



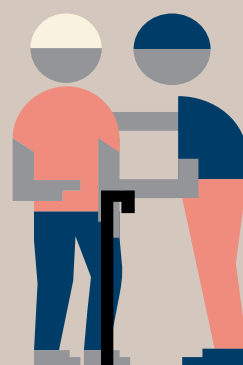
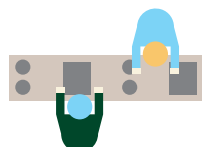
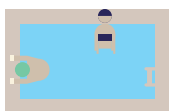
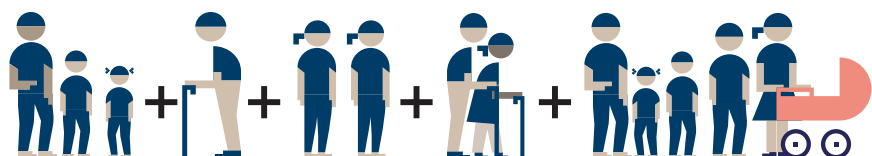
Oslo

Plan- og bygningsetaten

Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter

Sosiale boformer

– boliger med deling og nabofellesskap



Kolofon:

Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap

© Plan- og bygningsetaten i Oslo
Oslo, januar 2021

Temaheftet er utarbeidet i prosjektet Nye boligkvaliteter under avdeling for områdeutvikling.

Styringsgruppe for prosjektet Nye boligkvaliteter er: avdelingsdirektør Per Erik Torp fra Husbanken region øst, seniorkonsulent Mariken Vinje fra Eiendom- og byfornyelsesetaten, avdelingsdirektør Andreas Vaa Bermann og enhetsleder Arne Bergsgard i Plan- og bygningsetaten.

Forord

Temaheftet om sosiale boformer er en av flere publikasjoner som utgis av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, gjennom prosjektet Nye boligkvaliteter i avdeling for områdeutvikling. I styringsgruppen sitter også representanter fra Husbanken og Eiendom- og byfornyelsesetaten.

Nye boligkvaliteter har som mål å bidra til variasjon og mangfold i boligbyggingen i Oslo. I Byrådsplattformen 2019–2023 står det blant annet at man ønsker flere og mer varierte boliger over hele byen, og at kommunen skal *«jobbe for flere boliger tilpasset nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter [...]»*.

Temaheftet skal bidra til et felles språk og en felles forståelse av begreper og boligkonsepter. Prosjektet skal gi råd basert på erfaringene fra andre prosjekter og forhåpentligvis inspirere til at det bygges flere boliger med en høyere grad av deling.

Målgruppen for temaheftet er deg som er nysgjerrig på sosiale boformer, enten fordi du har lyst til å bo slik selv, eller deg som arbeider med boligspørsmål eller boligproduksjon. Temaheftet kan være nyttig både for dialogen mellom beboergrupper og utbyggere og for dialogen mellom partene i plan- og byggesaksbehandlingen.

Temaheftet er utarbeidet av prosjektleder for Nye boligkvaliteter, Oda Ellensdatter Solberg.

Takk til Ingvild Bodsberg Stræte og Kristian Larsen i Plan- og bygningsetaten, Lars Halleraker fra Husbanken og Bård Isdahl for gjennomlesning og kommentarer.

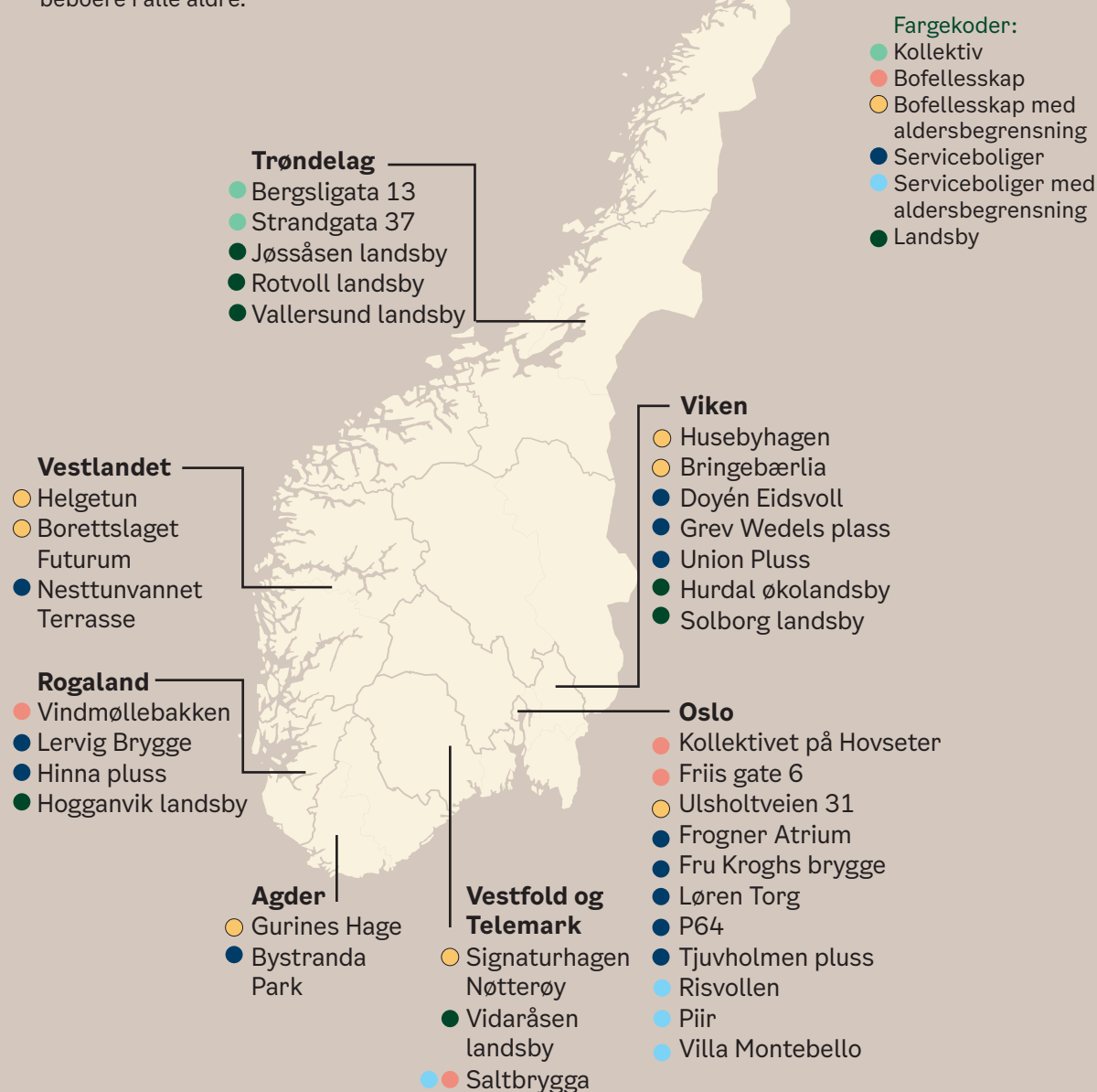
Oslo, Januar 2021

Innhold

Forord	3
Innhold	4
Oversikt over prosjekter i Norge	5
Innledning	6
1. Sosiale boformer	8
Hva er sosiale boformer?	9
Kollektivet – dele husholdning	10
Bofellesskap – hovedfunksjoner i fellesrom	10
Serviceboliger	13
Co-living – serviceboliger for en yngre målgruppe	13
Fellesrom – dele tilleggsfunksjoner og nabolagsfunksjoner	14
Ekspementielle deleløsninger – klynger, satellitter og jokere	15
Bofellesskap med bemanning	16
Fordeler med sosiale boformer	18
Fakta om Oslo	20
Interesse for deleløsninger	21
2. Eksempelprosjekter	22
Noen vellykkede eksempler	23
Vindmøllebakken	24
New Ground Cohousing	36
Huziker Areal – Haus A	50
Broen på Køge kyst	64
3. Huskeliste	80
1 Valg og autonomi	82
2 Felles visjon, verdier og referanseprosjekter	84
3 Organisering, samhandling og tjenester	86
4 Finansiering av fellesarealene	88
5 Størrelse og leilighetssammensetning	90
6 Plassering av fellesrom	92
7 Utforming og bruk av fellesarealene	94
Litteraturliste	96

Oversikt prosjekter i Norge

Sosiale boformer med fellesarealer ut over nabolagshus/selskapslokale. Studentboliger og prosjekter under 15 boenheter er ikke tatt med. Vi ser av oversikten at selv om det de seneste år er bygget mange nye prosjekter med fellesskapsløsninger og service, er det fortsatt svært få av typen bofellesskap med en høy grad av samhandling, og som er åpne for beboere i alle aldre.



Innledning

Dette temaheftet handler om sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap.

I forløperen til prosjekt Nye boligkvaliteter ble det i 2016 holdt en verksted-serie. Der var utbyggere, arkitekter og interesseorganisasjoner invitert, og vi spurte om hvilke temaer og spørsmål som var viktige for dem. Noen av de følgende har vi besvart i dette temaheftet:

- Utforming og plassering av fellesrom – hva egner seg?
- Eksempler på gode fellesarealer
- Inspirerende eksempler også fra utlandet
- Økonomiske betraktninger rundt fellesarealer
- Hvilke brukergrupper hvor?
- Beboersammensetning
- Fellesarealer krever god forvaltning
- Krav til drift

Vi mener at hvert prosjekt er unikt, har ulike forutsetninger og bør utarbeides i tett dialog med fremtidige beboere. Derfor gir vi ikke ut en veileder som gir en fasit på hvordan boligene må utformes eller prosessen skal være. Vi skal vise eksempler på noen vanlige boformer med deling, og hvilke fysiske løsninger og metoder som legger til rette for deling og nabofellesskap. Med dette håper vi å utvide perspektivet, heller enn å begrense og legge føringer.

Temaheftet har tre deler:

Del 1 består av en generell innføring i hva vi mener med sosiale boformer. Vi klargjør også en del begreper og definisjoner.

Del 2 er en eksempelsamling hvor vi går nøyere inn på fire boligprosjekter, to med bofellesskap for eldre og to for alle aldre. Prosjektene har noen likhetstrekk, men bruker ulike metoder for å oppnå målet om inkluderende, rimelige og sosiale boliger. Vi ønsker både å inspirere, men også skape et grunnlag for en drøfting av hvilke typer alternative boformer som vi har behov for i Oslo, og hvilke metoder og fysiske løsninger vi bør bruke for å få det til.

Del 3 er konkrete tips og en huskeliste for deg/dere som vil lage et boligprosjekt med en sosial boform, enten du vil bo der selv eller er profesjonell utvikler. Huskelisten tar utgangspunkt i bofellesskapsmodellen.

Et temahefte om selvbygging og byggfellesskap er også planlagt, og ett tredje om byøkologiske boliger. Til de tre temaheftene skal vi lage en verktøykasse som gir en innføring i viktige regler og lover som er relevante for slike prosjekter. Der det i teksten er referert til en konkret opplysning, er dette angitt i fotnote. På slutten finner du også en litteraturliste.

God lesning!

Hovedmål:	<i>Mangfold og variasjon av boliger i Oslo, spesielt nye og alternative boformer, som kompaktboliger, kollektiv- og generasjonsboliger, selvbygging og byøkologiske prosjekter.</i>		
Delmål:	Inkluderende – motvirke segregering	Rimelige – en by med bolig for alle	Sosiale – skape tilhørighet og motvirke ensomhet
Metode:	• prisnivå • aldersoverskridende • integrerende • medvirkningsprosesser • stedsanalyser med sosialt fokus • beboerdemokrati • ulike boligtyper for varierte nabolag	• egeninnsats og selvbygging • masseproduksjon • byggherre uten profittkrav • uutnyttet potensial på tomt eller i eksisterende bygg • variasjon i eieformer • rimelig tomtepris	• medvirkningsprosesser • stabile bomiljøer • beboerstyrt utvikling • fremme eierskap og tilhørighet • sosiale rehabiliteringer
Fysiske løsninger:	• tilrettelegging for bestemte beboergrupper • tilrettelegging for blandede beboergrupper • universell utforming • tilgjengelig felles og offentlig areal	• reduksjon i privat areal (kompaktbolig) • reduksjon i felles areal • reduksjon i teknisk standard • mer boareal for samme pris • fleksible løsninger • sambruksløsninger	• dele husholdning (kollektiv) • dele hovedfunksjoner (bofellesskap) • dele tilleggsfunksjoner (noen fellesrom) • nabolagsfunksjoner • utendørs møteplasser

Figuren over viser hovedmål og delmål for prosjekt Nye boligkvaliteter. Diagrammet er basert på metoder og løsninger som har vært tatt i bruk i en rekke eksempelprosjekter. Noen metoder og fysiske løsninger overlapper hverandre, men andre kan være motstridende. Listen er ikke utfyllende, og er heller ikke ment som en sjekkliste. Noen prosjekter fokuserer på noen få virkemidler for å oppnå sine mål, mens andre tar i bruk mange.

Dette temaheftet har naturligvis ekstra fokus på den grønne kolonnen: Sosiale – skape tilhørighet og motvirke ensomhet. Men mange av eksemplene bruker også elementer fra metoder og løsninger for inkluderende og rimelige boliger i tillegg.

Felles gårdsrom for bofellesskapet Lange Eng utenfor København. Bofellesskapet har leiligheter og rekkehus og er tegnet av Dorte Mandrup Arkitekter for en beboergruppe.

1

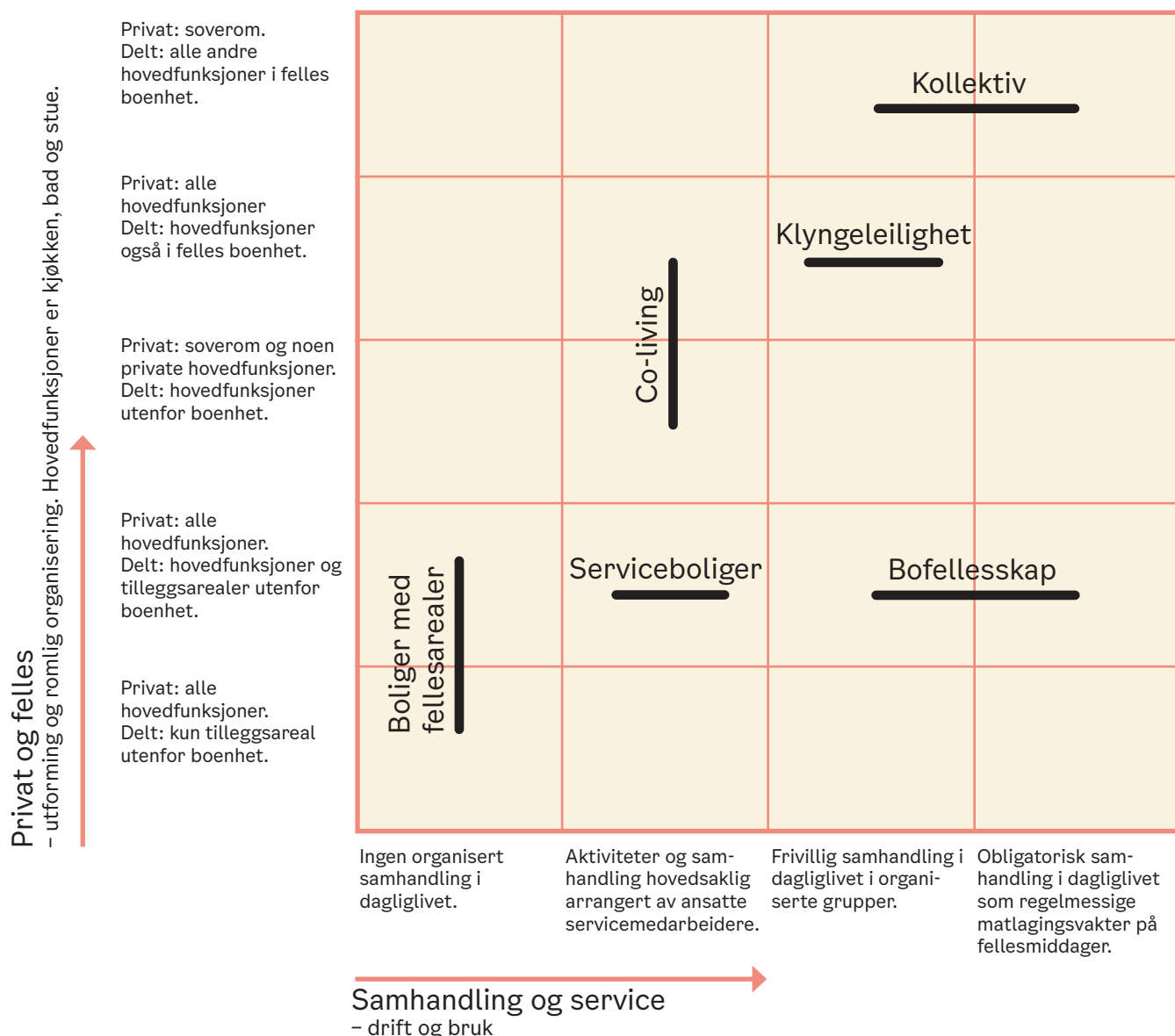
Sosiale boformer

I den første delen skal vi se på definisjoner og begreper, typiske løsninger, fordeler og fakta.

Hva er sosiale boformer?

Med sosiale boformer mener vi boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. De vanligste sosiale

boformene er bofellesskap, kollektiv og serviceboliger. Et bofellesskap er flere selvstendige boliger med noen felles rom i nær tilknytning. Et kollektiv er deling av hovedfunksjoner innenfor en boenhet.¹ Vi skiller også mellom graden av samhandling mellom beboerne, og om det er serviceboliger med mulighet for kjøp av tjenester. I tillegg skal vi se på nye innovative boformer som utfordrer skillene mellom kollektiv og bofellesskap.



¹Schmidt, Lene. 1991. Boliger med nogo attåt – nye bofellesskap i et historisk perspektiv. Oslo: Husbanken.

Kollektivet – dele husholdning

Kollektiv er en boenhet hvor man deler én eller flere hovedfunksjoner med andre, som kjøkken, bad og stue. Soverommet er privat, og i noen tilfeller har man også eget bad og/eller kjøkken.

Mange forbinder kollektivet med studie- og ungdomstiden da dette er en økonomisk måte å bo på. Noen flytter inn i et kollektiv på grunn av ønsket om å bo sammen med andre, mens andre kun gjør det av økonomiske årsaker. De fleste kollektiver vi kjenner til som er bygget for dette formålet, er studentboliger. Det finnes også noen eldre hybelhus med delt kjøkken og bad. Det finnes selvsagt også mange leiligheter som egentlig er beregnet for én husholdning, men som fungerer som kollektiver.

Bofellesskapet – hovedfunksjoner i fellesrom

Et bofellesskap er flere selvstendige, fullverdige leiligheter med alle funksjoner som kjøkken, bad, soverom og stue. I tillegg er det fellesareal med oppholdsrom i nær tilknytning til boligen. Det er også vanlig med noe samhandling mellom beboerne i hverdagen.



Foto: Studentskipnaden i Trondheim
Ill: MDH Arkitekter



Ill: Tore Wiger

Over: Bergsligata 13, en bygård fra 1912 ble bygget om til ett stort kollektiv med 20 private soverom. Hver etasje har felles bad og småkjøkken, og det er i tillegg et stort felleskjøkken i første etasje.

Under: Strandveien 37 på Svartlamon i Trondheim, en av få nye boligprosjekter bygget som kollektiv for andre enn studenter.



Foto: © Matthias Herzog
Ill: estudio murado + elvira



Over: Teknobyen studentboliger i Trondheim er Norges største kollektiv. Studentsamskipnaden i Trondheim står også bak dette prosjektet. 116 studenthybler deler kjøkken og stue, men har eget bad. Kjøkkenet er delt inn i åtte seksjoner, og alle har eget låsbart kjøleskap og tørrvareskap.

Over: Moholt 50/50 er et studenthus i massivtre tegnet av MDH arkitekter for Studentsamskipnaden i Trondheim. På hver etasje deler 15 studenter på samme kjøkken, men har hvert sitt bad.

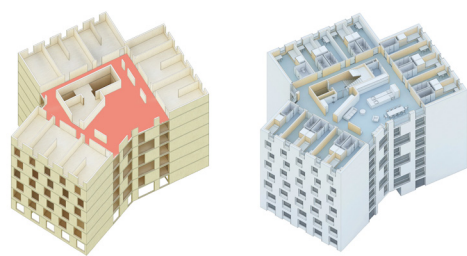




Foto: Oda Solberg

Over: Friis gate 6, bygget av USBL, har 27 enheter. De har ca. én felles middag i måneden som det er frivillig å være med på.

Under: Kollektivet på Hovseter har nesten 160 leiligheter og matserving tre ganger i uken basert på frivillighet. USBL bygget blokken på initiativ fra tre kvinnesaksforeninger.



Foto: Elin Stokland

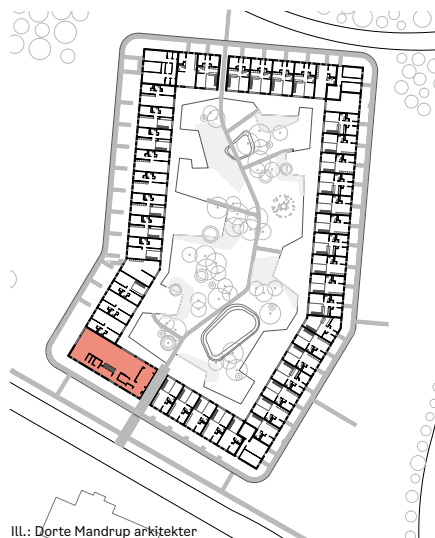
Under og til høyre: Lange Eng er tegnet av Dorte Mandrup Arkitekter for en beboergruppe. Bebyggelsen ligger utenfor København og har 54 boenheter. Alle voksne har matlagingsplikt tre dager hver 6. uke. Beboere kan kjøpe rimelig, hjemmelaget middag seks dager i uken. De bestiller middag via en app slik at man bestiller riktig mengde råvarer. Man kan velge mellom take-away eller å spise i matsalen.



Foto: Ståmøys kontor



Foto: Ståmøys kontor



ILL.: Dorte Mandrup arkitekter

Den vanligste måten å gi rom for fellesarealer, uten store ekstrakostnader, er å omdisponere areal fra privat boenhet til felles. Jo flere leiligheter som avgir en andel, desto mer fellesareal og flere funksjoner kan man få på deling. Bofellesskapene kjennetegnes som regel av felles aktiviteter, som matlaging og middager.

I noen bofellesskap må man forplikte seg til arbeidsoppgaver som matlaging, mens det andre steder er frivillig å delta. Vi kjenner ikke til noen bofellesskaper med matlagingsplikt i Norge, men dette er vanlig andre steder. Vi skal ikke lenger enn til Sverige og Danmark. Å være med på måltidene er selvfølgelig frivillig, og noen bofellesskaper tilbyr take-away for de som heller vil spise hjemme i sin egen leilighet.

Fra intervjuer med beboere går mellom 30 og 60 boenheter igjen som en håndterlig størrelse på et bofellesskap. Det er også vanlig å avgi 10–15 % av privat areal til fellesareal.^{1 2} For å få til en tett boform med felles middager må det være nok boenheter til å kunne rullere på matlagingen. Få personer i bofellesskapet stiller ekstra krav til toleranseevne når det kommer til gruppedynamikk og samarbeid. I et større fellesskap er det lettere å trekke seg unna eller finne likesinnede. Men dersom det blir for stort, mister beboerne oversikten over hvem andre som bor der. Med en mer uforpliktende form kan man med fordel være flere leiligheter, for å sikre kontinuitet i de frivillige fellesaktivitetene. Les mer om bofellesskap i eksempelsamlingen. I del 2 i eksempelsamlingen skal vi se på tre prosjekter som er bofellesskaper: Vindmøllebakken, Broen og New Ground cohousing

1. Blomberg, Ingela og Persson, Elin. 2019. Typ-program för kollektivhus. Kollektivhus NU.

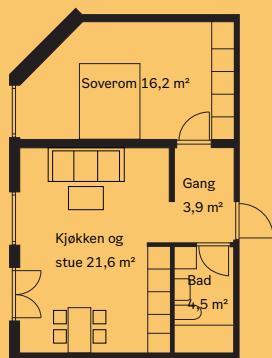
2. Eriksen Skajaa arkitekter. 2012. Pollen no 2 – Bofellesskap. Pollen forlag.

