

GRØN BOSÆTNING

Økosamfund 2.0 i Odder

Et forslag til Odder Kommunes udviklingsplan 2014-2018 og til, hvordan der kan tiltrækkes flere tilflyttere til kommunen.



Den 18. december 2014

Forslaget er udarbejdet af Steen Rågård, arkitekt MAA

Rørthvej 42 · 8300 Odder · Tlf. 22 77 39 15 · Mail: steen@kubus.dk

GRØN BOSÆTNING

Den grønne omstilling, både miljømæssigt, økonomisk og socialt, er noget, som optager et stigende antal mennesker – ikke mindst i storbyerne. Det at kunne leve mere bæredygtigt med en mindre CO2-udledning, et mindre ressourceforbrug og med større respekt for miljøet appellerer til mange. Men også ønsket om et nærmiljø og en livsform, som i højere grad giver mulighed for at ”stå lidt af ræset”, og som lægger op til et fællesskab og et givende samspil mellem mennesker i forskellige aldre, er på manges ønskeliste. I den sammenhæng rummer en landkommune som Odder gode muligheder for at byde ind med egnede steder til realisering af sådanne bæredygtige lokalsamfund/økosamfund.

Også en målgruppe

I bestræbelserne på at tiltrække flere borgere til Odder Kommune er der sandsynligvis noget at hente ved også at rette markedsføringen mod ovennævnte målgruppe. Den vil i stort omfang bestå af veluddannede mennesker, hvoraf flere nok vil være selvstændige erhvervsdrivende/iværksættere i større eller mindre grad.

Med en god projektidé under armen kan der indledningsvis inviteres til folkemøder i Aarhus og Horsens. På den måde kan man danne sig et konkret billede af interessen, inden man sætter et større forarbejde i gang.

Økosamfund 2.0

For mange er billedet af et økosamfund ofte forskellige fantasifulde huse af meget blandet kvalitet – både teknisk og arkitektonisk. I nogle tilfælde ligner det total stilforvirring, vedvarende byggepladser og næsten slum. Målet i disse økosamfund er forståeligt nok at realisere et personligt og bæredygtigt hus så billigt som muligt, men billedet skræmmer mange. Økosamfund kan heldigvis også være meget anderledes og bestå af moderne huse i både arkitektonisk og teknisk høj kvalitet placeret i velordnede omgivelser. Disse økosamfund 2.0 står væsentligt stærkere, når en bredere gruppe skal gøres interesseret, og når banker og kreditforeninger skal have lyst til at låne penge ud til formålet. Betegnelsen økosamfund skal i det efterfølgende knyttes til et sådan økosamfund 2.0, og projektet Karise Permatobia vil blive præsenteret som et eksempel.

Der er tale om et projekt, som på bedste Cradle to Cradle-vis vil skabe sammenhængende og bæredygtige kredsløb. Det giver sig også udtryk i byggeriet, hvor husenes åndbarhed samt materialernes/konstruktionernes bæredygtighed og vugge til vugge-egenskaber er højt prioriteret.

Karise Permatobia bliver et meningsfuldt fællesskab, hvor tanken er, at beboerne bidrager med et par timers arbejde hver uge i det fælles andelslandbrug og tekniske anlæg. Til gengæld vil udgifterne til mad blive ca. 25 % af normalprisen og udgifterne til energi og spildevandsrensning vil blive minimale for disse aktive beboere. Da husene desuden bliver relativt små og relativt prisbillige, vil det kunne betyde, at flere måske kan gå lidt ned i arbejdstid (lønarbejde). En arbejdstid, som for mange af de generelt veluddannede beboere, fortsat vil ligge primært i København – hvis de ikke alternativt har mulighed for, i større eller mindre omfang, at løse deres arbejdsopgaver i økosamfundets kontorfællesskab.



Her nogle indledende skitser til de 80 planlagte rækkehuse.

