboliger](#)

[Lov om planlægning](#)

[Vindmøllebekendtgørelsen](#)

[Lov om almene boliger](#)

Vi håber, at denne gennemgang kan lette samarbejdet med kommunen, så det bliver en fælles indsats at få skabt flere og bedre bofællesskaber.

Se senest opdaterede version af denne tekst på:
www.bofaellesskab.dk/kommunal

2024



Finansieret af