Bofellesskapsmodellen og planløsningens utvikling

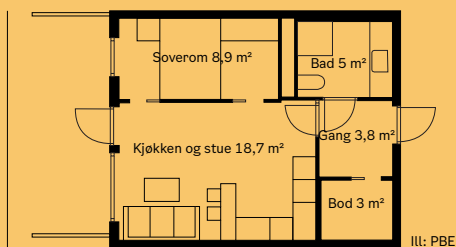
Modellen som de fleste moderne bofellesskapene fulgte, ble utviklet på 80-tallet, og tok utgangspunkt i at man reduserte det private arealet med 10–15 % for å gi det til fellesarealet. Løsningen baserte seg på teorien til den svenske gruppen Bo i Gemenskap (BiG), hvor de slo sammen kjøkken og stue i alle leilighetene og brukte denne besparelsen på felles arealer.¹ Friis gate 6 i Oslo fra 1987 er et eksempel på et typisk bofellesskap fra denne tiden. Kjøkken og stue er redusert med mer enn 15 % fra datidens standard, men soverommene er til gjengjeld noe større enn hva som var vanlig. Dette gjorde man for å gi hvert individ flere muligheter for møblering og bruk. Husstandens sosiale rom kan derimot suppleres ved å ta i bruk fellesrommene for hele borettslaget.²

Leiligheter i pressområder har generelt blitt mer kompakte i løpet av de siste 30 årene. Kjøkken og stue i ett har nå blitt standard for de fleste nye leiligheter.^{3 4} En lignende strategi for å få til fellesareal i kommersiell boligbygging i dag vil innebære at man krymper privat areal enda mer. Alternativet er at leiligheten blir dyrere.

Et annet spørsmål er hvilket utgangspunkt man fjerner 10 % av privat areal fra. Det er selvsagt at det er enklere å avstå fra 10 % eller mer hvis man har en enebolig å selge i utgangspunktet, enn å avstå 10 % av det man har råd til som førstegangskjøper. Det er også klart at begge grupper kan få økt bokvalitet ved å ta i bruk deleløsninger. Se kapittel tre for eksempler på ulike modeller for finansiering og fordeling av kostnadene for fellesarealer.



Den minste 2-romsleiligheten i Friis gate er 46 m², og har kjøkken og stue i ett. Leiligheten er 15 % mindre enn datidens standard, men har større soverom enn det som var vanlig. (1:200)



Tidstypisk standard på en 2-roms på 42 m² på Løren, ferdig i 2018. Soverommet har krympet drastisk i tillegg til at kjøkkenstua har kommet for å bli. (1:200)

¹ Berg, Elly m fl. 1982. Det lille kollektivhuset. En idé for praktisk tillæmpning. Byggeforskningsrådet T14.

² Bård Isdahl, arkitekt og tidligere beboer i Friis gate 6.

³ Manum, Bendik. 2006. Apartment Layouts and Domestic Life; The Interior Space and its Usability – A Study of Norwegian Apartments Built in the Period 1930 – 2005. Phd thesis. The Oslo School of Architecture and Design

⁴ Ramstad, Vegard and Ribe, Kristian. 2006. Kontemporær boligproduksjon i indre Oslo. Diploma-project / final project, Master degree at The Oslo School of Architecture and Design. Oslo

Serviceboliger

I de senere år har boligprosjekter med felles servicefunksjoner fått en ny oppblomstring. Dette har særlig blitt populært blant godt voksne, men også blant andre som vil leve lettvtint, trygt, sosialt og uten mye ekstra husarbeid. Prosjektene har fullverdige leiligheter, bemannet resepsjon og felles fasiliteter. Fra servicepersonellet kan man kjøpe seg ekstra tjenester, som vask av leilighet, renseritjenester eller annen praktisk hjelp. Selvaag Pluss har mest erfaring med denne boformen i Norge. Deres erfaring er at konseptet er mest egnet for litt større prosjekter, gjerne 120–180 leiligheter, siden servicefunksjonens kostnader skal fordeles på beboerne. Hvis prosjektet har få leiligheter, kan utgiften bli uforholdsmessig dyr. Normal serviceavgift er 1000–1200 kr i mnd per husholdning. Dette beløpet inkluderer bruk av treningsrom, fellesarealer og møtelokaler. Leie av gjesterom og selskapslokaler til private arrangementer kommer i tillegg. Fellesarealene utgjør 3–4 % av det private arealet, og er på minimum 300 m².

Co-living – serviceboliger for en yngre målgruppe

Co-living er et alternativt leiekonsept som har dukket opp sentralt i store metropoler, som London, New York og Berlin. Boligkonseptene som omtaler seg selv som co-living, kan variere fra å ligne et stort kollektiv til et konsept som ligner et hotell. Rommene er som regel ikke fullverdige boenheter, og det er mange prosjekter som er bygget på tomter regulert til næring eller hotell. Foreløpig er det ingen prosjekter i Oslo eller Norge som kaller seg co-living.

Nest Copenhagen er fire kollektivleiligheter med til sammen 21 beboere som deler på fellesrom. Den er drevet av en non-profit organisasjon av

Under og til høyre: I Amsterdam er et kontor bygget om til co-living eller leilighetshotell. Prototypen «Zoku Loft» er 24 m² eller 30 m² og innredet med kjøkken, bad, spiseplass og en opphøyd seng. Innvendige fellesrom er drivhus på taket, bar, stue, restaurant, arbeidsplasser, møterom, spillrom, musikkrom, selvbetjeningskiosk, vaskeri, vaskerom og garderobe.



Foto: Zoku Amsterdam



Foto: Zoku Amsterdam

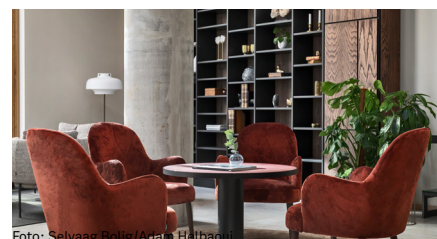


Foto: Selvaag Bolig/Adam Halbaek

Over og under: I Selvaag Pluss sine leiligheter eier man sin egen leilighet, og en andel fellesareal. En serviceavgift kommer i tillegg. Aktiviteter arrangeres både av ansatt personale og av beboerne selv.



Foto: Selvaag Bolig

beboerne selv. Zoku i Amsterdam er et ombygget tidligere kontor, som tilrettelegger for leie over lengre perioder ved siden av vanlig hoteldrift. Det som skiller Zoku fra andre hoteller, er at du har rom utstyrt med alle funksjoner man har i en leilighet, og at man har egne tilbud for langtidsopphold. Mange co-living prosjekter er knyttet til arbeidsfelleskap (co-working), og har fasiliteter som kontorplasser og møterom til leie. Verdens til nå største co-living-kompleks har 706 rom sentralt i Canary Wharf i London. Det åpnet i 2019 av firmaet The Collective som spesialiserte seg på denne boformen.

I de ulike konseptene er det store prisvariasjoner, men det er ikke spesielt rimelig å bo der, selv om det private arealet er svært knapt. Målgruppen prioriterer lettvinhet, fleksibilitet, nærhet til sentrum, fellesskap og de romslige fellesarealene. Myndighetene i London er positive til co-living-prosjektene som et bidrag til bolig mangfoldet, men betrakter ikke disse prosjektene som et bidrag til den sosiale boligbyggingen (social housing). I forslag til ny kommuneplan ligger det derfor inne at utbygger må gi sitt bidrag til sosial boligbygging som et kontantbidrag ved byggestart, eller som en andel av overskuddet hvert år. Det er også spesifisert at boligene ikke kan bli brukt som selvstendige boenheter.¹

Fellesrom – dele tilleggskfunksjoner eller nabolagsfunksjoner

Det er ikke bare bofellesskap og kollektiver som kan ha nytte av felles arealer. Det finnes utallige prosjekter som i utgangspunktet er vanlige borettslag eller sameier, som har tilleggskfunksjoner som felles vaskerom eller utleielokale. En storstue eller et festlokale til barnebursdagen eller vennemiddagen er en etterspurt funksjon, spesielt i boligkomplekser der det er mange små leiligheter. Slike lokaler finnes også i flere nabolag, uten at de er knyttet til et borettslag eller sameie. Organisering av fellesarealene og ansvar for eksempelvis rengjøring og vedlikehold er helt essensielt for at de skal fungere etter hensikten.



Foto: Katrine Nordli

Til venstre: I en bakgård på Torshov har beboerne bygget om en gammel trafostasjon til selskapslokale. Den er rimelig å leie for beboerne og er i bruk nesten hver dag.



Over og til høyre: Nabolagshuset Petersborg på Ensjø eies av Ferd. Hovedleietager Kirkens Bymisjon driver frivillige aktiviteter og fremleier lokalene til nabolaget. Det inneholder blant annet selskapslokaler, musikkrom og kontorer.



Foto: Kirkens Bymisjon, Nabolagshuset, Petersborg

1. Mayor of London, 2019. The London Plan- Spatial Development Strategy for Greater London. Intend to publish version, (s. 233) Greater London authority.



Ill.: © Müller Sigrüst Architekten

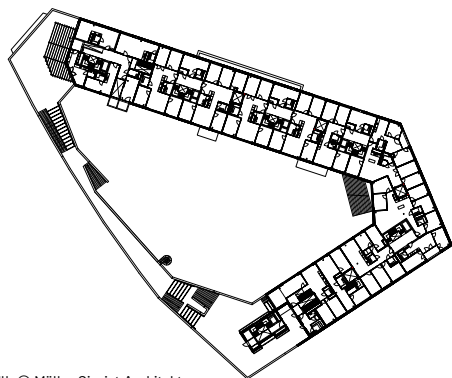


Foto: © Martin Stollenwerk

Kalkbreite er bygget av Housing cooperative Kalkbreite som ble stiftet for formålet. Müller Sigrüst Architekten fikk oppdraget etter en konkurranse. Bebyggelsen har et stort spekter av nye boligløsninger og næringsarealer. Bebyggelsen er et helt kvartal, og uteområdet for beboerne er oppå en trikkestall. Til venstre ser man felleskjøkkenet i klyngeleilighet



Foto: © Martin Stollenwerk



Ill.: © Müller Sigrüst Architekten

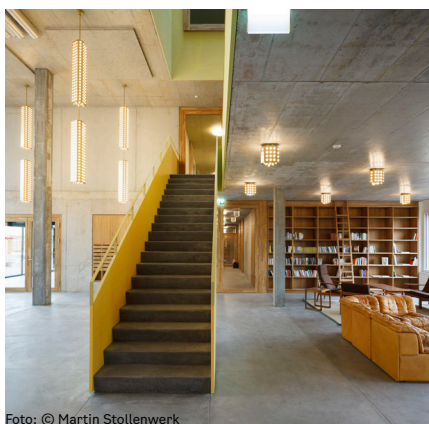


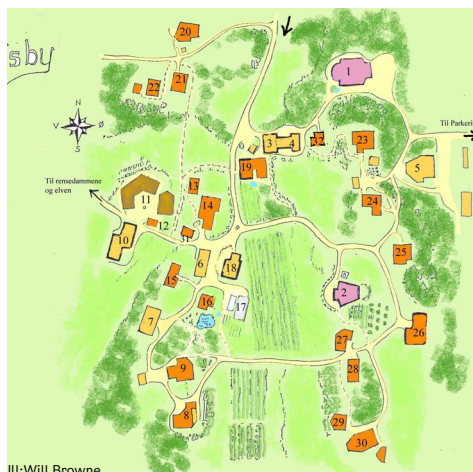
Foto: © Martin Stollenwerk

Til venstre: Trapperommet som slynger seg gjennom bebyggelsen. Man ser også lobby og bibliotek som er åpent for alle beboere. Over: Trappen opp til felles gårdsrom fra gaten og næringslokalene på bakkeplan.

Ekspperimentelle deleløsninger – klynger, satellitter og jokere

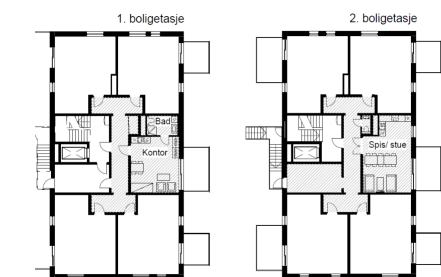
Vi har i de senere år sett planløsninger som eksperimenterer og utfordrer definisjonen av kollektiv og bofellesskap. Kalkbreite og Hunziker Areal ligger begge i Zürich og har et konsept de kaller «klyngeleiligheter» med «satellitter». En til tre private oppholdsrom med minikjøkken danner det private arealet inni en større leilighet som deles av flere. Det er store leiligheter med opp til 17,5 rom i samme boenhet i Kalkbreite. I Kalkbreite er det også egne leiligheter som er spesielt egnet for at familier kan dele på, og at man kan legge til flere soverom etter behov.

I Kalkbreite kan man også leie en «joker», som er et rom med bad, men uten kjøkken. Den som leier jokeren, må være tilknyttet en ordinær leilighet eller klynge som har bad og kjøkken. Den leies ut for en periode på 0,5–4 år. Dette skaper en fleksibilitet for uforutsette hendelser. For eksempel familier med tenåringer på vei ut eller par som tar ut separasjon. Les mer om et annet prosjekt med klynger og satellitter i eksempelsamlingen: Haus A i Hunziker Areal.



Ill: Will Browne

Til høyre og venstre: Vidaråsen er en av seks Camphill-landsbyer i Norge, hvor beboere og medarbeidere med familier bor og arbeider sammen. Personer med nedsatt funksjonsevne kan søke om å bli beboer. Medarbeidere får lønn, kost og losji, har rett på ferie og frihelger, men må regne med at det er en livsstil heller enn en dagjobb.



Ill: OBOS



Foto: Inger Grette Engstrand

Til venstre: Symra bofellesskap med fellesrom med kjøkken, spisebord og sofagruppe. Kunsten på veggen er malt av beboerne. I første etasje er det kontor for ansatte fra bydelen, som leverer tjenester til beboerne. Alle beboerne har egen leilighet i tillegg til fellesrommene

Bofellesskap med bemanning

Med dette mener vi ikke institusjoner, men vanlige boliger for personer med spesielle behov, som har lønnet personell i tilknytning til boligene. I tillegg til boliger for eldre som har behov for ekstra helsehjelp, har vi flere eksempler på prosjekter med boliger for folk i alle aldre, med nedsatt funksjonsevne.

OBOS har de senere år bygget flere prosjekter som er spesialtilpasset mindre beboergrupper med nedsatt funksjonsevne. De har ofte blitt til med initiativ fra foreldregrupper. På Symra terrasse har en av blokkene i et kvartal blitt tilpasset til et lite bofellesskap med bemanning. Åtte leiligheter over to etasjer deler på et fellesrom, og et kontor til en ansatt.

I Norge finnes det seks Camphill-landsbyer hvor beboere med nedsatt funksjonsevne og medarbeidere med deres familier bor og lever sammen. Camphill er grunnlagt i Scotland, og er basert på et antroposofisk verdigrunnlag. Bebyggelsen er organisert etter en landsbymodell, med spredte bolighus i tundannelse og felleshus med ulike funksjoner. Vidaråsen er den største i Norge med omkring 130 personer. De fleste Camphill-landsbyene driver jordbruk, og har verksteder med meningsfullt arbeid for alle beboere. De har også stort fokus på å skape et rikt kulturliv sammen.

Definisjoner på ulike omsorgsboliger

Omsorgsboliger er private hjem for personer med et kommunalt vedtak om at de har behov for helse- og omsorgstjenester. Husbanken bruker tre kategorier ved finansiering av disse boligene: **selvstendige omsorgsboliger**, **bofellesskap** og **bokollektiv**.

Selvstendige omsorgsboliger er fullverdige boenheter med alle funksjoner. Disse kan ligge samlet eller spredt, og med eller uten fellesareal i tilknytning til boligene.

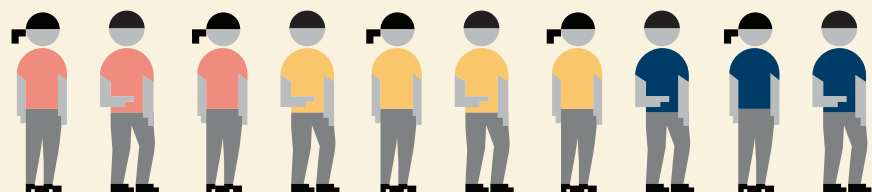
Bofellesskaper har redusert privat areal, men eget kjøkken. Fellesarealet kompletterer egen bolig. Det er 6–10 personer i hver bogrupper.

Bokollektiver har mye fellesareal, men eget soverom og bad. Det er 4–10 i hvert bokollektiv, og de deler kjøkken.¹

Forventning om pris og ansvarsfordeling

Dyrere eller billigere?

Blant de som synes at det er attraktivt med en bolig med deleløsninger, forventer tre av ti å betale mer. Fire av ti forventer å betale like mye, mens tre av ti forventer å betale mindre. I Oslo er forventningen om å betale mindre noe lavere, mens fler forventer å betale det samme som i dag.³



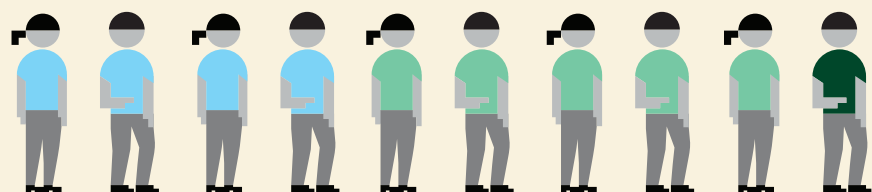
Forventer å betale mer

Forventer å betale like mye

Forventer å betale mindre

Samhandling eller service?

Fire av ti som synes bofellesskap er attraktivt vil at drift og vedlikehold skal komme fra en profesjonell aktør. Litt over halvparten mener det bør være et samarbeid av profesjonelle aktører og beboere. Omtrent en av ti vil at drift og vedlikehold skal gjøres av beboere selv.³



Profesjonell aktør

Samarbeid profesjonelle og beboere

Beboere

93 % av beboerne i seniorbofellesskaper i Danmark, er enige i utsagnet om at det å flytte inn i en seniorbolig har gitt dem økt livskvalitet.²



Fellesrom eller uteområder med høyt aktivitetsnivå er funksjonene som flest kan bli enige om at de ønsker seg.

I andre halvdel av livet er det tendenser til at fler er motivert av sosial kontakt, mens personer i første halvdel av livet ønsker seg mer fysisk aktivitet og er oftere motivert av økonomisk besparelse.³

¹ <https://velviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg/3-ulike-bo-og-aktivitetstilbud/omsorgsboliger>

² Nielsen, Kenneth Thue og Pedersen, Max. 2017. Methods. Analyse, fakta, innsikt. Fra Realania: <https://realania.dk/projekter/rum-og-faellesskaber-for-aeldre>

³ Prognosesentret. 2020. Rapport Future Living: Boform.

Fordeler med sosiale boformer

Redusere ensomhet

Vi vet at ensomhet har stor innvirkning på helsen, og at svært mange bor alene. En mer sosial boform kan være med på å motvirke ensomhet.

Vindmøllebakken av Helen & Hard arkitekter
Foto: © Minna Soujoki



Delingsøkonomi og bærekraft

En tettere boform legger opp til deling av både kvadratmeter og utstyr. Alle trenger ikke ha hvert sitt gjesterom, og hver sin sirkelsag. Det er også stordriftsfordeler, som for eksempel innkjøp til felles middager.

Vindmøllebakken av Helen & Hard arkitekter
Foto: © Minna Soujoki



Trygghet

Mange opplever en større trygghet og en følelse av tilhørighet i prosjektene med en tettere boform. Beboere kjenner hverandre bedre, og ser lettere hvis noe er galt hos andre.

Bofellesskaper er kjent for å skape stabile bomiljøer, der folk ikke flytter så ofte, noe som er spesielt viktig for barns trygghet og trivsel.

Mogens Thorsens stiftelse
Foto: Oda Solberg



Bo hjemme lenger

Tilpassede boliger for eldre i fellesskap med andre eldre eller på tvers av generasjoner, tilrettelegger for å kunne bo hjemme lenger. Det er viktig med tilpassede leiligheter, men det psykososiale spiller også en stor rolle for å beholde en god helse.

New Ground Cohousing av PTE architects

Foto: © Caroline Teo



Nabolag og tjenestebytte

Det er lettere å be om en kopp sukker av naboen hvis grunnlaget for kontakt er skapt i et sosialt fellesskap. Dette gjelder også andre uformelle tjenester som matlaging, barnepass, vanning av blomster og hundelufting.

Foto: Tatiana Rodriguez/Unsplash

Inkludering

Sosiale boformer har et potensial for å inkludere sårbare grupper eller personer med spesielle behov. Slike boformer kan også bidra ved å inkludere nærmiljøet i aktiviteter eller tilby fellesrom og skape et bedre nabolag. Mange bofellesskaper er aldersinkluderende ved at man bor sammen med flere generasjoner.

Vidaråsen lansby

Foto: Will Browne.



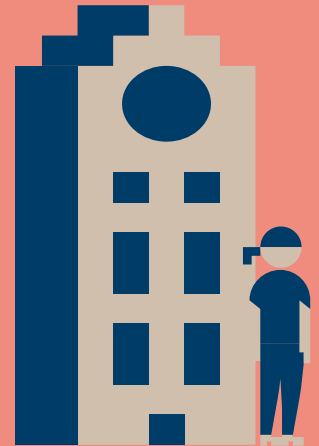
Fakta om Oslo



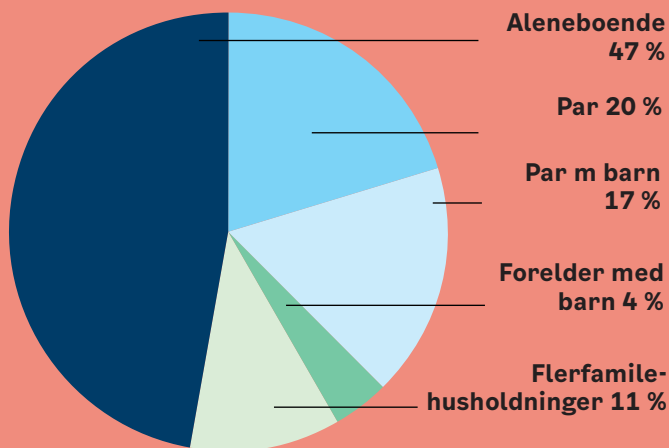
Det bor i gjennomsnitt 1,98 personer i hver boenhet i Oslo.¹



20 % i Oslo er trangbodd og har mindre enn ett oppholdsrom per beboer eller en ettroms leilighet.²



22 % i Oslo og Akershus bor svært romslig, det vil si mer enn tre fler oppholdsrom enn det er personer i husstanden.³



Nesten halvparten av husholdningene i Oslo er aleneboende.⁴



Det er flest av de yngste og de eldste som bor alene, og omtrent halvparten av aleneboere opplever ensomhet.⁵

1. SSB tabell 06079.

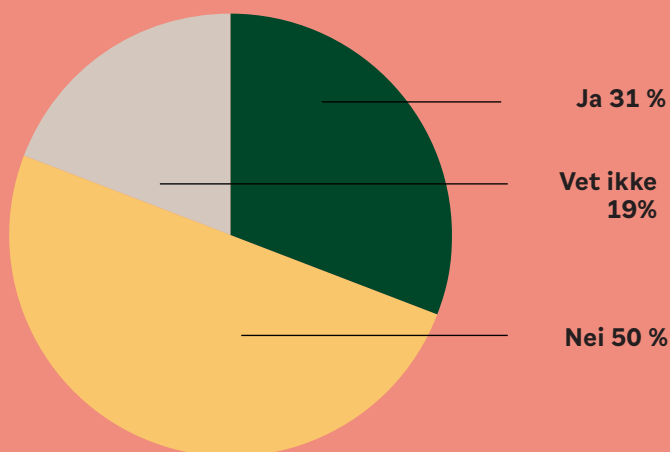
2. SSB tabell 11046. Tall er for Oslo.