3 forskellige ejerformer og 5 boligstørrelser

Boligselskabet Sjælland har sagt ja til at stå for halvdelen af husene, så disse kan få status som almenyttige boliger. For de øvrige boliger er planen, at 30 skal være ejerboliger og 10 skal være andelsboliger. Boligerne bliver forholdsvis små: 70, 82, 93, 103 og 115 m².

Interessen er stor

Målet er, at der i Karise Permatopia skal bo ca. 115 voksne (både unge og ældre) samt ca. 45 børn. 1½ måned efter projektforslaget blev præsenteret, var der allerede folk på venteliste, så interessen er stor. De fleste på listen er bosiddende i København. De første indflytninger forventes juni 2016.

Læs mere om Karise Permatopia på deres hjemmeside:

<http://www.permatopia.dk/>

Kan vi gøre det samme i Odder Kommune?

Vi må forvente, at interessen for den livsform, som Karise Permatopia repræsenterer, er lige så stor i Aarhus og i de andre byer omkring Odder. Den første kommune i Østjylland, som kan tilbyde overbevisende muligheder for et projekt a la Karise Permatopia, vil kunne tiltrække de første mange interesserede. Som den grønne baghave til Aarhus er det nærliggende, at Odder Kommune finder den rigtige beliggenhed. Og hvor er det?

Stier skal bl.a. forbinde de enkelte boliggrupper, bebyggelsens fælleshus og Økologiens Have. Det grønne anlæg omkring husene skabes efter de bedste økologiske referencer. Måske skal der også være frugttræer, bærbuske og en "blomsterflod"?

Jordbrug og dyrehold, som skal gøre beboerne tæt på selvforsynende med fødevarer, etableres syd for boligområdet og på passende arealer i Økologiens Have. De her viste arealer er nok ikke store nok til selvforsyning, men det må række så langt det kan, hvis der ikke er andre muligheder. Hundelufterskoven havde været fin at få med.

Det tekniske anlæg til spildevandsrensning og energiproduktion incl. et stort tilknyttet væksthus m.v., placeres længst mod syd på grunden.

Økologiens Haveby



Et lille erhvervsområde for tilknyttede microvirksomheder m.v. skal der nok også gøres plads til.

8 boliggrupper på hver 10 huse af forskellig størrelse.

Multianvendeligt fælleshus i fx. 2 etager, hvor der kan blive plads til fælleskontor, fællesspisning, "børnehaven", værksteder m.v. Man kan også vælge at tilknytte et lille fælleshus til hver boliggruppe eller til 2 boliggrupper sammen.

Den nødvendige parkering samles skjult i et grønt bælte langs med den østlige tilkørselsvej. Op til husene kan der køres, men kun for af- og pålæsning. Området tænkes bilfrit.

Boligrupperne fra projektet Karise permatopia er her sat ind på et satelitkort over området omkring Økologiens Have i Odder. Og arealer omkring er indledningsvis disponeret til jordbrug, tekniske anlæg m.v. - både i Økologiens Have og på et areal syd for bebyggelsen.

Et oplagt sted at placere et økosamfund 2.0 i stil med Karise Permatopia er i tilknytning til Økologiens Have. Dette sted er forholdsvis tæt på Odders mange servicefunktioner, letbanen til Aarhus samt byens kultur- og foreningsliv, og der er fra starten et økologisk, bæredygtigt og berigende miljø at knytte sig til. Ikke

mindst børnefamilier vil utvivlsomt se det som et meget stort plus at komme til at bo i sammenhæng med Økologiens Have. En sådan bebyggelse vil den anden vej rundt også berige Økologiens Have. Gøre denne til et spændende minisamfund, hvor Havens gæster kan se huse, jordbrug, dyr, tekniske anlæg, ressourcekredsløb m.v., som en levende del af et bæredygtigt bo- og produktionsfællesskab.

Er den placering realistisk?