3. SSB tabell 09760. Tall er for Oslo og Akershus, da tall kun for Oslo ikke er tilgjengelig i statistikkbanken. Til sammenligning viser også tabell 09754 at 21 % i tettbygde strøk over 100 000 innbyggere som bor svært romslig.

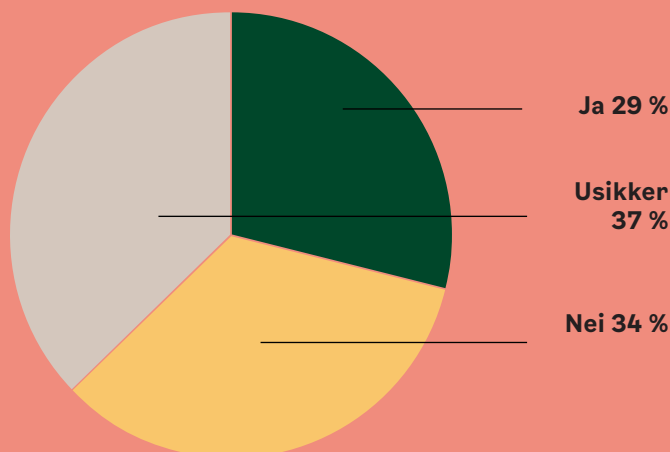
4. SSB tabell 06070. Kategoriene med foreldre med store og små barn er slått sammen. Flerfamilehusholdninger inkluderer kategori for familier med voksne barn.

5. Solheim, Eline. 2018. Erfaringer fra alternative boformer. Masteroppgave NTNU. (s. 1)

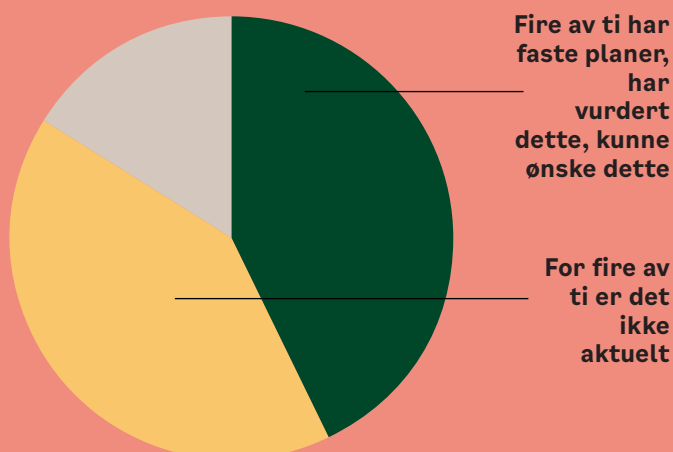
Interesse for deleløsninger



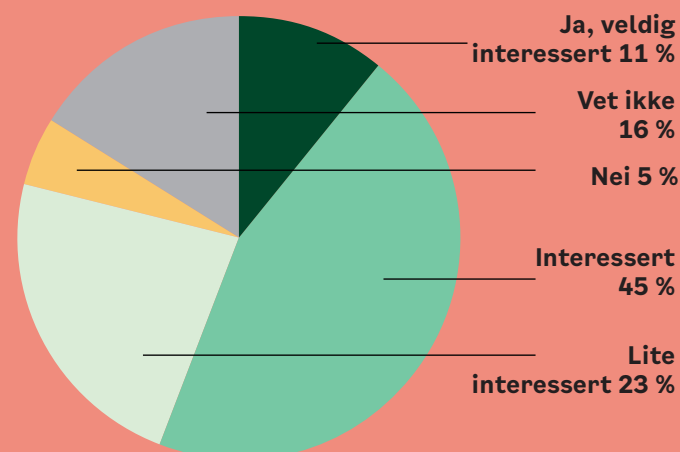
Markedsundersøkelsen Future Living av Prognosesentret viser at tre av ti i Oslo synes bofellesskap virker som en attraktiv boform med utgangspunkt i nåværende livsfase. Halvparten synes ikke det.¹



BOPILLOT sin digitale medvirkning fra Bergen viser også at en tre av ti kunne tenke seg deleløsninger. Her er kun en tredjedel avvisende, mens en tredjedel er usikker.²



Fire av ti eldre kan tenke seg å etablere et bofellesskap med venner eller like-sinnede.³



Over halvparten av fremtidige beboere på Fornebu er interessert i deleløsninger.⁴

1. Prognosesentret. 2020. Rapport Future Living: Boform.

2. Léva urban design og Byarkitekten i Bergen. 2019. Bopilot – Resultater fra innledende digital medvirkning. Bergen kommune, Bergen.

3. Ivar Brevik og Lene Schmidt. 2005. Slik vil eldre bo – En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser. NIBR-rapport 2005:17.

4. Sverre Hermanstad. 2017. Masteroppgave i eiendomsutvikling, Delingsøkonomi og boligfasiliteter – Analyse av fasiliteter for ny-boligmarkedet på Fornebu. NMBU.

En av plassene i Hunziker Areal er pyntet til nabolagsfest.

2

Eksempelprosjekter

I dette kapittelet skal vi gå grundig inn i fire prosjekter, og vise til lignende eksempler som vi kan finne i Oslo.

Noen vellykkede eksempler

Hvordan eksemplene er valgt ut

Eksemplene som vi har valgt ut, har alle noen gode kvaliteter med seg som andre kan la seg inspirere av. Alle eksemplene er nye bygninger som er spesialtegnet for konseptet og boformen

Det er mange bofellesskaper av høy kvalitet som organiserer seg i landsbyer av småhus med felleshus. Men for at forutsetningene skal være mest mulig relevante for dagens Oslo, har vi valgt ut prosjekter som er på urbane eller suburbane tomter.

Vi har tatt med flere prosjekter fra andre land i Nord-Europa, da disse er eksempler på løsninger vi ikke har sett enda i norsk kontekst. Vi har også prioritert prosjekter av nyere dato.

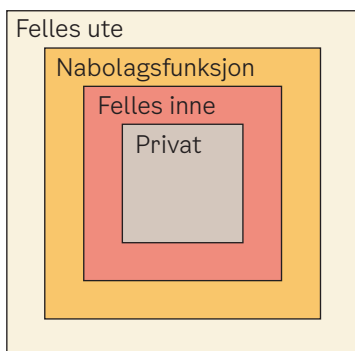
Fellestrekk og variasjon

Alle prosjektene har hovedfunksjoner i sitt private areal. To av prosjektene er boliger for eldre, og to er boliger for alle aldre. Det er variasjon i tomteutnyttelse og grad av urbanitet. Det er også stor variasjon i hvor mye det private arealet blir redusert, og hvor store fellesarealer man deler. I tillegg varierer det hvilke modeller man bruker for å finansiere fellesarealene.

Prosessen og hvem som er initiativtager kan variere. Alle prosjektene har likevel en høyere grad av involvering av fremtidige beboere enn hva som er vanlig i ordinære boliger.

Hvilke vurderinger vi har gjort

Vi har gjort en kvantitativ studie av størrelse, utnyttelse, fordelingen mellom felles og private rom og leilighetssammensetningen. Forholdet mellom felles og privat areal blir også beskrevet i et diagram for hvert prosjekt.



Fargekoder til diagram av romlig organisering av felles og private arealer til hvert prosjekt.

Vi beskriver utformingen på områdenivå og prosjektnivå, planløsningene for private og felles rom, og forholdet mellom disse. I tillegg ser vi på de tre dimensjonene for bærekraft og ikke minst på prosessen. Prosessen beskrives gjennom tre faser: organisering, gjennomføring og drift. Dette viser hvordan slike prosjekter kan oppstå, og gir eksempler på modeller for drift.

Til sist tar vi opp viktige læringspunkter. Det kan være problemstillinger om bokvalitet, om prosjektet har andre forutsetninger som kanskje vanskeliggjør et lignende prosjekt i Oslo. Det kan være økonomiske betraktninger, sosiale normer, eller organisering og regelverk. Til sist ser vi på om det er noen prosjekter i Oslo eller Norge som har fellestrekk med eksempelprosjektet.

Noter til faktasidene for hvert prosjekt.

- Prosentvis fordeling mellom privat og felles er regnet uten felles adkomstarealer som trapper, heis og korridorer.
- Leilighetsfordeling er så langt mulig regnet etter definisjoner i leilighetsfordelingsnormen i Oslo. Disse viser kun det private arealet, og andel av fellesarealene kommer i tillegg.
- Vi tar forbehold om at andre land kan beregne arealet anderledes enn vi regner BRA i Norge. Opplysninger om areal er hentet inn fra de ulike prosjektene, men ikke kontrollert og målt etter vår beregningsmodell for grad av utnyttning.

Prosjektfakta

Sted og år

**Stavanger
2018**

Byggherre

Vindmøllebakken Utbyg-
ging AS

Initiativtager

Arkitekt- og utviklerinitiert

Prosjekterende

Arkitekt: Helen &
Hard
Landskapsarkitekt:
Multiconsult
Totalentreprenør:
Kruse Smith
Entreprenør

Organisasjonsform

Borettslag

Entrepriseform

Totalentreprise

Byggekostnad

73 mill. eks. MVA

Nøkkeltall

Tomteareal



Tomteutnyttelse

198 %



Etasjer



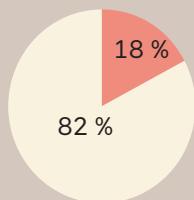
Antall boenheter og størrelser (eks fellesareal)

40 stk.

26 m² - 86 m²

Felles og privat

Privat (hvit)/felles (rød) % fordeling



Fellesareal m² per boenhet

12,6

Snittstørrelse m² leilighet (ink. fellesareal)

70,3

Fellesfunksjoner

Gjestehybel, stort kjøkken, allrom, veksthus og amfi, takstue og hagestue, takterrasser, boder og vaskerom, verksted, bibliotek og kjellerstue. Totalt 504 m² innvendig fellesareal. Nabolagsfunksjon er en restaurant.

Leilighetsfordeling

Under 35 m² BRA 5 %
35-50 m² BRA 30 %
50 - 80 m² BRA 50 %
Over 80 m² BRA 15 %

Plassering av fellesarealer

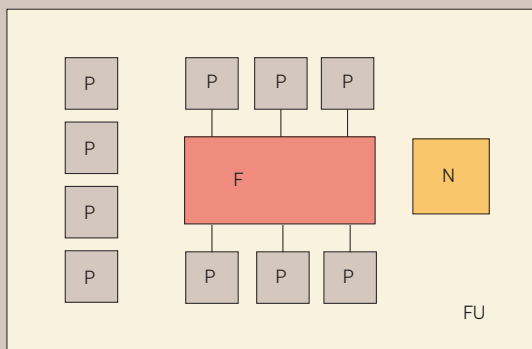
Fellesarealene er stort sett samlet nær atriet i første etasje, men det er to takstuer som er tilgjengelige for beboerne, og en bar i kjelleren.

Felles og privat

P = Privat boenhet
F = Fellesrom
FU = Felles uteareal
N = Nabolagsfunksjon

Samhandling

Frivillige interessegrupper organiserer seg selv



Vindmøllebakken

Vindmøllebakken i Stavanger Øst er det første prosjektet som har blitt bygget etter Gaining by Sharing konseptet. Det er også det første bofellesskapet som baserer seg på samhandling og ikke service i Norge siden 1987. Gaining by Sharing er et selskap utviklet og eid av Helen & Hard arkitekter og Indigo Vekst. Gaia Trondheim har deltatt i utvikling av beboerprosesser. Selskapet har patentert en kommersiell modell for å skape og bygge bofellesskap. Modellen inkluderer blant annet en skreddersydd medvirkningsprosess med de fremtidige beboerne, en økonomisk modell, prinsipp for romlig organisering og et prefabrikkert byggesystem i tre. Flere prosjekter etter Gaining by Sharing-modellen er under planlegging i Kristiansand og Mandal.



Arkitektur

Områdenivå

Vindmøllebakken bofellesskap stod klar i 2018 i bydelen Storhaug, rett øst for Stavanger sentrum. Dette er et tidligere industriområde ved havnen som nå er under transformasjon. Vindmøllebakken er omgitt av bygninger som vitner om tidligere virksomheter. Mot vest og nord ligger eldre fabrikk- og lagerbygninger, og en stor silo. Mot sør og øst er det lavere, tradisjonell trehusbebyggelse.

Prosjektnivå

Totalt består Vindmøllebakken av 54 boenheter, hvorav 40 er en del av bofellesskapet. Bebyggelsen står i skrånende terreng og har 2–3 etasjer der hvor bebyggelsen møter småhusene, og opptil fem etasjer mot industriområdet. Bebyggelsen er delt opp i 15 mindre volumer på ca. 8 x 8 meter. Bygningsvolumene omslutter et åpent atrium, og et innglasset areal. Fellesarealene dannes i både lukkede rom i første etasje og toppetasjen, og i mellomrommene i det overglasede arealet. I tillegg er en hermetikkfabrikk delvis revet og delvis blitt bygget om til restaurant og bydelskafé.



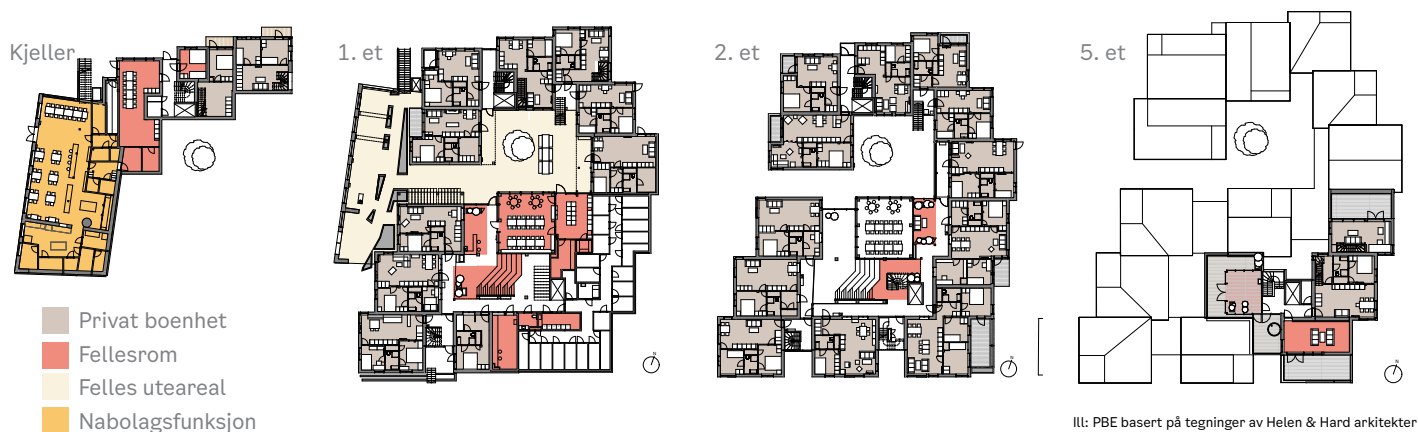
Foto: © Sindre Ellingsen

Over: Bebyggelsen sett fra gatenivå. Fasaden er brutt opp i mindre volumer for å tilpasse seg småhusbebyggelsen i området rundt.

Til høyre: Situasjonsplan av Vindmøllebakken som viser strukturen med tette bokser og både åpent og innglasset areal.



Ill: Helen & Hard arkitekter



Til venstre: Fellesmiddag i allrommet. Allrommet er lett å ommøblere og kan brukes som spisesal for alle beboerne.

Over: Beboere på takhagen.

Til høyre: Amfiet med overbygget fellesareal. Hovedinngangen synes midt i bildet. Allrommet ligger bak glasset til høyre.



Planløsninger for fellesrom

Hjertet av bofellesskapet er et felles kjøkken og allrom. Det ligger midt i bygningsmassen i første etasje, med utsikt til felles uterom. Ved siden av ligger amfiet, som går over en dobbel etasje. Vindmøllebakken har også møblerte soner kombinert med adkomstareal, noe som skaper en myk overgang mellom den private leiligheten og fellesarealene. Beboere skal føle seg som hjemme allerede når de setter nøkkelen i døra til fellesarealet. Beboerne har også to fellesrom i øverste etasje: en hagestue med planter, og en takstue som også brukes som bibliotek og yogarom. Andre felles funksjoner er vaskerom, et godt lydisolert selskapslokale, verksted og gjestehybler.

For å få til felles arealer uten store økninger i boligprisen har man redusert privat areal i stue, laget et mindre kjøkken og redusert bodarealet. Det er heller ikke behov for eget gjesterom ettersom det er ivaretatt i fellesarealet.

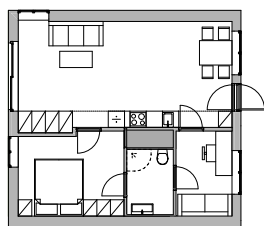
Til høyre: Takstue i en leilighet over to plan. Innerveggene er massivtre.

Under: Kjøkken og stue i en leilighet som går over to plan. Døren til venstre går inn til soverommet.

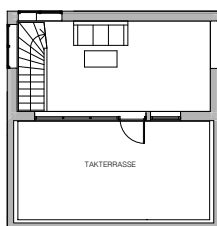


Planløsninger for private enheter

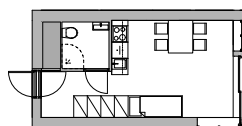
Noen har inngang til sin private enhet fra gårdsrommet, mens andre har inngang fra atriet. Det er også leiligheter som har inngang fra svalganger på utsiden av bygningen. Gjennomsnittlig størrelse på private boenheter er 70 m², men den minste leiligheten er nede i 26 m². De fleste leilighetene har knappere stue og kjøkken enn vanlig, og en typisk treroms har en svært effektiv løsning med lite gangareal. Man går rett inn i stua/kjøkkenet fra fellesarealet, og det er ofte inngang til soverommene fra veggen der kjøkkenet er plassert. De største av leilighetene er over to plan, med takstue og takterrasse på øvre plan.



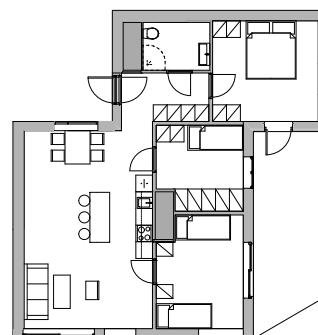
Standardleilighet
57 m²



Leilighet med takstue
75 m²



Minimal leilighet
26 m²



Familieleilighet
82 m²

Ill: Helen & Hard arkitekter

Typiske planløsninger og størrelser på de boenheterne som har privat areal på mellom 26 og 88 m².

Bærekraft

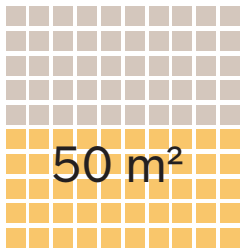
Sosial bærekraft

Det er et mål for både Stavanger kommune og konseptutviklerne å få til en variert beboersammensetning og prisnivå. Vindmøllebakken er organisert som et borettslag med leiligheter for salg, og variasjonen kommer først og fremst gjennom ulike leilighetstyper og -størrelser. Det har flyttet inn beboere i aldersspennet 1–76 år. Av dem er det både enslige, par og barnefamilier, med ca. halvparten over 50 år. Den store variasjonen i leiligheter gjør også at det er lett å flytte internt i bofellesskapet, dersom siviltilstanden skulle endre seg, og man får behov for mer eller mindre plass. For å få flere familier med barn inn, justerte de leilighetsprisen internt, slik at de store leilighetene ble noe rimeligere relativt sett. Forutsetningen for å kjøpe disse leilighetene var at man skulle ha hjemmeboende barn.

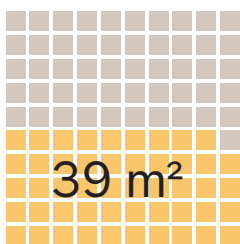


Foto: © Sindre Ellingsen

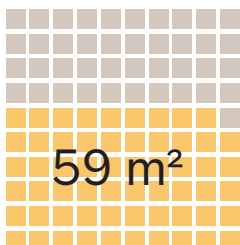
I midten av bofellesskapet ligger allrommet i dobbel etasjehøyde, og man ser ut over felles gårdsrom. Felles kjøkken er tilknyttet allrommet til venstre. Alle de innglassede arealene er korridor og adkomstareal med møblerte soner som tilrettelegger for en uformell kontakt mellom beboerne.



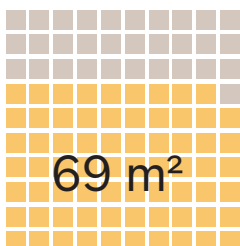
Dagens areal per person, fordelt på 64 beboere.



Potensielt boligareal per person i Vindmøllebakken.



Gjennomsnittlig areal per person i Oslo (2015)



Gjennomsnittlig areal per person i Norge (2015)

Miljømessig bærekraft

Prosjektet har store miljøambisjoner. Både eksisterende bygninger og revne bygningsdeler har blitt gjenbrukt i prosjektet. Betongkjelleren fra 50-tallet har blitt til parkering, den gamle hermetikkfabrikken har blitt delvis gjenbrukt og omgjort til restaurant. I tillegg har revne bygningselementer som betongdragere og teglstein fått ny bruk andre steder i bebyggelsen. Geobrønner står for energiforsyningen.

For nybygget er det valgt hulromselement i tre isolert med hamp som hovedkonstruksjon utviklet av massivtreprodusenten Saurer i Østerrike. En 6 cm massivtreplate gjør veggene brannsikre slik at treverket kan være synlig. Arkitektene vektlegger at materialkvaliteten er ekstra viktig når arealet blir redusert.

En av de viktigste miljøbesparelsene er å redusere arealforbruket. Det gjelder miljøbelastningen som arealforbruket har både i bygge- og driftsfasen. Antall beboere til slutt er derimot ikke noe man kan kontrollere i et prosjekt. Potensialet i bygningen er estimert til 80 personer, mens det i dag bor 64 personer i bofellesskapet. Selv om beboerpotensialet ikke er maksimalt, bruker de likevel 19 m² mindre areal per person enn gjennomsnittet i Norge. Sammenlignet med Oslo, hvor vi bor trangere enn resten av landet, har Vindmøllebakken 9 m² mindre per person enn gjennomsnittet.

Aktivhus og miljøstrategi for Vindmøllebakken

Arkitektnettverket Gaia har etablert begrepet «Aktivhus» som et motstykke til «Passivhus». Et passivhus har som sitt fremste mål å redusere CO₂ per m² i driftsfasen, og å bygge godt isolerte og lufttette hus, som bruker balansert ventilasjonsteknologi med varmegjenvinning.

Et aktivhus kjennetegnes av at det skal være lavteknologisk med naturlig ventilasjon og være robust og brukervennlig med tanke på drift og vedlikehold. Det skal være arealeffektivt og energieffektivt og bygges av fornybare ressurser. Ikke minst skal det være materialer som skaper et sunt innneklima med fuktregulering, diffusionsåpne vegger og lite avgassing.

Vindmøllebakken har bevisst ikke gått inn for en standard miljøsertifisering som BREEAM NOR eller LEED. I stedet har de forsøkt å se bærekraft i et helhetsperspektiv med gjenbruk, materialgjenvinning, materialvalg og en boform basert på deling av arealer og ressurser.

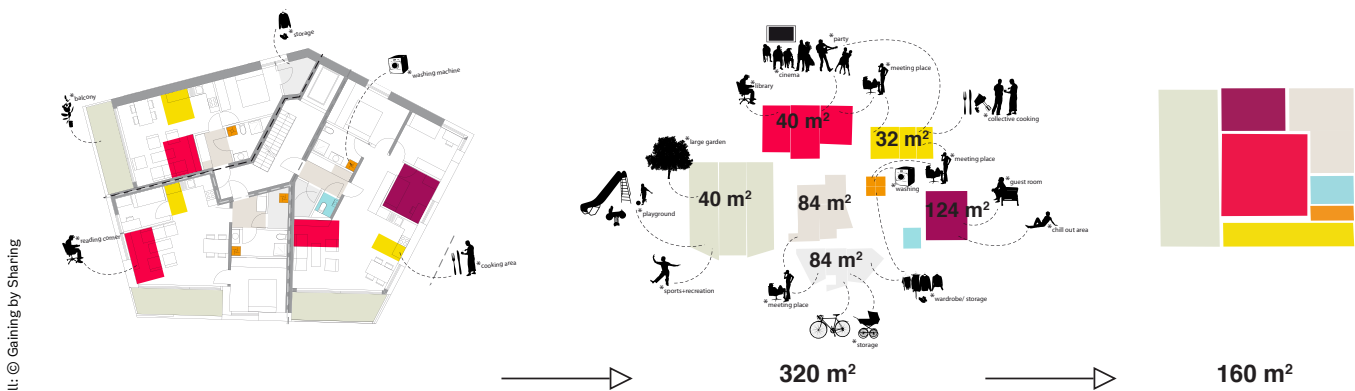


Diagram over prinsipp for omrokering av areal fra privat til felles. Eksemplet viser et regnestykke hvor privat areal fjernes fra 20 boenheter. Gjesterom er kun multiplisert med 10 enheter da ikke alle leilighetene i utgangspunktet har gjesterom. Resultatet i dette teoretiske eksempelet blir 160 m² fellesareal.

- bod/vaskerom 2 m² x 20 = 40 m²
- stort kjøkken: 1,6 m² x 20 = 32 m²
- allrom/stue: 2 m² x 20 = 40 m²
- gjesterom: 12 m² x 10 = 120
- balkong/lek: 2 m² x 20 = 40 m²
- gangareal: 1,5 m² x 20 = 30 m²

Økonomisk bærekraft

Gaining by Sharing er et kommersielt konsept hvor utvikler skal gå i pluss. Leilighetene er omtrent på samme prisnivå som nye boliger i samme område når man regner kvadratmeterpris av det private arealet pluss en lik andel av fellesarealene på 12,6 m² som alle kjøper. Alle boligene er solgt med en relativt lav pris, og høy fellesgjeld i borettslaget.

Eierne av utviklingsprosjektet besluttet sammen å akseptere en resultatmargin på ca. 5 % mot normalt 10–20 %. I tillegg har det gått med mange arbeidstimer til ulønnet utviklingsarbeid. Man regner med at det blir mer lønnsomt når man har høstet erfaringer av piloten, og kan gjenta prosessene. På sikt ser Gaining by Sharing for seg et normalt resultat, med en normal inntjening.¹ Vindmøllebakken har mottatt kompetansetilskudd fra Husbanken.

Snitt gjennom bofellesskapet med sentrale fellesrom i første etasje.



1. Lægneid, Ida Sørås. 2017. *Økologisk økonomi i praksis? Bofellesskapet Vindmøllebakken - Et Gaining by Sharing prosjekt*. (s. 36) Masteroppgave, Økologisk økonomi, Nord Universitet

Prosess

Organisering

Mens Gaining by Sharing er utviklingsmodellen, er det Vindmøllebakken Utbygging AS som har stått for utviklingen av det konkrete prosjektet. Aksjeselskapet er eid av Indigo Vekst, Kruse Smith Eiendom og Helen & Hard arkitekter, som nå har solgt seg ut.

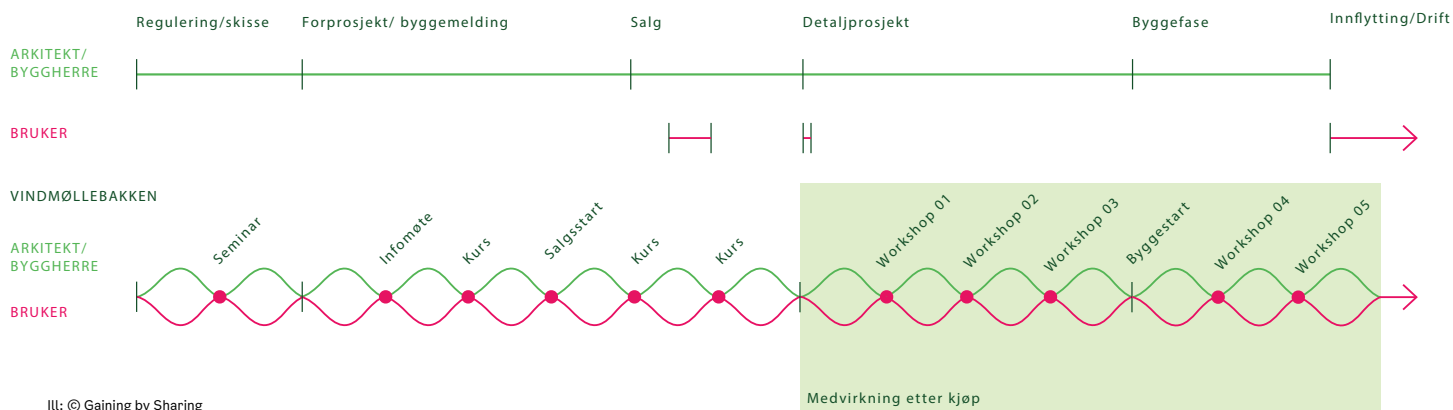
Vindmøllebakken er organisert som et borettslag med spesialtilpassede vedtekter for Gaining by Sharing-modellen.

Gjennomføring

Helen & Hard eide allerede store deler av tomten, noe som var utgangspunktet for å kunne sette i gang en utvikling, og finne investorer for resterende tomter i kvartalet.

Bofellesskapet har blitt til med en høy grad av deltagelse fra fremtidige beboere. Å skape en sterkere forbindelse mellom utvikler og beboer var et av utgangspunktene for Gaining by sharing-konseptet. Prosjektet vindmøllebakken startet med et seminar. Grunnleggerne antok det ville komme 20 personer, men det kom 200 interesserte. Potensielle boligkjøpere ble med videre i verksteder og senere på et beboerkurs i tre deler. Beboerkurset gir informasjon om hva et bofellesskap er, og om det konkrete prosjektet, og deltagerne betalte en liten avgift for å bli med. De som ønsket å være med videre, signerte en forhåndskontrakt og fikk bli med på en verkstedserie. Her fikk man påvirke hvordan fellesarealene kunne utformes og brukes, og noe av utformingen av sin egen bolig.

Både utviklere og beboere legger vekt på at medvirkningsprosessen var en nøkkel for å etablere en beboergruppe med en høy grad av naboskap, fellesskap og tillit.



Over: Diagram over prosessen i Gaining by Sharing-modellen, hvor beboerne blir involvert tidligere og oftere enn vanlig. Den øverste linjen viser involvering av bruker eller fremtidig beboer i et vanlig boligprosjekt. Da er det som regel ikke kontakt mellom utbygger og beboer før prosjektet er klart for salg. Fremtidig beboer har ofte mulighet til å velge noen få

detaljer etter kjøp, som overflater på bad, eller type kjøkken. Alle de viktigste premissene og avgjørelsene er allerede tatt. Linjen under viser Gaining by Sharing-modellen med en tett dialog mellom arkitekt/byggherre og bruker i flere ulike faser av boligutviklingen. Dette foregår primært som beboerkurs før detaljprosjektet, og workshops i detaljeringsfasen.



Ill: © Gaining by Sharing



Drift

Beboerne har dannet ulike interessegrupper, og i dag teller de 26 grupper totalt. Det er blant annet en kjøkkengruppe, hagegruppe og gruppe for godt naboskap, som inkluderer naboene utenfor bofellesskapet.

Beboerne har ingen plikter som krever sosial deltagelse, men det forventes at alle stiller på husmøte en gang i måneden. Ellers organiseres samlinger, middager eller andre aktiviteter spontant av beboerne. Graden av fellesskapsaktiviteter er økende. Husordensregler er vedtatt av beboerne. Tjenester, som vask av fellesarealene, leies inn.

Videresalg av leilighetene foregår på vanlig vis til høyeste budgiver, men de to høyeste budgiverne blir intervjuet av borettslaget før endelig kjøp.

Bilder fra medvirkning i de ulike fasene av prosessen.



Foto: Minna Soujoki

Over: Amfiet i hverdagsbruk som en uformell møteplass.

Til høyre: Konsert i amfiet ved åpningen av Vindmøllebakken med fullsatt sal.



Foto: Minna Soujoki

Hva kan vi lære?

- ♦ **Når skal medvirkningen begynne?** Involvering av fremtidige beboere er svært viktig. Det fungerte godt med medvirkning i to faser, i en uforpliktende, og en forpliktende fase. Erfaringen er at det er en fordel å vente med medvirkning. Hvis prosessen tar for lang tid, blir beboerne medvirkningstrette. Et ideelt tidspunkt er etter Gaining by Sharings sitt synspunkt etter at tomten er ferdig regulert, rett før rammesøknad. Samtidig kan det være en hjelp å få tilbakemeldinger på mer generelle tema som behov for privat bil, størrelser på leiligheter med mer, i en enda tidligere fase.
- ♦ **Hva har beboerne innflytelse på?** Brukermedvirkning må skje innenfor noen gitte rammer. Prosjektleder og arkitekt må være tydelige overfor de fremtidige beboerne, om hva de har innflytelse på, og hva man er bundet til av tekniske krav.
- ♦ **Gjentagelse av metoden og modellen.** Det er en fordel å gjenta en allerede utprøvd metode for en mer forutsigbar og raskere prosess. En kommersiell modell har som fordel at den kan mangfoldiggjøres uten å være avhengig av subsidier. Gaining by Sharing har blitt kontaktet av både utbyggere som ønsker å bygge bofellesskaper, og beboergrupper som ønsker å bo. Modellen for prosessfasilitering og gjennomføring kan fungere for begge utgangspunktene.
- ♦ **Fleksible reguleringsplaner for å senke risiko.** Bofellesskap som boform finnes ikke som kategori i lov eller forskrift. Kommunen tillot fleksibilitet i reguleringsplanen for hvor mange boenheter som skulle høre til bofellesskapet. I utgangspunktet ble det lagt opp til 16 boenheter, men salget gikk bedre enn forventet, og andelen enheter i bofellesskap ble økt til 40.
- ♦ **Utfordringer med lover og forskrifter.** Det var utfordrende å møte lyskrav i rom som vendte mot et overglasset rom, spesielt ved svalgangsløsningen. Rom for varig opphold inn mot fellesområder ble sløffet på grunn av dette. Det var også krevende med teknisk forskrift i forhold til støy og brann, siden det var lite sammenligningsgrunnlag og behov for andre løsninger enn forskriftens preaksepterte løsninger. Blant annet ble ønsket om at man kunne åpne større felter mellom privat boenhet og felles overbygget areal sløffet på grunn av brannkrav.

Lignende prosjekter i Oslo

Både Friis gate 6 og Kollektivet på Hovseter er bofellesskaper bygget av USBL og er borettslag med leiligheter for salg. Kollektivet på Hovseter fra 1976 består av to høye blokker og en lav blokk. Det er lite som skiller det fra andre blokker i området rundt, unntatt at det har fellesrom. Friis gate 6 er ett av flere infill-prosjekter fra 1980-tallet i kvartalsbebyggelsen i Oslo indre øst. Begge har generøse fellesarealer og ingen plikter utover det som er vanlig i borettslag. Deltagelse i aktiviteter som kokkelering i matlagingsgrupper er frivillig. Den største forskjellen på disse to er størrelsen og antallet boenheter som deler på fellesarealene.



Foto: © Ellen Stokland

Kollektivet på Hovseter

Kollektivet stod klart i 1976 og er et samarbeid med USBL og tre kvinnesaksforeninger. Formålet var å lette hverdagen, først og fremst for yrkesaktive kvinner. Fellesrom: storkjøkken, spiserom, selskapsrom, vaskeri, badstue, hobbyrom og to gjesterom. En studie fra 1999 viste at Kollektivet på Hovseter bare hadde halvparten så mye ut- og innflytting sammenlignet med vanlige borettslag.¹ 141 boenheter og 14 hybler deler på ca. 380 m² innvendig fellesareal.

2,7 m²
fellesareal per boenhet

Friis gate 6

Friis gate 6 er et bofellesskap på initiativ av USBL, som stod klart i 1987. Fellesrom utgjør ca. 15 % av leilighetene. Fellesrom: felles storkjøkken, storstue, spisesal og allrom, lekerom, tv-stue, biljardrom, sauna, syrom, bar og felles balkonger.

27 boenheter deler på ca. 400 m² innvendig fellesareal.

14,8 m²
fellesareal per boenhet



Foto: Oda E. Solberg

1. Lovstakken, Erlend. 1999. Borettslaget Kollektivet 1976-1996. Et boligeksperiment for framtida. Husbanken

Prosjektfakta

Sted og år

**London
(Barnet)
2016**

Byggherre

Hanover Housing Association og Older Womens Co-Housing Group (OWCH)

Initiativtager

Beboerinitiert

Prosjekterende

Arkitekt: Pollard Thomas Edwards
Ingeniør: Michael Barclay Partnership
Entreprenør: Quinn London

Organisasjonsform

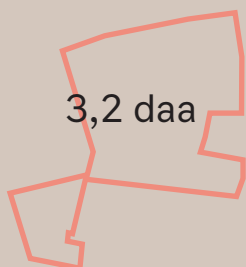
Mutual company, et boligsamvirke som eies av brukerne og driftes av et valgt styre.

Byggekostnad

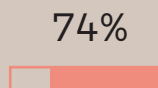
£4,9 mill

Nøkkeltall

Tomteareal



Tomteutnyttelse



Etasjer



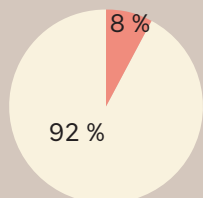
Antall boenheter og størrelser

25 stk.

54 m² – 107 m²

Felles og privat

Privat (hvit)/felles (rød) % fordeling



Fellesareal m² per boenhet

6,4

Snittstørrelse boenhet m² (ink. fellesareal)

77,2

Fellesfunksjoner

Stort sirkulasjonsrom med kjøkken, spise plass, møterom og kontor. Gjesteleilighet, stor felles hage med kjøkkenhage og «sommerhus» og vaskeri med tørkeareal. Totalt 160 m² innvendig fellesareal.

Leilighetsfordeling

50 – 80 m² BRA 80 %
Over 80 m² BRA 20 %

Plassering av fellesarealer

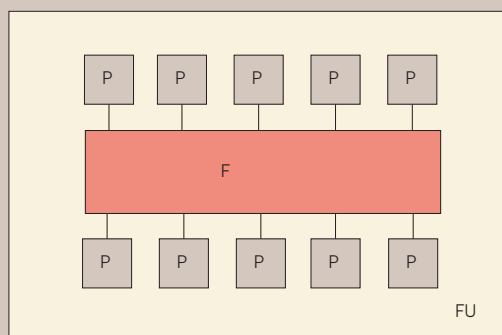
Fellesarealene er samlet ved hovedinngangen der fløyene på bygget møtes. I første etasje er det store allrommet tilknyttet kjøkken og på loftet ligger utleieleiligheten som også kan være møterom.

Felles og privat

P = Privat boenhet
F = Fellesrom
FU = Felles uteareal

Samhandling

Felles middag en gang i uken. Vasking av felleslokaler gjør beboerne selv.



New Ground Cohousing

New Ground Cohousing er et bofellesskap i London for kvinner over 50 år. Det består av 26 leiligheter med en blanding av selveide enheter og offentlig støttede utleieleiligheter til de som mangler egenkapital. Det tok gruppen 20 år fra planleggingen begynte til leilighetene var innflyttingsklare. Prosjektet har nå blitt et eksempel til etterfølgelse, som kan bane vei for flere slike prosjekter i Storbritannia.



Arkitektur

Områdenivå

Nord i London fikk gruppen tak i en tomt hvor det lå en fraflyttet barneskole. Kriteriene for valg av tomt var at det skulle være plass til 20–30 leiligheter, tomten måtte ligge innenfor Stor-London, nær offentlig transport og servicefunksjoner som butikker og apotek. I området er det tradisjonelle engelske hagebyhus med lange smale tomter og inngang fra gaten. Bebyggelsen ligger i en T-form som følger veien i den ene aksen, og hvor den andre rammer inn en felles hage.

Prosjektnivå

Bebyggelsen er på 2–3 etasjer og er tilpasset området høyder. Fordi tomten lå i et vernet område, var det strenge restriksjoner på utformingen. Ut mot gaten var det krav om tradisjonell utforming, med en gitt takvinkel, materialitet og dimensjonering på bebyggelsen. Fellesrommet ligger i første etasje med vinduer ut mot gaten. De fleste leilighetene er vendt inn mot felles hage, og alle har balkonger eller uteplasser. Heisen er ved hovedinngangen i tilknytning til fellesrommene, og kobler seg på svalganger for leilighetene som ligger i 2. og 3. etasje.

Planløsninger for fellesrom

Hovedinngangen er fra gaten og rett inn i hjertet av bofellesskapet, med inngang til fellesrommene og videre inn til felles hage. Felleshuset består av kjøkken, spiserom og møterom i første etasje og en gjesteleilighet i tredje etasje som også kan brukes som stillerom eller møterom. Plasseringen av fellesarealene, og at alle må gjennom samme inngang, skaper både trygghet og har et sosialt aspekt. Fra fellesrommet er det enkelt å ha oversikt over hvem som kommer inn.



Til venstre: Balkonger med utsikt over felles hage.

Over: Beboere i første etasje har uteplasser skjermet av vegetasjon. Hellene fører til hovedinngangen med fellesrommet i første etasje.

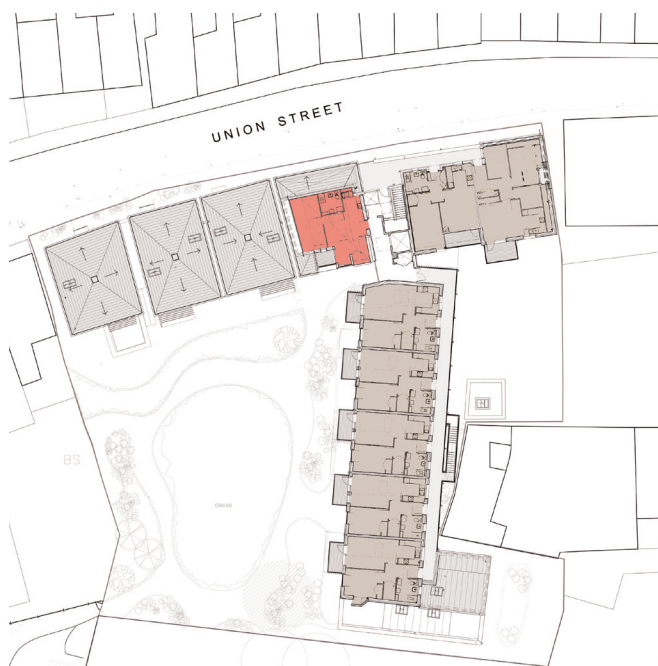


- Privat boenhet
- Fellesrom

Over til venstre: 1. etasje med felles allrom og kjøkken. I bakhagen er det et eget vaskeanlegg med utendørs tørkeareal. I tillegg er det et lite «sommerhus» i den hemmelige hagen som har utstyr og hvilerom for hagearbeid.

Over til høyre: 2. etasje med private boliger med svalgang. Nesten alle har utsikt mot felles hage, unntatt et par som ser ut over bakhagen.

Nede til høyre: 3. etasje med felles gjesterom som også kan benyttes som møterom og stillerom. Hoveddelen av bebyggelsen mot veien er kun to etasjer, mens den er tre etasjer i fløyen imot hagen inne på egen tomt.



Ill: Pollard Thomas Edwards architects, bearbejdet av PBE

På baksiden i øst ligger felles parkering og et vaskerom i et eget anneks med en tilhørende tørkehage for klær. Bebyggelsen rammer inn den sosiale delen av hagen, men gjennom en port ligger en «hemmelig» dyrkingshage med redskapsbod.

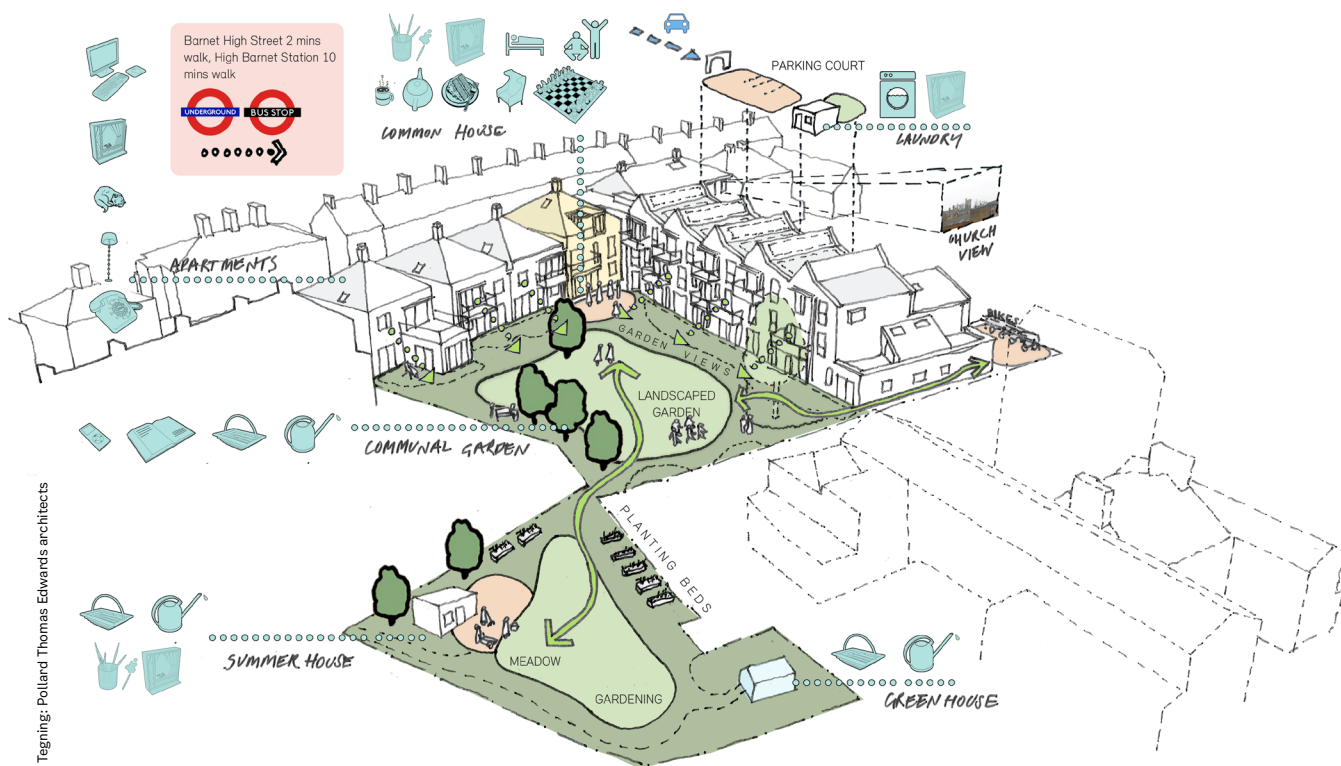
Planløsninger for private enheter

Det er elleve treroms, elleve toroms og tre fireroms leiligheter i prosjektet. De fleste leilighetene har bad, entre og kjøkken mot svalgang i øst eller nord, og soverom og stue mot hagen. De fleste leilighetene har gjennomgående stue med kjøkkenkrok, og balkong. De tre leilighetene i første etasje langs veien har inngang, kjøkken og stue mot hagen, og soverom mot veien.