Malteseje og jorden omkring har tidligere tilhørt Odder Kommune. I dag er Malteseje blevet solgt, men kommunen råder stadig over noget af jorden. Hvilke arealer, vi taler om, er i skrivende stund uklart. Noget tyder på, at jorden op langs Økologiens Have er en del af det, der er solgt. Ikke desto mindre er det en ideel placering for et sådan økosamfund 2.0. Så der skal nok handles/byttes noget jord for at få det til at blive realistisk. Hvis det lykkes, skal der laves og godkendes en lokalplan, som tillader den påtænkte udnyttelse af arealet. Om det er realistisk er ligeledes uklart. Nærværende projektanker skal derfor ses som et indledende oplæg til de fornødne undersøgelser og politiske drøftelser. Det kan i øvrigt nævnes, at den lokalplan, som Faxe Kommune har lavet i forbindelse med projektet, sandsynligvis i stort omfang kan overføres til en tilsvarende lokalplan i Odder Kommune.

Projektet i Odder

Projektet Karise Permatopia er med 80 boenheder nok i manges øjne forholdsvis stort i denne sammenhæng. Men størrelsen giver både sociale og økonomiske fordele. I en social sammenhæng giver det større lokal mangfoldighed og bedre grundlag for fx at integrere en form for ”børnehave” og en vis ”ældrepleje” som en del af projektet. Og økonomisk kan der fx bygnings- og installationsmæssigt lettere skabes besparelser gennem mængdefordelen. Desuden bliver det med den størrelse mere et lille selv bærende ”bysamfund”. Dette skal på ingen måde forstås som et selvtilstrækkeligt samfund. Bebyggelsen skal være en aktiv og levende del af Odder, med et stor engagement i kommunens kultur- og foreningsliv og med ”dørene åbne” for alle interesserede. Projektet skal både socialt og teknisk være med til at berige det øvrige samfund med forslag til alternative løsninger. Stedet vil derfor, i tilknytning til Økologiens Have, også være åbent for rundvisninger og mange andre arrangementer.

I forbindelse med projektet Karise Permatopia er der blevet lavet en række økonomiske beregninger, skitser til bygninger og tekniske anlæg, brugerfeedback og meget andet. Ved her indledningsvis blot at overføre dette forarbejde til det påtænkte område i Odder, kan man ret konkret danne sig et foreløbigt overblik over et sådan projekts arealbehov, økonomi og miljøtekniske løsninger. De enkelte boliggrupper er derfor som en start blot kopieret fra projektet Karise Permatopia og sat ind på et satellitkort over om-

rådet ved Økologiens Have. I forbindelse med en mere konkret skitsering og arkitektmæssig behandling kan både bygninger og bebyggelsesplan komme til at se meget anderledes ud.

Det, at Karise Permatobia er et par år længere fremme, giver i øvrigt et projekt i Odder den fordel, at de erfaringer, som Karise Permatobia opnår, kan overføres til Odder gennem et godt og konstruktivt samarbejde.



De enkelte boliggrupper er her som en start blot kopieret fra projektet Karise Permatopia og sat ind på et satellitkort over området ved Økologiens Have. I forbindelse med en mere konkret skitsering og arkitektmæssig behandling kan både bygninger og bebyggelsesplan komme til at se meget anderledes ud. Se i øvrigt side 5 for yderligere forklaring til planen.

Erhvervsudvikling

Projektet indeholder forskellige elementer, både teknisk og socialt, som man kan forvente, der vil blive større og større efterspørgsel på i fremtiden i takt med den nødvendige grønne omstilling af samfundet. For de virksomheder, som indgår i realiseringen af projektet, vil der derfor også være en vigtig erhvervsudvikling at hente. Flere virksomheder i Odder Kommune har en vis ekspertise og faglig kompetence på flere af projektets områder. Hvis projektet kan bidrage til at styrke denne viden og kompetence samt skabe lokalt samarbejde på området, er der også på det område en udvikling og gevinst at hente.