Beboerne kunne velge om de ville dele inn stua med en skyvedør, slik at man enten kan ha det åpent, eller man kan ha et avskjermet gjesterom eller kontor. Det var også et valg om man ville avskjerme kjøkkenet med en skyvedør.



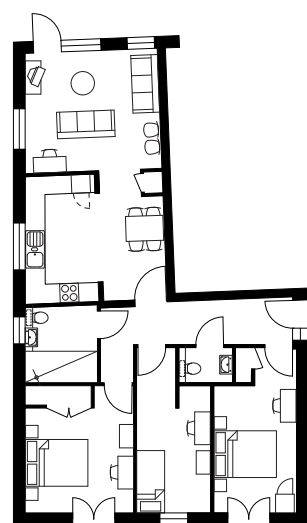
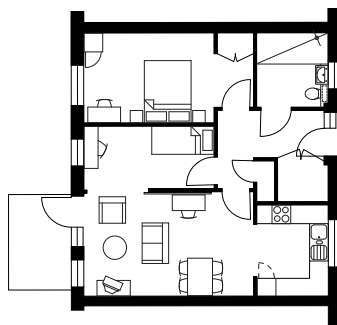
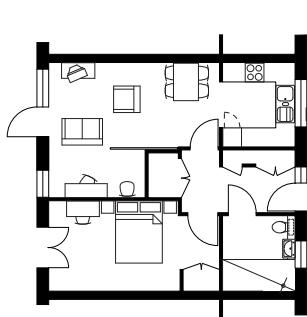
Tre kvinner viser frem sitt hjem. Et viktig premiss for et vellykket bomiljø er at man har en variasjon i alder, selv i et bofellesskap for eldre. Det er selvfølgelig store individuelle forskjeller på helse og aktivitetsnivå. Men det er også gjennomsnittlig stor forskjell på en yrkesaktiv i andre halvdel av livet, en som nettopp har pensjonert seg og en 80-åring.



Tegning: Pollard Thomas Edwards architects

Over: Tegning av prosjektet som viser alle de viktigste aspektene. Beliggenhet med fasiliteter i nabolaget, bebyggelsesstruktur og felles funksjoner i inne- og uteareal.

Under: Eksempel på typiske to-, tre- og fireroms leiligheter. Selv om de fleste leilighetene har kun ett eller to soverom, var det altså flere som ønsket noe større. Prosjektet er et eksempel på at det ikke alltid er slik at beboerne ønsker at arealet på de private enhetene skal presses ned til et minimum, og den minste leiligheten er 54 m². Her har man fått til et funksjonelt fellesrom med en mindre andel fellesareal per boenhet enn i de andre eksemplene i dette heftet, med kun 6,4 m² per boenhet.



Tegning: Pollard Thomas Edwards architects



Til høyre: Beboere i første etasje har markterrasser.

Under: Det er mange uformelle møteplasser i den sosiale hagen. Nesten alle har balkonger med utsikt mot den sørvendte hagen.

Bærekraft

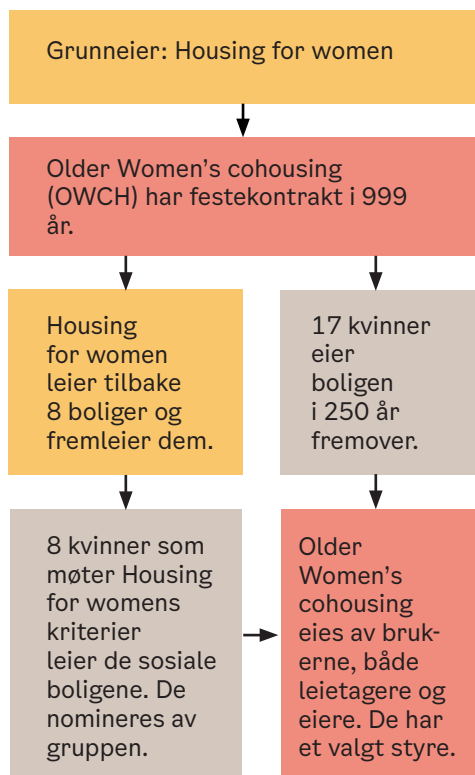
Sosial bærekraft

Det er bare kvinner over 50 år som har lov til å bo i boligene. Housing for women eier tomten og bygningene, men har gitt OWCH 999 års leiekontrakt. Dette gir kvinnene kontroll over daglig drift. 17 enheter eller to av tre er det man kaller «owner occupied leasehold» som gir rettigheter på lik linje med selveiere, men med en kontrakt på 250 år. Housing for women leier i sin tur de 8 utleieenheterne tilbake av OWCH, og administrerer og videreleier den til kvinner som gruppen nominerer.

Alderen på beboerne er 50–90 år. Gruppen er mangfoldig med tanke på økonomisk situasjon og nasjonalitet, mental helse, utdanningsnivå og legning. Gruppen er også en blanding av enker, skilte eller aldri gifte, og litt over halvparten har egne barn.

Alle er ansvarlige for seg selv, og skal kunne leve selvstendig uten hjelp fra gruppen. Bygningen er designet slik at det er mulig å bli gammel her, uten å flytte flere ganger. Eventuelle behov for pleie blir organisert av sosialtjenesten, og må ordnes av beboeren selv, som i en hvilket som helst annen bolig. Men gruppen har definert det de kaller «mutual support» eller gjensidig støtte. Alle beboere har skrevet under på å være gjensidig hjelpsomme naboer, og at man holder et øye med hverandres sikkerhet og trivsel. I spesielle tilfeller kan det være noen som er syke og trenger hjelp med medisin eller handling, skyss, vanning av planter. e.l. Det er ikke meningen at man skal stelle, vaske leiligheten eller utføre andre tjenester for hverandre over lengre tid.

Organisasjonsstruktur



Organisasjonene som samarbeider:

Hanover housing association er en ideell boligsammenslutning som tilbyr boliger og service for folk i siste halvdel av livet. Alt overskudd går til rehabilitering og reinvesteringer til flere boliger for eldre. De har eksistert i 50 år og har 19 000 boliger til utleie, salg og delt eierskap, både med og uten pleietjenester.¹

Older Women's Cohousing, OWCH Barnet Ltd er et ikke-kommersielt andelslag etablert i 2011 for å promotere bofelleskapsmodellen for eldre. OWCH så at kvinner ofte var alene i siste del av livet, og valgte å fokusere på denne gruppen.²

Housing for Women er en organisasjon som både tilbyr bolig og andre veldedige tjenester. Målet er å myndiggjøre kvinner og bekjempe ulikhet. De spesialiserer seg også på tjenester til kvinner som har vært utsatt for vold, menneskehandel eller sittet i fengsel.³

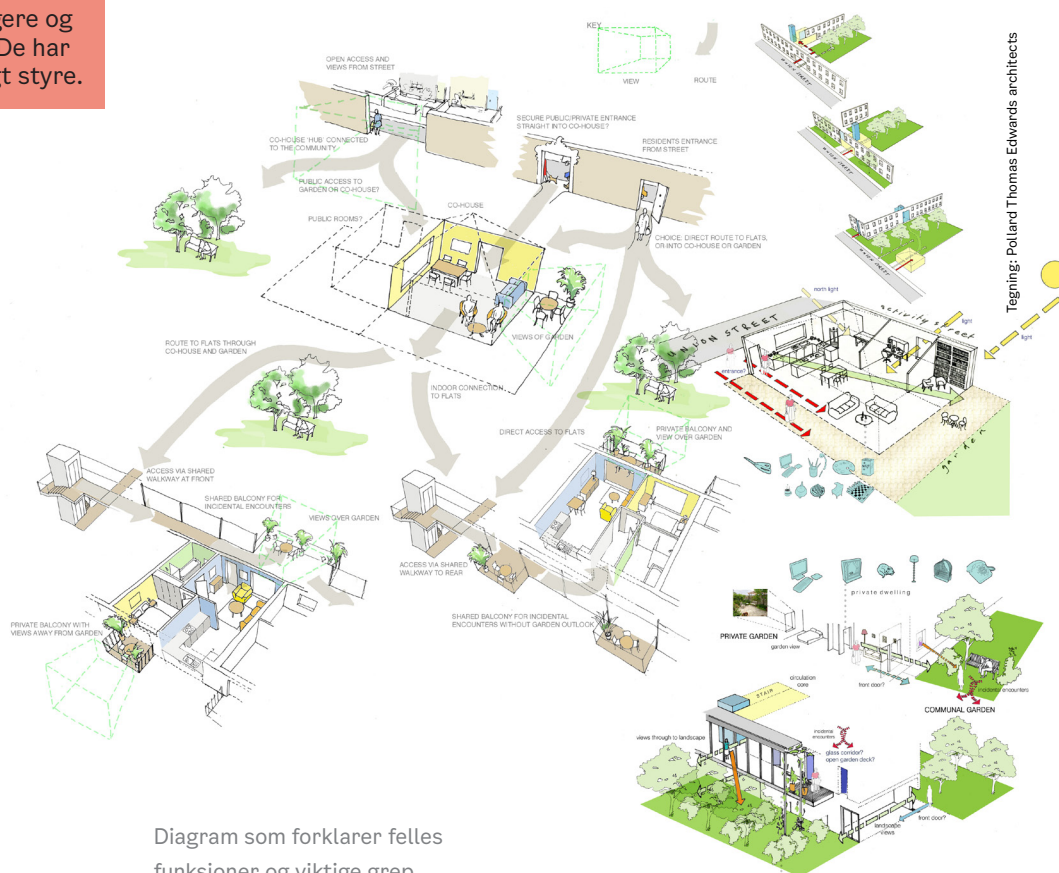


Diagram som forklarer felles funksjoner og viktige grep.

1. www.hanover.org.uk

2. www.owch.org.uk

3. www.hfw.org.uk

Foto: © Galit Seligmann



I den hemmelige hagen dyrkes både vakre blomster og smakfulle grønnsaker. Den lille porten til den sosiale hagen kan ses midt i bildet.

Miljømessig bærekraft

I Storbritannia på den tiden ble nybygg kategorisert etter bærekraftsnivå 1–6 hvor nivå 6 var det beste. Bygningen er på nivå 4. Bebyggelsen har gode vinduer og dører og ventilasjon med varmegjenvinning, men er ellers en standard betongkonstruksjon med teglkledning.

Økonomisk bærekraft

Det var viktig å få til en leie som ikke var for høy, for å kunne inkludere også lavinntektsgrupper. En veldedig organisasjon som heter Tudor Trust ga tilskudd til prosjektutvikling i årene før de fikk tak i tomt. Tudor trust ga også tilskudd til halvparten av kostnadene for de 8 sosiale boligene etter at tomten var sikret. Den andre halvparten ble betalt av Housing for Women, som også administrerer utleien. Kvinnene som skulle bli selveiere, ga et innskudd på 10 % av markedsverdien på leiligheten når byggingen begynte, mens resten ble betalt når leilighetene stod klare. En sosial leilighet kostet 137 pund i uken i 2017.

Prosess

Organisering

OWCH (Barnet) Ltd er et «mutual company», som betyr at det eies av brukerne, og har et valgt styre. Rekrutteringen av eieboligene skjer via medlemskap i foreningen. Et medlemskap krever at man sier seg enig i kjerneverdiene for bofellesskapet, som inkluderer toleranse og gjensidig støtte. Ved salg har OWCH et halvt år på å finne et nytt medlem som blir enig med selger om en pris. Dersom de ikke finner det, kan selger finne en selv, men det må være en kvinne over 50 år, og som må bli medlem i OWCH (Barnet) Ltd.

Leietagere av de 8 sosiale leilighetene må være kvinner over 50. I tillegg må de oppfylle noe av følgende:

- kvalifisert til sosialbolig av lokale myndigheter, eller allerede bo i en kommunal bolig
- leie privat, men ha bostøtte for å klare seg, eller ha et usikkert eller upassende boforhold, eller bli henvist fra et godkjent byrå
- ha flyttet fra et annet boligprosjekt som Housing for Women eier

OWCH har en liten gruppe medlemmer som blir med på aktiviteter, og som står på venteliste ved ledige leiligheter, for å gjøre overgangen lettere dersom det skulle bli noe ledig. Dette gjelder både selveiere og leietagere.



Foto: © Joe Okpako



Foto: © Pollard Thomas Edwards architects

Over: Fra samskappingsprosessen med beboergruppe og arkitekt, hvor også Hanover deltok.

Til venstre: Prosjektleder og ildsjel Maria Brenton, med beboere og samarbeidspartnere.

Gjennomføring

OWCH startet i 1998 av seks damer som ville bo sammen på sine eldre dager. De fikk ideen om seniorbofellesskap etter en presentasjon av Maria Brenton som senere ble prosjektkoordinator. Hun hadde gjennomført en studie av nederlandske seniorbofellesskap for stiftelsen Joseph Rowntree. Året etter signerte de en partnerskapsavtale med den lille boligforeningen Housing for Women, som ble prosjektfasilitator og lette etter en større boligaktør som kunne skaffe tomt og utvikle prosjektet. Gruppen møttes en gang i måneden for å bygge et fellesskap. De prøvde å få tak på tomt fem ganger før de endelig fikk napp.

De inngikk samarbeid med Hanover, som er en «housing association». Det betyr et privat eid, men ikke-kommersiell boligorganisasjon. De kjøpte den uregulerte tomten for gruppen for 1,5 mill pund og tok dermed en stor risiko. Tomten ble kjøpt i 2010, og ble solgt til OWCH og Housing for Women først da det sto klart, uten å kreve renter i mellomtiden. De deltok i prosjekteringsfasen sammen med gruppen, for å sikre at kostnadene ikke løp ut av kontroll. Hanover lot gruppen velge arkitekt. De siste 6,5 årene før ferdigstillelse jobbet de sammen med arkitektkontoret Pollard Thomas Edwards. Arkitektkontoret har utarbeidet en interaktiv designprosess for bofellesskap, fra konsept til ferdigstilling. Ettersom det tok 20 års arbeid for å realisere New Ground, var det kun én igjen fra den opprinnelige gruppen kvinner ved innflytting.

To av beboerne forbereder kaffe og søtsaker i felleskjøkkenet.



Foto: © Caroline T...

Snittegning gjennom felleshuset med fellesrom i første og tredje etasje.



Arkitekten gjennomførte en samskapingsprosess som startet med tomtebefaring med gruppen. En serie på seks verksteder utforsket utforming og planløsninger for byggeprosjektet. Det startet med strategiske avgjørelser på plannivå, og beveget seg ned til detaljnivå og utførelse. Prosessen på et typisk verksted var at kvinnene utforsket planløsninger i mindre grupper, som videreformidlet sine konklusjoner. De gikk siden videre med to forslag for videre utvikling og uttegning. Disse to forslagene tok de med seg til det første møtet med planmyndighetene, som var skeptiske til for moderne former i et tradisjonelt nabolag, og for store høyder mot vest. Etter møtet valgte de å gå videre med forslaget som hadde fellesrom der de to fløyene møttes

Drift

Beboerne betaler en årlig avgift for tjenester fra et foretak som står for reparasjoner, heisservice og forsikring, som de kan ringe i nødstilfeller. Rengjøring av fellesarealer gjør de selv i tillegg til hagestell. De har et fast felles måltid i uken.

Både eierne og leietagerne må være medlemmer av OWCH, og de bestemmer derfor selv hvordan det skal driftes. Avgjørelser tas i felleskap på det månedlige beboermøtet.

Verdiplattformen for Older Womens Cohousing ser slik ut:

- aksept og respekt for mangfold
- omsorg og støtte for hverandre
- gi en balanse mellom privathet og fellesskap
- motvirke «aldersistiske» stereotyper
- samarbeide og dele ansvar
- opprettholde struktur uten hierarki
- bry seg om miljøet
- være en del av samfunnet

Hva kan vi lære?

- **Ildsjeler og bredt samarbeid bidro til virkeliggjøring.** Selv om det britiske boligmarkedet, politikken, lovgivingen og aktørene er svært ulike det norske systemet, så har vi noen paralleller. Begge er hovedsteder som opplever at folk med vanlige inntekter blir priset ut av boligmarkedet. Storbritannia er i likhet med Norge tradisjonelt et land med en høy andel selveiere, selv om tendensen i Storbritannia har vært synkende de senere årene. For å få til det «umulige» måtte en blanding av ildsjeler og et utvidet samarbeid med profesjonelle og ideelle aktører og stiftelser til.
- **Romslige planløsninger når beboerne bestemmer selv.** I prosjektet er det relativt romslige planløsninger med et minimum på 54 m² for en 2-roms leilighet. De største leilighetene har fire rom og er på 107 m². Man har fått til dette gjennom planlegging og finansieringsordninger heller enn å gå ned i boligstørrelse. Tomten er lengre ut av sentrum enn de først så for seg, men det bidro til lavere tomtekost. Den ligger likevel nær et lokalsenter med alt man trenger.
- **Årsaker til at det er tidkrevende med beboerstyrte prosjekter.** Gruppen kan fortelle at et hardt presset tomtemarked, et rigid planleggingssystem, et marked dominert av store utbyggere og vanskelig juss er hovedgrunnene til at det tok så lang tid å gjennomføre prosjektet. Pollard Thomas Edwards tror ikke at samskapingsprosessen tok noe lengre tid, enn det ville tatt å tegne ut en ordinært boligprosjekt.
- **Det er ikke alltid nye samarbeid går knirkefritt.** Beboergruppen følte seg maktesløse og at de hadde for lite innflytelse. Hanover var ikke vant med å måtte handskes med beboere.
- **Ønsket samarbeid med kommunen.** Beboerne skulle ønske man kunne rekruttert de sosiale boligene gjennom kommunen, slik at kommunen fikk opplæring i den fleksibiliteten som trengs når det er snakk om rekruttering til bofellesskapsløsninger. På grunn av stort boligbehov, spesielt i London, prioriterer lokale myndigheter sin egen politikk for tildeling av boliger fremfor utviklingen av et vellykket nabolag – selv når det bare er et lite antall leiligheter.
- **Fysisk utforming og metode.** Det er den sosiale organiseringen som skiller dette prosjektet fra enhver annen form for eldreboliger. New Ground er beboerutviklet, -ledet og -kontrollert. Delt ansvar og samarbeid fra medlemmene kommer fra en bevisst prosess med å bygge et fellesskap som ble utviklet før de flyttet inn. Siden er dette opprettholdt av demokratisk involvering av alle medlemmer, av en rekke selvorganiserte aktiviteter og grupper, og av et felles måltid en gang i uken.

Kilder: Gjennomlesning og innspill fra Maria Brenton og Edward Pollard Thomas architects.

Brenton, Maria. 2017. Case study 139: Community Building for Old Age: Breaking New Ground The UK's first senior cohousing community, High Barnet. Housing Learning and Improvement Network.

Blomberg, Ingela og Kärnekull, Kerstin. 2017. Cohousing i England – Rapport från en studieresa. Kollektivhus NU:s projekt Co-Elderly.

<https://cohousing.org.uk/case-study/new-ground-cohousing-development-inspiring-example-not-might-live-get-older-live-cities/>

<https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/new-ground/#>

<https://www.owch.org.uk/resources>

Lignende prosjekter i Oslo

Det finnes ingen sammenlignbare prosjekter i Oslo for eldre, hverken som er beboerutviklet eller som har den sosiale miksen av eide leiligheter og sosiale leieboliger. Vi har derimot flere boliger med fellesskapsløsninger for eldre, og vi har noen få stiftelser som har som formål å bidra med rimelige boliger for definerte grupper. Eksemplene viser to prosjekter med rimelige utleieboliger som tilbys for en yngre og en eldre målgruppe.

Førstehjemsboliger i Ulsholtveien 31 av stiftelsen Bethanien

Førstehjemsboligene på Furuset leies ut til unge under 35. Stiftelsen Bethanien har bygget leilighetene som er tegnet av Zohar Haugen Arkitekter. Fellesarealer er felleskjøkken, spiserom og vaskerom. Fellesrommet har en fleksibel møblering slik at den kan brukes til ulike aktiviteter, fra langbord på fellesmiddag til dansekurs og foredrag. Felles sykkelverksted hører til eiendommen (areal ikke medregnet i fellesrom). 36 boenheter deler på 71,6 m² innvendig fellesareal.

2 m²

fellesareal per boenhet



Foto: © Åne Carlsen

Mogens Thorsens og Hustrus Stiftelse

Stiftelsen ble opprettet i 1896, for å sørge for bolig til «verdige og uforsørgede enker og ugifte kvinner af den dannede klasse». Det opprinnelige hjemmet ble revet og gjenoppbygget i 1958. Søkere bør være mellom 60 og 70 år, og kan ikke være gifte eller samboende, eller eie egen leilighet. Fellesrom: felles stue med tekjøkken, hage, møblert gangareal, hybel, terrasse og vaskeri. 52 boenheter deler på ca 200 m² innvendig fellesareal.

ca. 4 m²

fellesareal per boenhet



Foto: RBE/Oda Ellensdatter Solberg

Prosjektfakta

Sted og år

Zürich
2015

Byggherre

Baugenossenschaft mehr
als wohnen

Initiativtager

Boligkooperativene

Prosjekterende

Arkitekt plan: Futura-
frosch/Duplex Architecten
Arkitekt Haus A: Duplex
Architecten
Landskapsarkitekt: Müller
Illien

Organisasjonsform

Metakooperativ

Entrepriseform

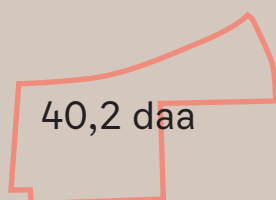
Totalentreprise

Byggekostnad

€170 mill

Nøkkeltall områdenivå hele Hunziker Areal

Tomteareal



Tomteutnyttelse

193 %



Etasjer

6



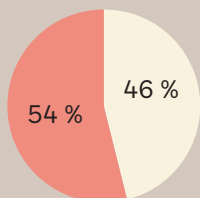
Antall boenheter og størrelser områdenivå

373 stk.

54 m² - 103 m² for ordinære boenheter i området unntatt klyngeleilighetene. Opptil 398 m² for klyngeleilighet i Haus A.

Felles og privat prosjektnivå Haus A

Privat (hvit)/felles (rød)
% fordeling Haus A



Fellesareal m² per
satellitt

30,2

Snittstørrelse satel-
litt + andel fellesareal
i klyngeleilighet m²

66,6

Fellesfunksjoner
område (totalt 1,75% på
områdenivå)

Sauna, seminarrom,
utstilling, møterom, kjøkken
og festsal, hager, orangerie,
yoga rom, innendørs leker-
om, reparasjonsverksted,
hotell/gjesterom, bemannet
resepsjon, til sammen 800
m²

Leilighetsfordeling

5 klyngeleiligheter med
12 1/2 rom i 6 satellitter
på 398 m²

6 klyngeleiligheter med
10 1/2 rom i 5 satellitter-
på 323,5 m²

Satellittene i klynge-
leilighetene har fra 28,5
-44 m² privat areal.

Plassering av fellesarealer

På områdenivå er er fellesarealene plassert i ulike hus, primært første etasjer.

I Haus A er fellesareal for leilighetene mellomrommene mellom klyngene. Offentlig og uteleieareal er galleri og verksted

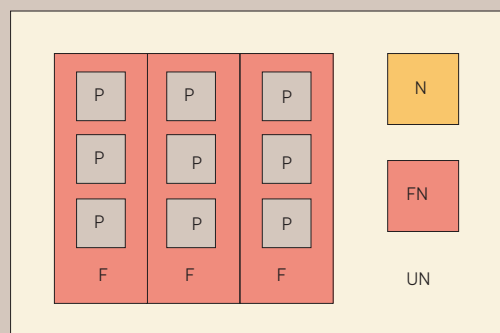
Samhandling

Frivillig samhandling innad i klyngeleilighetene. På områdenivå kan man engasjere seg i interessegrupper.

Felles og privat

P = Privat satellitt med to rom, eller ett rom og delt bad
F = Felles klyngeleilighet

N = Nabolagsfunksjon
FN = Fellesareal nabolagsnivå
UN = Uteareal nabolagsnivå



Hunziker Areal – Haus A

Hunziker Areal ble til etter en idékonkurranse som markerte 100-årsjubileum for samarbeidet med boligsamvirkene og Zürich. 50 boligsamvirker samarbeidet om å etablere noe de kaller et metakooperativ, «mehr als wohnen», som kan oversettes til «mer enn å bo». Kooperativene ønsket å se om de kunne løfte blikket fra å bygge prosjekter til å bygge hele nabolag. Vi tar for oss både Hunziker Areal på områdenivå og Haus A på prosjektnivå. Haus A har sammen med Haus I leiligheter i klynge, og er det mest innovative bokonseptet i området.



Arkitektur

Områdenivå

«Bet on density» var vinnerprosjektet for områdeplanen på et nedlagt industriområde i Zurich. Planen består av 13 punkthus på ca. 22 m x 30 m, med overbygget atrium. Mellomrommene mellom punkthusene danner romlige urbane plasser, med smale veier i et bilfritt område. Med få unntak er ingen førsteetasjer bebodd. Prosjektet opererer med tre nivåer av næring og fellesarealer i første etasje. Det er fellesarealer tilknyttet boligene som festsal og sauna, arealer med tilbud til lokalbefolkningen som barnehager og restaurant, og utleielokaler til butikker og studier. Det er også arealer i første etasje hvor man ikke definerte bruken ved byggstart. Her er det rom for det ukjente, og muligheter for tilpasninger underveis. Reguleringen gir også rom for bygg nummer 14. Dette ventet man med å bygge til man ser hvilke boliger og funksjoner bydelen mangler.

Området har en blanding av tradisjonelle og nye boligformer: små og store vanlige leiligheter, leiligheter over ett og to plan, kollektiver og klyngeleiligheter. De har også et hotell kombinert med gjesterom for beboere. Kooperativene som eier de ulike bygningene, har selv bestemt målgruppen for sine boliger, og utforming av leilighetene.

Områdeplan for Hunziker Areal med plan for 1. etasje. Haus A er markert med rød firkant.





Bilder fra området. Hvert arkitektkontor som vant konkurransen, har tegnet to bygninger hver. Bebyggelsen er omgitt av grønt areal, men mellom bebyggelsen er det torg og bymessig materialvalg.



Prosjektnivå

De 13 bygningene ble tegnet ut av seks forskjellige arkitektkontorer. De hadde ikke strenge føringer, men ble gjennom dialog enige om noen felles prinsipper for utformingen. Disse prinsippene ble kalt «Häuser im Dialog», og sikrer helhet og sammenheng. De felles prinsippene handler om fasadeutforming, forholdet til offentlige rom, kostnader, energi, materialer og standarder.

Alle bygningene har et forseggjort atrium hvor du finner felles trapperom og heis. Fellesrom er gjerne tilknyttet atriet. Haus A ligger ved det største torget, i sørvest. I første etasje er det høyt under taket, og halve etasjen ut mot torget er utleieplasser til kontor og atelierer. Arbeidsplassene leies av Züriwerk, en stiftelse som skaffer bolig og arbeid til personer med utviklingshemming. I det ene hjørnet mot torget er det også et lite galleri over to etasjer.

Resten av første etasje er hevet opp fra bakkeplanet og har en klyngeleilighet med etasjehøyde 2,70 m i likhet med de andre etasjene. Denne leiligheten er en assistert bolig for en gruppe unge beboere med nedsatt funksjonsevne, også drevet av Züriwerk.

Planløsninger for klyngeleiligheter

Haus A har en spesiell planløsning, som har blitt mye omtalt siden den ble bygget. Hver etasje har to store leiligheter som deles av 7–12 personer. Det er likevel rom for mer privatliv enn i et kollektiv. Hver husholdning har sine private rom i en «satellitt» som er en kompakt bolig. Satellitten har bad, soverom, minikjøkken og et oppholdsrom som kan være soverom eller stue. Satellittene er gjerne satt sammen to og to i en klynge, derav navnet klyngeleiligheter.

Romslige felles løsninger finnes i mellomrommene mellom disse klyngene av private rom. Fellesrommene har visuell kontakt med omverdenen og med atriet via store vinduer. I fellesarealet til klyngeleilighetene er det et kjøkken og en spisestue med plass til alle beboere. Ett rom er stue, og i tillegg er det ett eller to ekstra oppholdsrom med skyvedør som kan brukes til kontor eller andre aktiviteter hvor man trenger avskjerming. Klyngen ved inngangen har garderobe, vaskerom og stort bad med badekar som er felles for leiligheten. De har også 2–3 felles balkonger per leilighet. Løsningene ivaretar behovet for privatliv samtidig som det skapes generøse fellesarealer. Planløsningen er en mellomting mellom kollektiv og bofellesskap: Alle har tilgang på hovedfunksjonene i sin private klynge, men beboerne deler også hovedfunksjoner innenfor samme boenhet.



Over og over til høyre: Bilder fra interiøret av fellesarealet i klyngeleilighetene. Beboere har et hybelkjøkken i sin satellitt som de har privat eller deler med én annen. I tillegg kommer det et stort felles kjøkken i fellesarealet.

Nede til høyre: Innredning i en privat satellitt, med mulighet for å åpne dørene mot en fransk balkong.



Foto: © Ursula Meisser



Foto: © Johannes Marburg



Ill: Swiss housing cooperative mehr als wohnen/Duplex architecten

Planløsning for satellitter

Det finnes tre ulike romlige organiseringer av satellittene. Nummer en er den minste. Du går rett inn i en gang med tekjøkken og to dører, til eget bad og ett oppholdsrom. Klynge nummer to som har to oppholdsrom, har inngang rett til stue med tekjøkken. Her går man videre til soverommet, og så til bad fra soverommet. Den tredje varianten har inngang til delt tekjøkken og gang, med inngang til to soverom og delt bad. Se nummerering av satellittene på planen ovenfor til venstre.

Alle private oppholdsrom har et par høye vinduer som kan åpnes til en fransk balkong. Alle felles oppholdsrom har dør ut til felles balkong. Ettersom dette er et eksperiment, er planen tegnet på en slik måte at den lar seg dele opp til mer tradisjonelle leiligheter ved hjelp av enkle skillevegger. Ettersom det er leiligheter for utleie, er det mulig å endre, dersom beboerne ikke skulle være tilfreds med denne boformen over tid. Mange av beboerne er unge voksne, både enslige og par, som er lei av å bo i kollektiv, men heller ikke ønsker å bo helt alene. Det er også flere enslige med barn som setter pris på fellesskapet i denne boformen.



- Privat boenhet
- Fellesrom
- Felles uteareal
- Nabolagsfunksjon

Til venstre. 2.-6. etasje med to store klyngeleiligheter. De tre typene satellitter er merket med type 1, 2 og 3. Planløsningen speiler også områdeplanen, men i en mindre skala.

Til høyre. 1. etasje med næringsarealer mot torget i nord og leilighet med samme planløsning som i etasjene ovenfor, men forbeholdt unge voksne med nedsatt funksjonsevne.

Bærekraft

Sosial bærekraft

Prosjektet har mange sosiale aspekter, det mest fremtredende er ønsket om en heterogen beboergruppe. Ved utleieprosjekter har man større kontroll på befolkningssammensetningen. Den første leietagergruppen ble plukket ut for å gjenspeile en miks av beboere, tilsvarende nåværende sosiodemografiske sammensetning på bynivå. For å gjøre dette måtte prosessen med å finne leietagere være annerledes, for at ikke noen grupperinger skulle bli for dominerende. En vanlig familiebolig kan legges ut og annonseres på vanlig måte. Andre metoder måtte til for å leie ut kollektiver, klynge- eller satellittboliger. Det var vanskelig å rekruttere eldre. Boligene som ble tegnet for eldre, ble først og fremst bebodd av yngre i den første puljen av leietagere.

Pris, planutforming og lokasjon er tilpasset ulike målgrupper. I tillegg til at det generelle leienivået ligger 20–30 % under markedspris, er 20 % av boligene subsidiert og er sosiale boliger. I tillegg skal 10 % av boligene disponeres av ideelle organisasjoner som skaffer bolig til sårbare grupper. Blant annet har det blitt bygget et barnehjem. 1 % areal er avsatt til sosial infrastruktur uten krav om leie.

De har også opprettet et aktivitetsfond for hele prosjektet som har ca. 800 000 kr å fordele per år. Fondet får inn bidrag fra beboerne, og størrelsen på bidraget er basert på inntekten til den enkelte. Grupper som driver med aktiviteter som er åpne for alle, kan søke midler til gjennomføring, og komitéen som avgjør disponeringen av midlene velges blant beboerne. Til nå har de hatt andelslandbruk, reparasjonskafe, byttebutikk, dans, yoga, barneaktiviteter, tysk språkgruppe, arbeidsfellesskap og masse mer.



Foto: © Johannes Marburg

Venstre: Det er visuell kontakt mellom fellesrom i klyngeleilighetene og trapperommet i Haus A.

Under: Arbeidsplasser/lettverksted i første etasje.



Foto: © Swiss housing cooperative mehr als wohnen



Foto: © Swiss housing cooperative mehr als wohnen

Over: Sykkelrommet i Haus A.

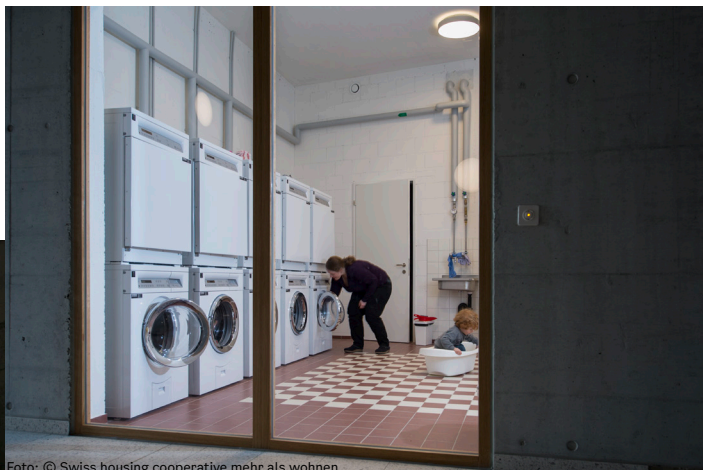


Foto: © Swiss housing cooperative mehr als wohnen

Over til høyre: Vaskerom i Haus A med inngang fra atriet.



Foto: © Johannes Marburg

Under til høyre: Felles balkonger for en klyngeleilighet. Balkongene har tilgang fra felles areal, mens de private rommene har tilgang til en fransk balkong.

Miljømessig bærekraft

Området er planlagt med et mål om «2000-watt-samfunnet», en visjon som det tekniske universitetet ETH Zurich introduserte i 1998. Innen 2050 skal hver innbygger forbruke maks 2000 W i timen uten å senke levestandarden. Det er derfor ingen parkering for personbiler. Det har vært fokus på kompakte boligløsninger med tilleggsrom, som gjør at hver person bruker mindre energi på oppvarming og nedkjøling av bygningene. Delte vaskerom og felles fryserer gjør at ikke alle trenger å ha hver sine hvitevarer. I tillegg produserer solcellene på taket 45 % av elektrisiteten som bygningsmassen forbruker.

Bygningene oppnår Minergie standard, en sveitsisk standard for lavenergibygg, men de ønsket ikke Minergie sertifisering, ettersom det ville krevd mekanisk ventilasjon. Det ble derimot valgt naturlig ventilasjon. Dette var mulig fordi tomten hadde stille og rolige omgivelser, slik at man kan lufte manuelt uten å bli plaget av støy

Økonomisk bærekraft

Kooperativene tilbyr rimelige boliger og har en gjennomsnittlig husleie på 70–80 % av gjengs leie. Kooperativene på sin side får både tilgang på tomteressurser og subsidier. Dersom alle husene var like, og bygget med standard byggemåte, hadde de blitt 5–10 % rimeligere. Men i dette prosjektet har ressursene blitt brukt på forskning og innovasjon. For næringslokalene har man alternative utleiemodeller for å sikre variasjon i næringsleietagere i første etasje: salgsbasert leie, skalert eller gradert leie.

Finansiering skjer via vanlig banklån, nasjonale lån for boligsamvirker, lån fra Zurich kommune og av boligsamvirkene selv. I Hunziker areal er det en leieavtale på 62 år med opsjon for 2 x 15 år for grunnen. Husleienivået holder seg stabilt i denne perioden, noe som innebærer at boligene blir rimeligere over tid, med forbehold om fortsatt økonomisk vekst og stigende lønninger.

Samarbeidet med kooperativene gjør at kommunen slipper å bygge, finansiere og drifte byggene selv. Majoriteten av boligene er ikke subsidierte, men kommunen får likevel rimelige boliger. Ved en overdragelse av bygningene til kommunen etter endt leieperiode skal opprinnelig kostnad legges til grunn, ikke markedspris.

For å sikre et mangfold av tilbud og aktører som driver utadrettet virksomhet i første etasje, tar de også i bruk andre utleiemodeller, som graderte leiepriser og salgsbasert leie. Det er også muligheter for oppstartsbedrifter å bake inn grunninvesteringen over husleien.



Over: Fellesrom for beboere hvor man kan arrangere fester eller andre tilstelninger.

Til høyre: Lokalet i første etasje er ikke et fellesrom og heller ikke et kommersielt lokale. Det er drevet av en profesjonell sanger som er avbildet. Han lager også mat noen ganger i uken og holder ulike kulturelle aktiviteter i rommet.

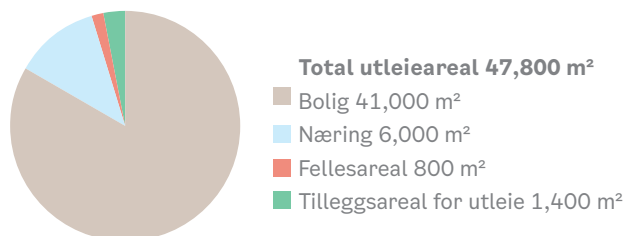


Foto: © Johannes Marburg

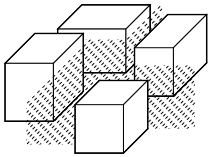
Foto: © Swiss housing cooperative mehr als wohnen



Til venstre og under: Bilder fra prosessen med «ekkokammere» og medvirkningsverksteder og dialog mellom de ulike fagpersonene involvert i prosjektet.

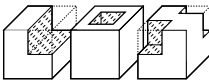


Foto: © Swiss housing cooperative mehr als wohnen



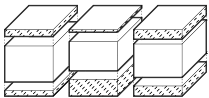
Overflatelinjer

Tredimensjonale overflatelinjer definerer bygningskroppene. Overflatelinjene definerer også fremfor alt det offentlige rom.



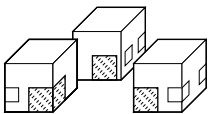
Subtraksjonsprinsipp

Subtraksjonsprinsippet beskriver avveiningen mellom arkitektur og byplanlegging. Volumene bearbejdes slik at det blir 12 % mindre fra andre etasje og oppover.



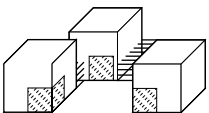
Fasadestruktur

Fasadene har tre tydelige deler: En sokkel, en standard etasje, og en avslutning. Dette understreker målestokken og styrker det urbane uttrykket.



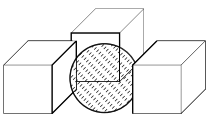
Arealbruk og fordeling

Måten et bygg brukes på, er uunngåelig knyttet til uttrykket et bygg har og dets virkning på omgivelsene. Arkitekturen kan skape inspirasjon og muligheter for ønsket bruk. Publikumsrettede funksjoner samles rundt torg. Boligene i første etasje vender mot parken og heves noe opp fra bakken.



Adresser

Inngang til boligene ligger i gatene mellom husene, og er koblingen mellom hus og by, individ og samfunn. Dette skaper en intimitet, og man unngår en flaskehals på torget med innganger mellom offentlige funksjoner.



Aksentuering

Uterommene er like viktige som bygningene. Fasadene mot de mest offentlige plassene er aksentuert og skiller seg fra fasadene som er vendt bort fra de mindre offentlige byrommene. For å skape mangfold i uttrykket har de noen tydelige formale prioriteringer som skiller dem fra hverandre.

Boligutvikling i Zurich

På midten av 90-tallet kom nye innovative boligutviklingsprosjekter etter boligkrisen som fulgte den økonomiske krisen på slutten av 80-tallet. 25 % av boligmassen i Zurich er non-profit og er eid av kooperativene, men også kommunen og stiftelser. I Zürich eier kun 9 % av befolkningen sin egen bolig. Fra 1996 og ti år frem i tid endret kooperativene seg drastisk på grunn av boligmangel, unge sterke drivkrefter og endret kommunal dynamikk. Mål for byen: bygge 10 000 store leiligheter. Byen frigjorde land og holdt arkitektkonkurranser. Dette er den sikreste måten å sikre høy kvalitet og ikke bare maks tetthet.

Selv om kooperativene er non-profit og har lavere husleie, leier de ikke primært ut boliger for fattige, men for alle. Kommunale subsidierte boliger utgjør kun 1,3 % av boligene i byen, og disse boligene er spredt ut blant kooperativene sin bygningsmasse for å sikre en sosial miks.

Syv personer kan skape og registrere et kooperativ, og hvis de er «non-profit», kan de få støtte fra offentlige institusjoner mot å prisregulere leien.

Prosess

Organisering

«Mehr als wohnen» er noe de kaller et metakooperativ, og er et kooperativ dannet av samarbeid med mange kooperativer. Metakooperativet ble dannet spesielt for dette prosjektet, til 100-årsjubileet for samarbeidet med kommunen. Boligkooperativene i Zürich er ikke-kommersielle foretak og står for en stor andel av boligene som blir bygget og leid ut i byen. Kommunen organiserte konkurransen om plangrepet for Hunziker Areal, via «byggningskonstruksjonsavdelingen». Metakooperativet har bygget bygningene, og drifter og leier dem ut.

Gjennomføring

Planleggingen begynte med en rekke verksteder som definerte kriteriene i konkurransen. Etter en idékonkurranse valgte de 11 hypoteser om fremtidens bygg, byer og boform. De seks teamene som vant idékonkurransen, ble satt til å utforske disse 11 hypotesene. Konkurransen for prosjektet på plannivå ble utført som en prekvalifisert arkitektkonkurranse med fokus på bærekraft og eksperimenterende hustyper. 20 arkitektkontorer ble valgt ut for å bli med videre, i tillegg til de seks teamene som vant idékonkurransen. Futurafrosch/Duplex Architekten vant plankonkurransen og fikk lede det videre arbeidet sammen med de andre 25 teamene. I seks måneder diskuterte man seg frem til grunnprinsippene i «Häuser im Dialog» sammen med andre fagpersoner, som entreprenører og ingeniører.

Læring og utvikling var viktig i prosjektet fra begynnelsen av. De hadde medvirkningsverksteder som de kalte «Ekkokammere» 3–4 ganger i året under hele planleggingsfasen. Her møttes befolkning, utviklere og kooperativmedlemmer og utvekslet ideer. Det var også involvering av planmyndighetene fra begynnelsen av, så tillatelsene skulle gå enkelt, selv om prosjektet hadde nye løsninger.

Drift

Prosjektet har en felles bemannet resepsjon for alle 13 bygningene. Resepsjonen kan bare være finansiert dersom den har mange funksjoner. Resepsjonisten driver et lokalt postkontor, leier ut leiligheter, koordinerer fellesarealene og leier ut biler og sykler.

Gjesteromfunksjonen er også felles for alle de 13 husene og er et hotell med 20 rom. Det er rimelig leie for gjester av beboere i helgene, subsidiert av normal hotellvirksomhet i hverdagene, når pågangen for hotell til konferanser og arbeid er størst. Hotellet er driftet av profesjonelle ansatte.

Aktiviteter for barn er et eksempel på hva som kan sponses av aktivitetsfondet.



Foto: © Lucas Ziegler

Hva kan vi lære?

- ♦ **Et helt annet plansystem.** Sveits og Norge har to svært forskjellige plansystemer og ulik boligpolitikk og tomtepolitikk. Et norsk svar på den samme oppgaven ville kanskje blitt svært forskjellig fra Hunziker Areal, både i løsninger, organisering og metode. Men hovedidéen om at man tar utgangspunkt i et konkret område for å utforske morgendagens løsninger for bolig- og byutvikling, er høyst repeterbar i Norge. Og at man gjør det i en prosess som legger opp til bredt samarbeid mellom det offentlige og boligbyggerne, og med bred involvering, medvirkning og rådgivning fra fagpersoner og befolkningen.
- ♦ **Visjon, partnerskap og støtte.** For å lage et lignende prosjekt av denne størrelsen, må man ha mange partnere og en klar visjon. Innovasjonsprosjektene må både ha finansiell og ikke-materiell støtte. Alle aktørene må klare å se helheten i prosjektet på overordnet nivå, ikke kun enkeltbygg, eller sine fagområder.
- ♦ **Konkurranskriterier og jury.** Kvalifiserte jurymedlemmer og ordlyden i konkurransen er svært viktig når man jobber med innovative boformer og rimelige boligprosjekter. Konkurransen åpnet for en analyse av potensialer heller enn et arkitektonisk svar, og de fikk inn mange tverrfaglige team.
- ♦ **Typologien utfordret prinsippene for bokvalitet.** Dybden på blokkene og leiligheter ensidig vendt mot øst og nord ville ikke vært tillatt i Oslo. Blokktypen var hovedgrepet på plannivå, og selve typologien førte til at man måtte tenke på nytt med tanke på både planløsninger og romlige prinsipper. Zurich er lenger sør enn Norge, og har andre lysforhold enn vi har. Det er likevel en interessant tanke om at summen av kvalitetene er viktigere enn enkeltfaktorene.
- ♦ **Dialog fremfor regler.** Store byplanprosjekter blir bedre hvis det er flere arkitekter med i stedet for at én har ansvar for alt. Det var viktig å kalle de felles prinsippene for dialog, ikke regler. En dialog kan man tolke ulikt, men regler er rigide.
- ♦ **For tidlig å konkludere om klyngeleiligheter.** Det er for tidlig å ha en konklusjon for suksessen til de kollektive løsningene. Spesielt gjenstår det underlag som undersøkelser om hvordan beboerne trives i klyngeleilighetene og satellittene over tid.
- ♦ **Interne subsidier og sambruk.** Sambruksløsninger og graderte finansieringsmodeller gjør at man kan ha en del aktiviteter og funksjoner som kommer innbyggerne til gode. Dette gjelder både fellesrom for hele nærmiljøet, men også næringslokalene og de andre utleielokalene. Hotellet som er priset ulikt for beboeres gjester og ordinære hotellgjester, er et godt eksempel.
- ♦ **Blandet befolkningssammensetning.** Det er ikke nødvendigvis slik at en blandet befolkningssammensetning kommer av seg selv, selv om man har tilrettelagt for ulike husholdningstyper. Det kan være lurt å ha flere strategier for å sikre at det ikke blir homogene bomiljøer.
- ♦ **Det er komplekst å bygge et sosialt bærekraftig nabolag.** Hunziker Areal viser fremfor alt at det er mulig å få til et nytt urbant boligområde som skårer svært høyt på de fleste mål for bærekraft, også den sosiale bærekraften.