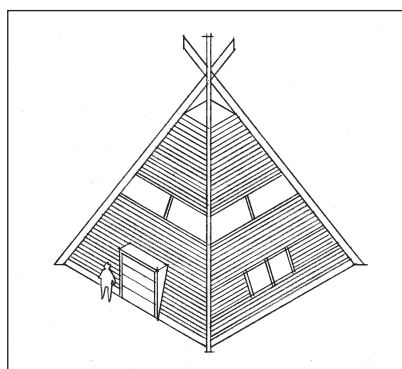
Finansiering

Et økosamfund 2.0 vil appellere til et langt større publikum end de mere selvgroede og ofte meget eksperimenterende udgaver. Professionelle arkitekter, ingeniører m.v. vil stå bag løsningerne i et økosamfund 2.0, og selvom idealismen hos beboerne hen ad årene skulle svinde ind, vil bebyggelsen stadig stå med de kvaliteter, som kendetegner et godt boligområde. Derfor må man forvente, at de rette banker og kreditforeninger ikke vil mangle interesse i at udlåne penge til projektet. Ikke mindst Andelskassen Merkur, som er banken bag Økologiens Have, vil formodentlig opleve projektet lige til højrebenet. Denne andelskasse har i særlig grad efter finanskrisen fået mange nye kunder, som ønsker en mere etisk funderet bank, der ikke forsøger at tjene penge ved økonomisk spekulation og tvivlsomme bankforretninger. Så indlånskapitalen har hobet sig op i Merkur. Og efter sigende søger de gode og bæredygtige projekter, de kan låne penge ud til. Merkur er i øvrigt på samme grønne boldgade som Andelskassen JAK, som er primus motor i projektet Karise Permatopia. Så det er oplagt at få Merkur med på projektet sammen med fx Totalkredit, som er Merkurs samarbejdspartner på realkreditområdet.

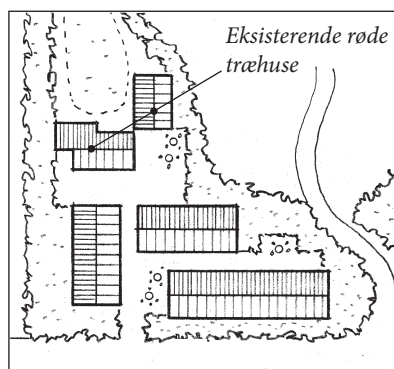
På ønskelisten i øvrigt:

Spejdergården, som ligger midt i Økologiens Have, er det oplagt at gøre til en del af Haven på en sådan måde, at Økologiens Have kan istandsætte og indrette bygningerne til Havens forskellige behov for lokaler. Med andre ord købe gården af spejderne, hvis der kan findes en løsning, som tilfredsstiller begge parter. Måske skal der tegnes et helt nyt og særligt hus til spejderne, og hvor et sådan hus kan placeres er jo afgørende.

Hvis Spejdergården på et tidspunkt kan købes og der desuden etableres det omtalte økosamfund i tilknytning til Haven, vil det være nærliggende at tænke på etablering af et vandrehjem i Økologiens Have. Fx i sammenhæng med de eksisterende to små røde huse, som så kan anvendes til køkken og opholdsrum for vandrehjemmet.



Spejdergården skal overtales til at sælge. Måske ved hjælp af et helt nyt hus med den rette "spejderånd". ☺



Havens eksisterende røde huse ved indgangen kan indgå i et evt. fremtidigt vandrehjem i Økologiens Have.

Odder som grøn kommune

Også i markedsføringen af Odder Kommune vil projektet kunne markere sig positivt. Og 160-170 ekstra borgere i kommunen, mere eller mindre på én gang, er jo også værd at gå efter. Det bliver spændende at se, om der også politisk og hos Malteseje er den fornødne interesse, som er forudsætningen for projektet. ☺



Økologiens Haveby

En grøn og bæredygtig bebyggelse med 80 række-huse i sammenhæng med Økologiens Have i Odder.

Der er mange gode grunde til at flytte til Odder. Ikke mindst de grønne.

Grøn bosætning er en del af Odder Kommunes grønne omstilling.

Det er da ret **OK**

Odder
Kommune