Kilder: Gjennomlesning og innspill fra Roseli Ferraira fra mehralswohnen.

Laube, Agnès and Baugenossenschaft mehr als vohnen. 2017. A vision becomes reality – 10 years lessons learned. Künzle Druck AG, Zurich.

Hugentobler, Margrit, Hofer, Andreas og Simmendinger, Pia. 2015. More than Housing: Cooperative Planning – A Case Study in Zurich. Birkhäuser.

Arbeitsgemeinschaft FuturaFrosch und Duplex Architekten. 2010. Häuser im Dialog Ein Quartier entsteht. Projekt Hunziker-Areal baugenossenschaft mehr als vohnen. Zürich

Prosser, Sarah D. et al. 2017. Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger – Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo. Oslo kommune.

Lignende prosjekter

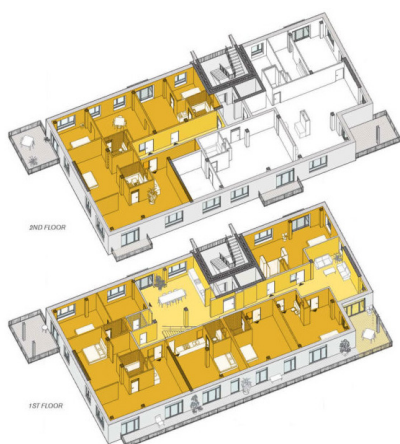
Det finnes mange eksempler på boliger med private sove- og oppholdsrom med eget bad innenfor samme boenhet. Spesielt blant studentboliger er dette vanlig. Men det er ikke bygget mange prosjekter med klyngeleiligheter slik vi har sett i Hunziker areal. To eksempler til fra Nord-Europa er Kalkbreite og Spreefeldt. I begge prosjektene er klyngeleilighetene bare en av flere leilighetstyper i et større, innovativt boligkompleks.

Kalkbreite

Kalkbreite ligger også i Zürich, oppå en trikkestall. Det finnes mikroleiligheter, deleleiligheter på 17,5 rom, familieleiligheter for varierte konstellasjoner, klyngeleiligheter og en storhusholdning for 50 beboere som spiser felles middager. Totalt er det 97 boenheter i 55 boliger. Fellesrom for hele bygget: kafeteria, hall, vaskerom, verksted, fem fleksible rom og «Rue intérieure», samt mange funksjoner som er mulig å leie. Innvendig fellesareal for hele bygget utgjør 330 m². Fellesareal i klyngeleiligheter og storhusholdning kommer i tillegg.

3,4 m²

fellesareal per boenhet



Ill: fatkoehl architekten. Prosjektet er også tegnet av carpaneto architekten og BARarchitekten



Foto: © Martin Stollenwerk. Prosjekt tegnet av Müller Sigrist architekten.

Spreefeld

25 % av arealet i Spreefeld i Berlin består av klyngeleiligheter for 4 til 21 beboere. Resten av boligene er vanlige boenheter, og 13 % av arealet er næringslokaler i første etasje. Eksemplet på bildet viser en klyngeleilighet med seks satellitter, med to til tre oppholdsrom. Hver klyngeleilighet deler på et felles kjøkken og en stue. Hver av de tre bygningene har et areal på bakkenivå som man kaller «mulighetsrom». Rommene som har dobbel takhøyde har blitt ferdigstilt av beboerne. De har blitt møblert og kuratert med ulike funksjoner, og er offentlig tilgjengelig i tillegg til å være for beboerne. De tre bygningene har omtrent 350 m² felles areal, fordelt på 65 boenheter. Fellesarealene i klyngeleilighetene kommer i tillegg.

5,4 m²

fellesareal per boenhet

Prosjektfakta

Sted og år

Køge
2020

Byggherre

PensionDenmark

Initiativtager

Utbyggerinitiert
Krav til boligmangfold
i områdeplan og
salgsprosess

Prosjekterende

Arkitekt: Vandkunsten
Landskap: Vandkunsten
Interiør: Together
Architecture
Entreprenør: Enemærke
og Petersen

Organisasjonsform

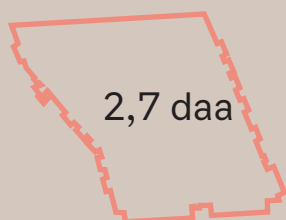
Utleieboliger

Entrepriseform

Totalentreprise

Nøkkeltall

Tomteareal

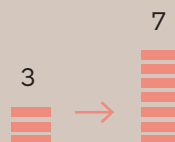


Tomteutnyttelse*

230 %



Etasjer



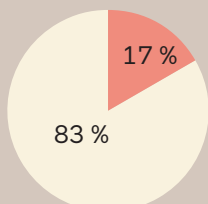
Antall boenheter og
størrelser(eks felles)

29 st

39 - 88 m²*

Felles og privat prosjektnivå*

Privat/felles %



Fellesareal m² per
boenhet

11

Snittstørrelse
leilighet +
fellesareal m²

65

Fellesfunksjoner

Kjøkken og allrom, vaskeri
og tekjøkken, arbeids- og
møterom, gjesterom,
vinterhage/drivhus
og verksted. Beboere
deler på 350 m². Nisjer og
sofagrupper i tilknytning til
felles oppgang og svalgang
kommer i tillegg.

Leilighetsfordeling

35-50 m² BRA 28 %
50 - 80 m² BRA 69 %
Over 80 m² 3 %

Plassering av
fellesarealer

Fellesarealene er samlet
rundt trapperomme.
Fellesrommene er hoved-
sakelig i første og fjerde
etasje tilknyttet uteområ-
det og takterrassen.

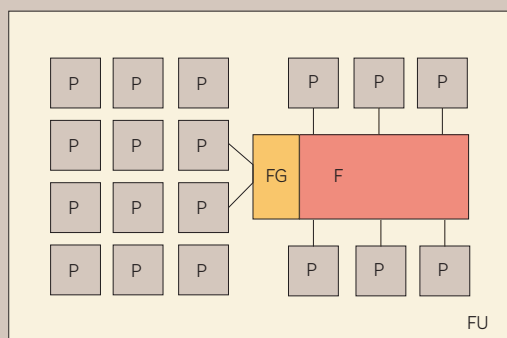
Samhandling

Når alle leietakere er på
plass skal de kickstarte
fellesskapet, ettersom
beboergruppen ikke
kjenner hverandre på
forhånd.

Felles og privat

P = Privat boenhet
F = Fellesrom i bofellesskap
FG = Felles gjesterom for hele
kvartalet

FU = Felles uteareal for hele
kvartalet



*BRA er ikke målt opp, og tallene er derfor omtrentlige. I Danmark bruker man ikke BRA, men man regner med yttervegger. Det er derfor benyttet en omregningsfaktor på 0,92 i dette eksemplet.

Broen på Køge Kyst

Skibet og Broen er navnet på et boligkvarter i det gamle havneområdet i Køge. Skibet har 51 familieleiligheter. Broen, som vi skal konsentrere oss mest om, består av 29 boenheter for aldersgruppen 50 +. Prosjektet er et bofellesskap for utleie, og er utviklet av Realdania og PensionDanmark for å treffe en mangfoldig målgruppe av seniorer med ulike betalingsevner.



Arkitektur

Områdenivå

Køge er en by som ligger i bukten sør for København. Det er 25 minutter med tog til hovedstaden. Søndre havn ligger 800 m fra historiske Køge sentrum, og et tidligere havneområde som nå er et byutviklingsområde.

Køge Kyst er et utviklingsselskap som eies av Køge kommune og Realdania. Realdania er en filantropisk forening som støtter prosjekter som forbedrer miljø og bygde omgivelser. Køge Kyst kjøpte opp hele stasjonsområdet og havnen i Køge, og de har prøvd ut en ny metode for filantropisk byutvikling. Områdereguleringsplanen har noen førende prinsipper for å få området til å henge sammen, men er ellers en ganske løs regulering uten høy detaljeringsgrad. De enkelte tomtene skal se til nabotomtene og respondere på deres grep i en dialogbasert prosess. For å få kjøpe en tomt får man seks måneder på seg til å presentere et skisseprosjekt i 1:500. Dette må være i tråd med kvalitetskriteriene for Køge Kyst (se faktaboks), og skal tilpasse seg prosjektene rundt.

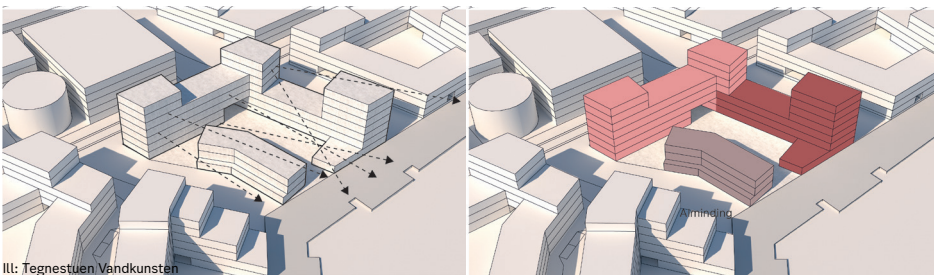
Tegnestuen Vandkunsten har tegnet flere av de andre boligprosjektene, hvorav ett til bofellesskap i samme utviklingsområde. Mens Broen er et utleieprosjekt kun for eldre, er Fællesbygget Køge kyst selveide bofellesskapsboliger med blandede generasjoner. Fællesbygget Køge Kyst er et beboerinitiert prosjekt som har blitt delfinansiert av Køge Kyst fordi man ønsket variasjon, også i eierskap. Et annet grep for variasjon i eierskap har vært å etablere små byggefelt. Det har ikke vært restriksjoner på hvem som kan kjøpe de mindre tomtene, men det viser seg i praksis at det er små

Under: Kvartalet ligger ved en «strandeng» og har utsikt mot havet.



utviklere eller beboergrupper som kjøper. Spesielt kravet om mangfold gjør at disse gruppene har mulighet til å få tilslag på tomtene. Det er sjelden at de store investorene vil kjøpe tre små tomter, hyre inn tre arkitekter og skape tre boligkonsepter som skiller seg fra hverandre.

I dansk plan- og bygningslov har man mulighet til å regulere inn 25 % allmenne boliger, som er rimeligere boliger, men ingen andre variasjoner i eierskap eller boform. At de har lyktes med boligmangfold er mye på grunn av salgsmodellen hvor man stiller konkrete krav til variasjon av størrelser, målgrupper, eieformer og fellesrom.



Ill: Tegnestuen Vandkunsten

Til venstre: Diagram av utsyn mot havet og siktlinjer.

Diagram av de tre volumene med seniorfelleskap (rødt), familieileiligheter (rosa) og rekkehus (grå).

Køge Kyst, byutvikling og kvalitetsprogram

Køge Kyst er et byutviklingsprosjekt basert på samarbeid mellom Køge kommune og Realdania By & Byg. Køge Kyst har solgt tomter til utviklere med betingende kjøpsavtaler. Endelig kjøpsavtale kommer først når utvikler har vist ferdig uttegnet skisseprosjekt og svart ut kvalitetsprogrammets 18 mål i fire dimensjoner: «arkitektur og bykvalitet, social og sundhedsmæssig bæredygtighed, miljø og energimæssig bæredygtighed og parkering».

Ett av kvalitetskriteriene er boligmangfold: «7 Boligers ejerforhold, størrelse og indretning – Køge Kyst ønsker at opnå mangfoldighed i beboersammensætningen på tværs af forskellige befolkningsgrupper, dvs. at den nye bydel bliver for alle aldersgrupper, indkomslag, familietyper mv. Blandingen af boligtyper ønskes gennemført inden for mindre delområder og gerne inden for det enkelte byggefelt.

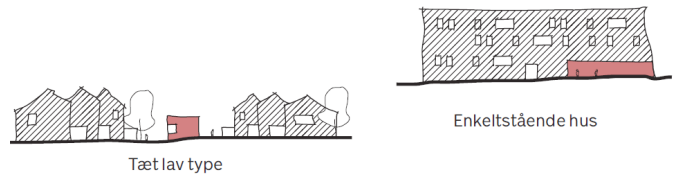
Bygherren beskriver hvordan boligbyggeriet på bygnings- og karréniveau tænkes fordelt på forskellige ejerformer som ejerboliger, private lejeboliger, andelsboliger og almene boliger. Redegørelsen indeholder også en oversigt over boligernes fordeling på størrelser (inkl. gennemsnitlig størrelse) samt en beskrivelse af, hvordan boligerne tænkes indrettet til forskellige målgruppers behov. Særlige faciliteter som fx ekstra udlejningsværelser til gæster beskrives.»



Ill: Tegnestuen Vandkunsten

Over: Illustrasjon fra felles trapperom med doble etasjehøyder, og forbindelse til fellesrom.

Til høyre: Diagram av konseptet med felles trapperom som knytter til seg fellesrom.



Tæt lav type



Boligfællesskab i ny urban kontekst

Ill: Tegnestuen Vandkunsten

Prosjektnivå

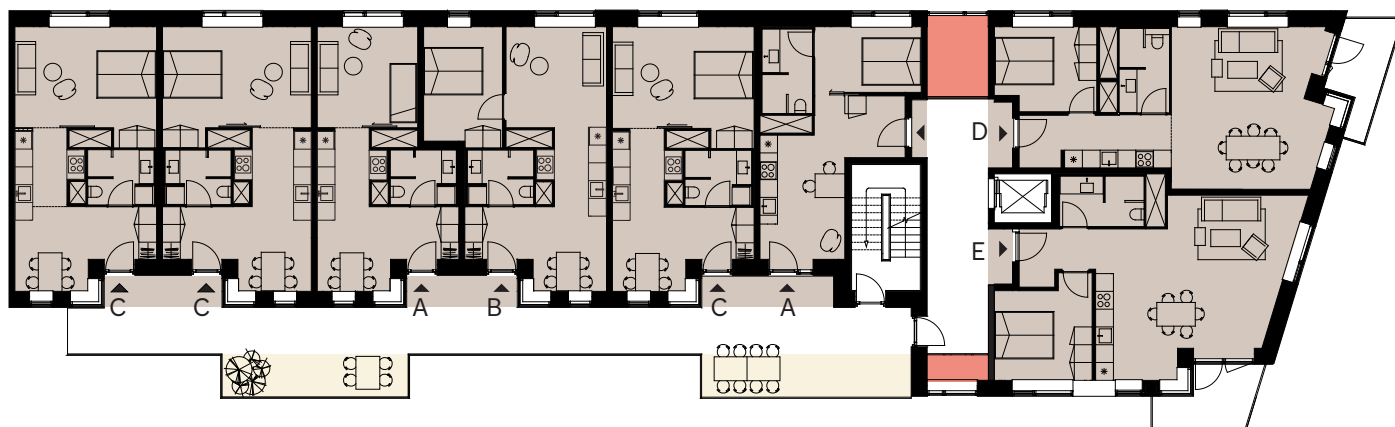
Kvartalet har to bygningskropper med felles bakgård og åpne passasjer gjennom, i tråd med Køge kyst sin overordnede plan. Familieboligene i Skibet henger sammen med seniorboligene i Broen i en L-form. I tillegg er det et lavere bygg med rekkehus i samme kvartal. Broen er en lamell med tre etasjer i basen og syv etasjer på hjørnet. Leilighetene i hjørnet har private balkonger, mens midtpartiet har svalgang. Svalgangen er bred med møblerbare sosiale nisjer foran inngangspartiene som er gruppert to og to. Mot felles uteareal er det felles altaner som trekkes ut fra svalgangen med plass til sittegruppe til fire personer og planter. Trapperommet knytter sammen fellesrommene med boligene og svalgangene. De mest aktive og sosiale fellesrommene er i første etasje, og flere fellesrom for roligere aktiviteter er oppover i etasjene.

Planløsninger for private enheter

Bofellesskaper har blitt kritisert for å være forbeholdt de med høy sosial kapital og betalingsevne.¹ PensionDanmark har i dette prosjektet forsøkt å ta utgangspunkt i betalingsevnen til en dansk minstepensjonist da de tegnet de minste leilighetene som er nede i ca. 38 m² privat areal. I tillegg kommer en andel på ca. 11 m² felles areal.

Tidstypiske små leiligheter har gjerne kjøkken og stue i ett, og et minimalt soverom eller sovealkove. I stedet har Vandkunsten delt leilighetene inn i to rom for opphold. Disse blir kalt for 1,5-romsleiligheter. Kjøkken med spiseplass er det mest offentlige rommet, og henvender seg mot svalgangen. I det andre rommet er det plass til en seng og en liten sofa, og det er stort nok til å deles opp med faste eller løse installasjoner. I alle boligene med 1,5 eller 2 rom er kjøkkenbenken i gangarealet. De største boligene har tre rom og ca. 88 m² privat areal, og har derfor planløsninger vi er vant til å se i nybygg, med hovedsoverom, mindre soverom og kjøkken i en del av stuen.

1. Bl. a Jakobsen, Peter og Larsen, Henrik Gutzon. 2018. An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. Urban Research & Practice.



A	B	C	D	E
Den kompakte singelbolig	1-2 pers variasjon 1	1-2 pers variasjon 2	Parbolig versjon 1	Parbolig versjon 2
1,5 rom	2 rom	1,5 rom	2 rom	2 rom

- Privat
- Fellesrom
- Felles uteareal

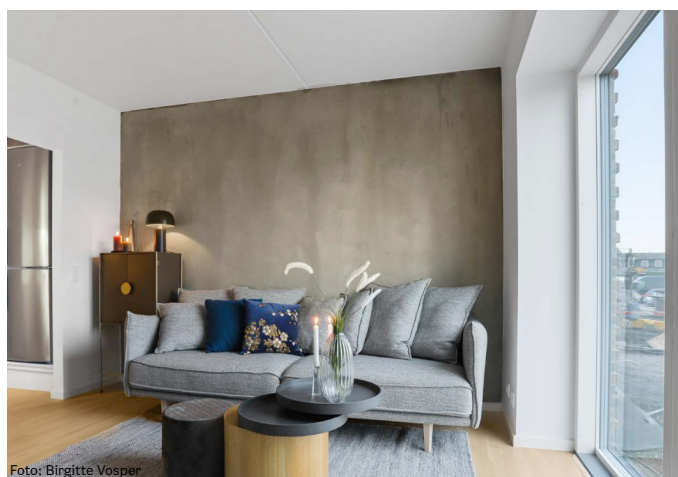


Foto: Birgitte Vosper



Foto: Birgitte Vosper

Bilder fra visningsleilighet med 1,5 rom type C i tegningen ovenfor. Spiseplassen er det mest offentlige rommet, og ligger henvendt mot svalgangen. Kjøkkenet utnytter gangarealet, og soverommet har plass til en liten sofa.

Planløsninger for fellesrom

Mange av bofellesskapene i Danmark har et landlig preg, og er småhus-bebyggelse med store felles uteområder og et felleshus. Siden prosjektet har en mer urban setting, tenkte Vandkunsten at fellesarealene skulle ligge i og langs den vertikale oppgangen. Oppgangen er utformet med doble høyder for visuell kontakt mellom etasjene. Alle fellesrom knytter seg til oppgangen, som er tilrettelagt og møblert for uformelle møter. Tøffelkriteriet er brukt som designprinsipp: Du skal føle deg som hjemme og ha lyst til å ta på tøfler idet du setter nøkkelen i ytterdøren til oppgangen. En annen inspirasjon er den klassiske villaen: Man har ønsket å videreføre hovedfunksjonene man hadde tidligere i store villaer. Fellesrom er inspirert av tidligere funksjoner som hallen og dame- og herreværelset.

Allrommet med kjøkken ligger i første etasje og kan romme alle beboerne samtidig. Dersom alle skal sitte til bords, må man ommøblere. Allrommet kan brukes til både private og felles arrangementer, og kjøkkenet er en åpen barløsning. Det gjør matlagings situasjonen til en sosial aktivitet, og sikrer samtidig at man skjærer allrommet fra matos og støy. I tilknytning til allrommet er det også en terrasse med utekjøkken mot «strandengen». En del av allrommet kan stenges av med skyvedører som gir mulighet for separate aktiviteter.

I tredje etasje inntil takterrassen ligger felles vaskeri med tekjøkken, og et arbeids- eller møterom. De to gjesterommene er til bruk for alle de 80 leilighetene i kvartalet.



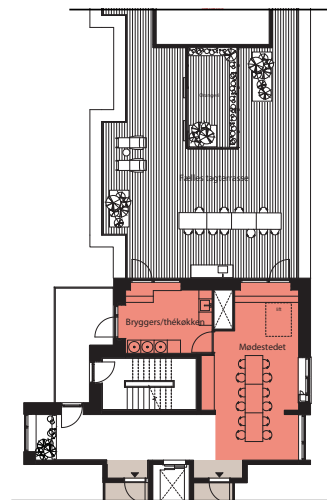
Foto: © Ursula Bach/PensionDanmark



Foto: © Joachim Zügler/Together Architecture

Over: Illustrasjon av fellesrom med langbord, sittegrupper og kjøkkenøy med stor bardisk med åpen løsning for interaksjon med matlagingsgruppen og de andre.

Til venstre: Together Architecture har jobbet med møblering av fellesrommene sammen med beboerne. Mange av møblene har blitt gjenbrukt fra beboernes forrige hjem, slik som pianoet.



III: Tegnestuen Vandkunsten



Øverst til venstre: Snitt gjennom felles trapperom med soner for uformelle møter. Alle fellesrom er knyttet til trapperommet.

Øverst til høyre: Fellesrom i fjerde etasje. Vaskerommet har tekjøkken og tilgang til takterrassen. Her er også et fleksibelt rom, som kan brukes til møter, middager eller hobbyer

Nede til venstre: I første etasje ligger det mest sosiale fellesrommet. Her er det felles kjøkken, plass til langbord og sittegrupper.

Nede til høyre: I andre etasje er det to gjesterom som også resten av kvartalet har tilgang til. Disse har egen inngang fra utsiden, slik at det ikke vil være behov for fremmede å gå gjennom fellesarealet til bofellesskapet.

- Privat boenhet
- Fellesrom
- Felles uteareal
- Nabolagsfunksjon

Bærekraft

Sosial bærekraft

Byutviklingen på Køge Kyst har hatt fokus på boligmangfold. I samme område tilbyr boligene beboerne en svært variert portfolio av typer og størrelser, med både leie og eieform, og med og uten sosiale boformer. Beboere tilbys fra helt minimale leiligheter til familieleiligheter over to plan og rekkehus. Skibet og Broen er unikt på grunn av at den henvender seg til to ulike målgrupper i samme kvartal: boliger tilpasset for familier og fellesskap for eldre. Prosjektet vant byutviklingsprisen Building Awards 2018 for dette grepet.

Sammen med Køge Kyst ble det i prosjekteringsfasen utarbeidet et verdiprogram, som viser prinsipper for bofellesskapet. Det inkluderer hvordan bebyggelsen kan romme en mer mangfoldig sammensetning av mennesker, som enslige og par, kvinner og menn og beboere med forskjellig inntekt.

Skibet og Broen er forventet sertifisert til DGNB (Danmark Green Building Council) Guld, som er det nest beste etter Platinum. Denne miljøsertifiseringen tar alle de tre dimensjonene bærekraft i betraktning når de vurderer hvert enkelt prosjekt.

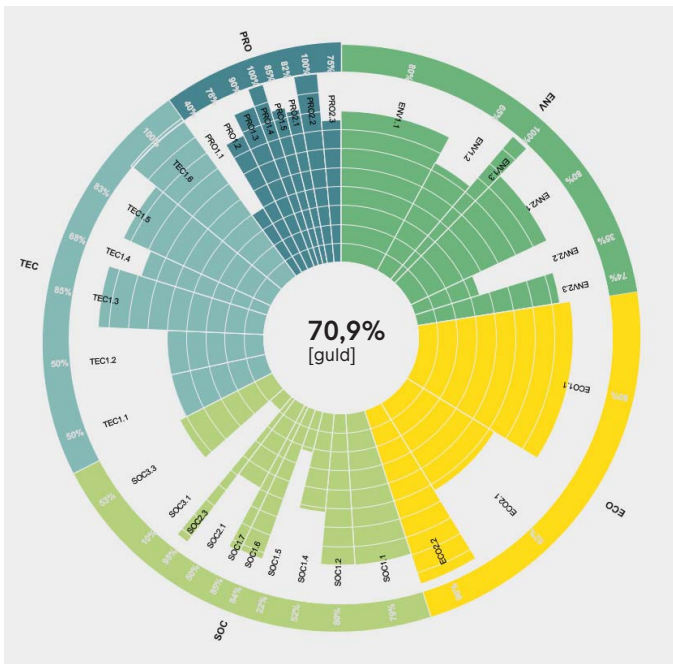
Foto: © Thorbjørn Hansen/Kontraframe



Til venstre: Malekurs for beboerne.



Over: Et drivhus på taket kan fungere som vinterhage, og er viktig for beboere som har gått fra hus med hage og vil fortsette med dyrking.



DGNB-screening / Køge Kyst - SH3-3
17.09.11 / NER14-manual

Sertifiseringen tar for seg de tre bærekraftsdimensjonene: miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. I tillegg er det kriterier for teknisk kvalitet og prosess.

Miljømessig bærekraft

I kvalitetsprogrammet for utviklingsområdet var miljø et viktig tema. Alle prosjekter i Køge Kyst må svare ut temaer som overvannshåndtering, energibruk og materialbruk og forplikte seg til det innen salgsavtalen var i boks.

Som ved andre sosiale boligløsninger kommer en stor del av besparelsen av at man trenger mindre areal per person. Køge er også svært nærme togstasjon og er i pendleavstand fra København.

PensionDanmark har utviklet en bærekraftsplattform som bygningen skal leve opp til. Kjerneverdiene i plattformen er:

- Minimering av eiendommens miljømessige fotavtrykk.
- Kvaliteten av eiendommen økes.
- Brukernes sunnhet, trivsel og produktivitet forbedres.
- Arbeidsflyten for de utførende firmaene forbedres.
- Fokus på totaløkonomi ved materialers levetid, minskning av driftsomkostninger og vedlikehold.
- Minimering af energiforbruket.
- Sikring av eiendommens verdi og leienivå.

Økonomisk bærekraft

Å kunne tilby rimelige boliger som ikke ekskluderer minstepensjonister fra bofellesskap, er altså en grunntanke i prosjektet. For å få til dette har man gått ganske langt ned i privat areal. I verdiprogrammet som ble utarbeidet for Broen, var det kriterier for sammensetningen av hvem som skulle leie: 10 % skulle være rimelig. I tillegg skal 40 % av boligene være til folk over 50 år, og 60 % til folk over 60 år.

Realдания har også vært med på å finansiere fellesrommene i Broen direkte, for at det ekstra arealet ikke skal bli en stor økonomisk belastning for boligene.

Prosess

Organisering

I motsetning til mange bofellesskaper er dette prosjektet ikke beboer-initiert, men initiert og eid av utvikler PensionDanmark i samarbeid med Realdania. LokalBolig har ansvar for å leie ut bofellesskapet, og et annet utleieselskap har ansvaret for familieleilighetene i samme kvartal.

Gjennomføring

At utviklere tar initiativet til bofellesskaper, er en ny tendens i Danmark. Tidligere var det som regel beboere som måtte dra prosjektene i gang, både til seniorboliger, ungdomsboliger og bofellesskapsboliger for alle. I starten av prosjektet opprettet de en interesseliste, som fikk enorm interesse. Det har vært møter med fremtidige beboere under byggeprosessen. Det har vært utvelgelsesprosess og informasjonsmøter og verksteder, hvor man sammen har sett på regler, vedtekter og hvordan man skal bo sammen

I privatinitierte prosjekter er det gjerne stor interesse i teorien, men når det kommer til å ta skrittet å flytte fra eneboligen, synes mange det er vanskelig å kvitte seg med arealet. Arkitektene mener denne avstanden mellom interesse og handling er spesielt tydelig utenfor storbyene. I København og Århus har interessen vært kjempehøy, også i fasen når utviklerinitierte bofellesskaper skal leies ut. Dette kan også henge sammen med huspriser, da det er relativt enkelt å få seg en rimelig bolig i ganske kort avstand fra Køge sentrum. Nærme storbysentrum har man ikke dette alternativet. Arkitektene mener også at man holdt hardt på ambisjonen om å lage leiligheter som minstepensjonisten kan ha råd til, men ble litt ergerlige over at det skulle gå så på kompromiss med størrelsen på leilighetene.



Til venstre: Bilde fra verksted med interiørarkitekt Fredrikke Aagaard og fremtidige beboere.

Under: Fellesrom med hjemlige kvaliteter, og møbler med lang holdbarhet i tredje etasje.





Foto: © Thorbjørn Hansen/Kontraframe

Interiørarkitektene Together Architecture har hatt medvirkningsmøter med fremtidige beboere om innredning av fellesrommene. Denne prosessen har hatt to hovedmål. For det første bidrar det til å skape en sammensveiset gruppe. For det andre skaper man større eierskap til fellesområdene, og dermed mindre slitasje. Beboerne har donert møbler til fellesrommene fra sine tidligere hjem, blant annet et piano, lenestoler, lamper og pyntegjenstander.

Drift

Et firma som heter Andel Andel har fasilitert prosessen og hjulpet de kommende beboerne med å stifte en beboerforening og lage vedtekter.

Når beboergruppen har flyttet inn, skal det sosiale miljøet kickstartes, ettersom gruppen ikke kjenner hverandre fra før. Det er definert to interesseområder som passer med beliggenheten: friluftsliv og hav – og mat og dyrking. Man ønsker å finne en beboergruppe med samme interesser. Daglig drift og vedlikehold blir ivarettatt av PensionDanmark.

Over: Felles måltid ved langbordet, for beboere og deres besøkende.

Hva kan vi lære?

- › **Boligmangfold gjelder ikke bare utformingen av boligen.** Differensiert eierskap gir et mye bredere spekter av måter å sikre boligmangfold på. Den juridiske rammen til plan- og bygningsloven er ikke nok. Selv om man i Danmark har større handlingsrom i sin plan- og bygningslov, måtte det en innovativ salgsprosess til for å sikre mangfold ut over etablererboliger.
- › **Muligheter for å sikre boligmangfold ved kvalitetskrav.** Det finnes muligheter for å stille krav til flere ting enn høyeste bud i salgsprosessen. I dette eksempelet ble det laget et verdiprogram for prosjektet, som siden ble fulgt opp i byggesak og drift.
- › **Dynamisk byutvikling.** Det er spennende å jobbe med et prosjekt som skal reguleres ved å tilpasse seg til nabotomten., men det skaper også merarbeid. Måten Køge Kyst har blitt planlagt på, kan kalles en dynamisk byutvikling, for i områdereguleringen er svært mange faktorer åpne. Arkitektene sier at det er omfattende å ha så mange møter for å tilpasse seg naboprosjektene, men at metoden fungerer godt for å skape variasjon.
- › **Plan for sammensveising av beboergruppen.** Ved utviklerinitierte bofellesskapsprosjekter bør man ha en plan for at beboergruppen skal bli kjent og ta eierskap til fellesskapet, både før og etter innflytting.
- › **Tøffekriteriet.** Tøffekriteriet er et godt bilde på forskjellen mellom et bofellesskap og et boligprosjekt med noen felles funksjoner. Hjemlighet og eierskap til felles arealer er like viktig som størrelse og funksjon.
- › **Hvilken planløsning for små leiligheter er beboere mest fornøyd med?** Det gjenstår å se om beboere er mer fornøyd med de minste leilighetene i dette prosjektet, sammenlignet med tidstypiske små leiligheter med minimalt soverom og større stue sammenslått med kjøkken.
- › **Dekningsgrad for utleien av de minste leilighetene.** Nå er det flest leiligheter som står igjen av de aller minste leilighetene. Det blir spennende å følge med på om dette fortsetter på sikt. Det kan i så fall tyde på at det er vanskelig å få god nok bokvalitet for det rimeligste segmentet, og at man heller velger privat areal over felles areal, dersom valget er en radikal reduksjon i areal. Men at disse leilighetene står tomme, kan også henge sammen med plassering av prosjektet, prisnivå på nybygg i Køge i forhold til eksisterende bygg, og preferansen til målgruppen prosjektet retter seg mot.

Lignende prosjekter i Oslo og omegn

I Norge har det i de siste årene blitt bygget mange boliger for eldre med fellesarealer, både med og uten service, og med og uten vedtektsfestet nedre aldersgrense. Det er også stor variasjon i prisnivå. Husebyhagen har blitt til ved hjelp av en rimelig tomt fra Skedsmo kommune, og samarbeid mellom byggeselskapet BORI og Senior Norge og to ildsjeler. Villa Montebello er et servicehus med tilhørende valgfrie omsorgstjenester, som har en svært stor andel fellesarealer og et høyere prisnivå.



Husebyhagen

Borettslaget på Skedsmo er initiert av Senior Norge og BORI. Medlemmer har forkjøpsrett. Beboere må være 50 år eller eldre. Leilighetene er prisregulert og selges til stigning iht. konsumprisindeks. Boligene selges med 50 % fellesgjeld, men med mulighet for individuell nedbetaling. Fellesrom: storkjøkken, storstue med fleksibel inndeling, hobbyrom og fire gjesteleiligheter. 87 boenheter deler på 313 m² innvendig fellesareal.

3,6 m²
fellesareal per boenhet

Villa Montebello

I den bemannede resepsjonen kan beboerne kjøpe servicetjenester, aktiviteter, bestille måltider, og man kan kjøpe helse- og omsorgstjenester dersom man får behov for det. Uteområdet har spiseplass, boulebane og grøntområder i tillegg til takterrasse med bar. Det er mulig å både leie og kjøpe leilighet. Fellesrom: spisestue og felleskjøkken, gjesteleilighet, peisstue, terapirom, treningsrom og relaxrom. 18 boenheter deler på 720 m² innvendig fellesareal.

ca. 40 m²
fellesareal per boenhet



Foto: © Løvås Foto AS. Prosjektet er tegnet av Stein Halvorsen arkitekter.

Boliger med utlånslokale i Oslo

Beboere kan også ha stor glede av mindre fellesarealer, selv om det ikke er i et slikt omfang at man kan definere det som en annen boform. Det er ikke plass til at alle beboere skal kunne være sammen på en gang, men det er et supplement som kommer godt med for sentrumsnære leiligheter med liten plass til for eksempel møter og barnebursdager. Nedenfor viser vi eksempler på to nye prosjekter som har utlånslokale tilgjengelig for beboerne.

Vannkunsten

I Bjørvika i Oslo ligger en felles stue for alle beboerne i prosjektet Vannkunsten. Prosjektet består av flere hus med fjorden utenfor og imellom husene. I første etasje på ett av husene ligger det et fellesrom med mulighet for selskaper eller andre arrangementer. 186 boenheter deler på et 66,3 m² stort fellesrom.

0,4 m²
fellesareal per boenhet.



Nordre gate 20-22

Boligene ligger på Grünerløkka i Oslo, og har en stor andel familieleiligheter. I første etasje er det næring. Beboerne deler på en felles leilighet på 73 m². Denne har soverom, hobbyrom og kjøkken med spiseplass til tolv personer. Bygget har også felles takhage på 550 m² med blant annet utegym og trampoline. Takhagen har en 16 m² stor paviljong. 37 boenheter deler på totalt 89 m² innvendig fellesareal.

2,4 m²
fellesareal per boenhet.



Andre nye bofellesskaper i Norge

Signaturhagen er et konsept hvor leiligheter er sentrert rundt en vinterhage med tropiske planter. Det første prosjektet Signaturhagen Nøtterøy ble ferdigstilt i mars. Tilsvarende prosjekt er i salg på Kongsberg og et er under regulering i Son. Det er også tegnet samarbeidsavtaler med TOBB og GOBB. I Bergen har G. C. Rieber Fondene bygget eldreboliger med rimelig leie, med en forventning om at de eldre skal være en ressurs og bidra i lokalmiljøet. I annonsen søkte de etter seniorer som ønsket å bidra med frivillig arbeid i barnehage eller gårdsdrift eller som støttekontakt på Helgeseter.

Signaturhagen Nøtterøy

Det er mulig å både eie og leie leilighet. Prosjektet har vært klassifisert som et forbildeprosjekt med muligheter for finansiering fra Husbanken. En gartner tar seg av drift av vinterhagen og det er mulig å bestille vaktmester og renholdstjenester. Vinterhagen har blant annet en petanquebane som er et naturlig møtepunkt for beboerne. Fellesrom: gjesteleilighet, selskapslokale/lounge, treningsrom, motstrømsbasseng og vinterhage. 47 leiligheter deler 280 m² fellesrom samt hage på ca 700 m².

6 + 15 m²
fellesareal per boenhet.

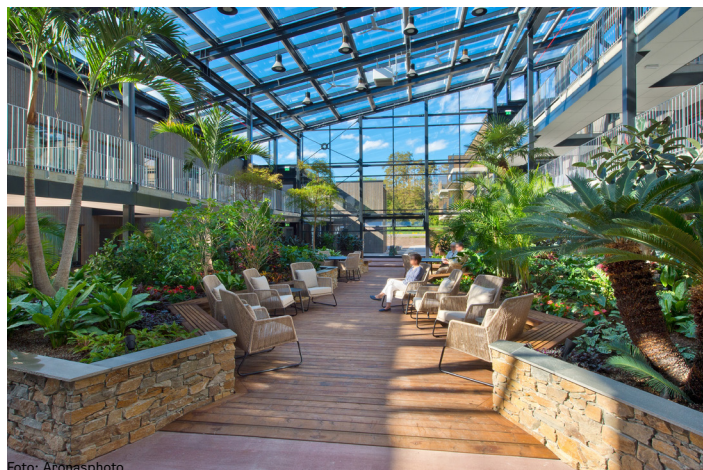


Foto: Afonaspheo



Foto: Hilde E. Rasmussen

Helgetun i Bergen av G. C. Rieber Fondene

På Helgetun finnes det singelleiligheter på 58 m² og parleiligheter på 78 m² for henholdsvis 11 000 og 6 000 kr i måneden i leie. Alle leilighetene har livsløpsstandard. Fellesareal: felles stue og gjesteleilighet. I tillegg kommer Veksthuset, et stort eget bygg med oppholdsrom, kjøkken og toaletter. Beboerne deler Veksthuset med en barnehage og med Helgeseter, som er boliger og arbeidsplasser for utviklingshemmede. 31 boenheter deler på ca 90 m² fellesareal + Veksthuset på 280 m².

ca 3 + 9 m²
fellesareal + nabolagsareal per boenhet.

3

Huskeliste

7 tips til deg som har lyst til å skape boliger med en sosial boform.

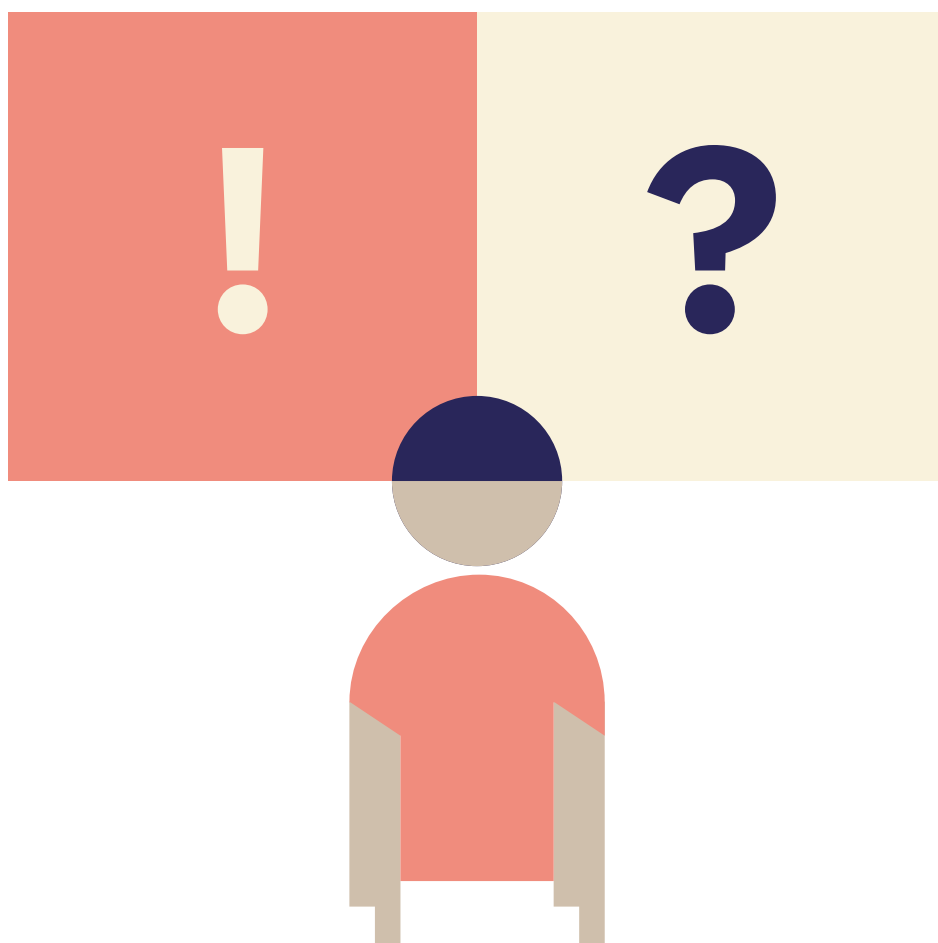
PRIVAT DELT

SPESIFIKK MÅLGRUPPE BRED MÅLGRUPPE

LITE STORT

UAVHENGIG INTEGRERT

SERVICE VERDI



1 Valg og autonomi

Det må være et aktivt valg å bo tettere med andre.
Det er lurt å ha muligheter for potensielle beboere til å teste ut fellesskapet før innflytting.

En boform med tett interaksjon med andre må være et aktivt valg. Dette gjelder både boliger for salg, utleie og kommunale boliger. Dette er viktigere jo tettere boformen er, og jo mer man deler, for eksempel i et kollektiv.

Megler må gi god informasjon til potensielle kjøpere

Salg av leiligheter i bofellesskap er et aktivt valg for boligkjøper. Det er likevel viktig at megler gir god informasjon til nye kjøpere om boformen, fordeler og eventuelle forpliktelser. Dette sikrer at nye beboere er opplyste og motiverte. Mindre bofellesskaper kan oppleve at det går på bekostning av fellesskapet over tid, dersom mange som flytter inn er uinteresserte i å delta, men la vekt på andre ting ved leiligheten, som beliggenheten.

Leietagere må også ha innflytelse på daglig drift

Dersom det er en blanding av eiere og leietagere, er det viktig at leietagere har innflytelse på fellesrom og hvordan huset skal driftes i det daglige på lik linje med eiere. Ellers kan det bli et uheldig skille mellom eiere og leiere. Mange skiller mellom avgjørelser for det sosiale fellesskapet hvor både eiere og leietagere bør ha lik rett til å bestemme, og avgjørelser med økonomiske konsekvenser, som oftest berører eierne.

Muligheter for å prøve seg frem med fellesmiddag og overnatting

I allerede etablerte bofellesskaper er det ofte et gjesterom som kan brukes til å prøvebo en kortere periode. Mange bofellesskaper med daglig samhandling har også ordninger med å være med på felles middager for nye potensielle beboere. Jo mer man forplikter seg til, desto viktigere er det å prøve ut om det er en god kjemi. Det er også viktig for beboergruppen å ha en viss kontroll over hvem som flytter inn.

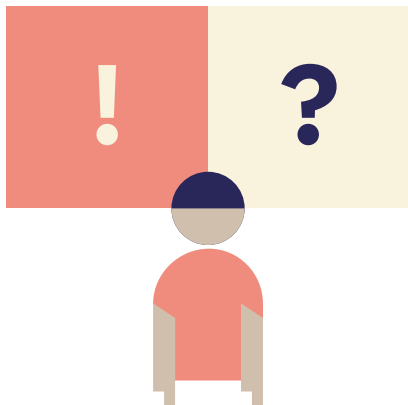
Virkemidler for å sikre et mangfold og motiverte beboere

Flere bofellesskaper har kriterier for hvem som kan flytte inn. I eksempelsamlingen ser vi at ulike virkemidler tas i bruk for å sikre motiverte beboere, et beboermangfold eller en spesiell målgruppe. Man kan ha vedtekter om at styret skal intervjuer potensielle beboere. Man kan i tillegg ha differensierte priser som treffer bredt, eller ordninger for individuell nedbetaling av fellesgjeld eller flere disposisjonsformer. Vi ser også at det er noen som bruker virkemidler som er begrensende for å sikre beboere som passer inn. Dette kan for seniorboliger eller ungdomsboliger dreie seg om en aldersbegrensning, eller man kan kreve medlemskap og prioritet etter ansiennitet. Det er fritt frem for å rekruttere eller reklamere med tanke på en bestemt målgruppe. Kriteriene kan derimot ikke være diskriminerende for personer eller en gruppe.

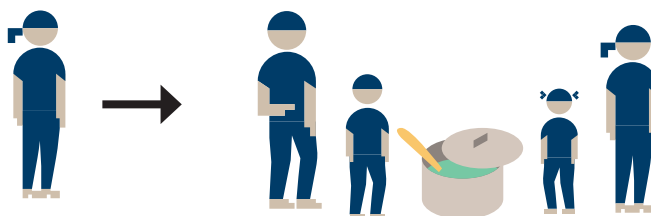
I Sverige og Danmark har man erfaringer med utleieleiligheter med sosiale boformer, både kommunale og private. Der er det gjerne egne ordninger hvor man må melde seg inn i en beboerforening, eller sette seg på en egen venteliste for det fellesskapet man ønsker seg til. Dette sikrer at nye beboere ikke blir påtvunget et fellesskap, og at bofellesskapene får nye medlemmer som er motiverte.

Ingen negative konsekvenser av å takke nei

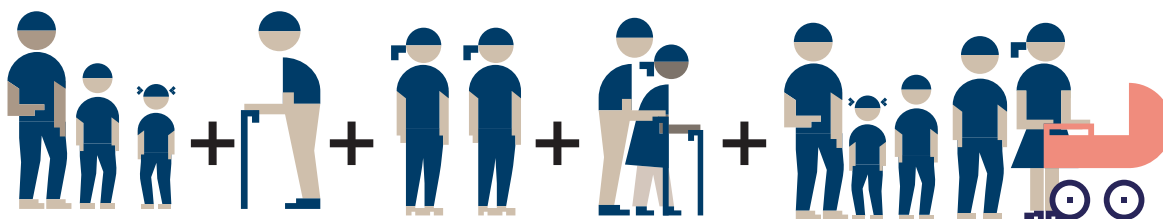
Dersom kommunen vurderer å opprette bofellesskap i boliger som er kommunale eller som har kommunale tilvisningsavtaler, er det svært viktig at boligsøker ikke mister sin plass i boligkøen dersom personen takker nei til en bolig med fellesskapsløsning. Man bør innføre særskilte ordninger for rekruttering til disse boligene for at fellesskapet skal få gode vilkår.



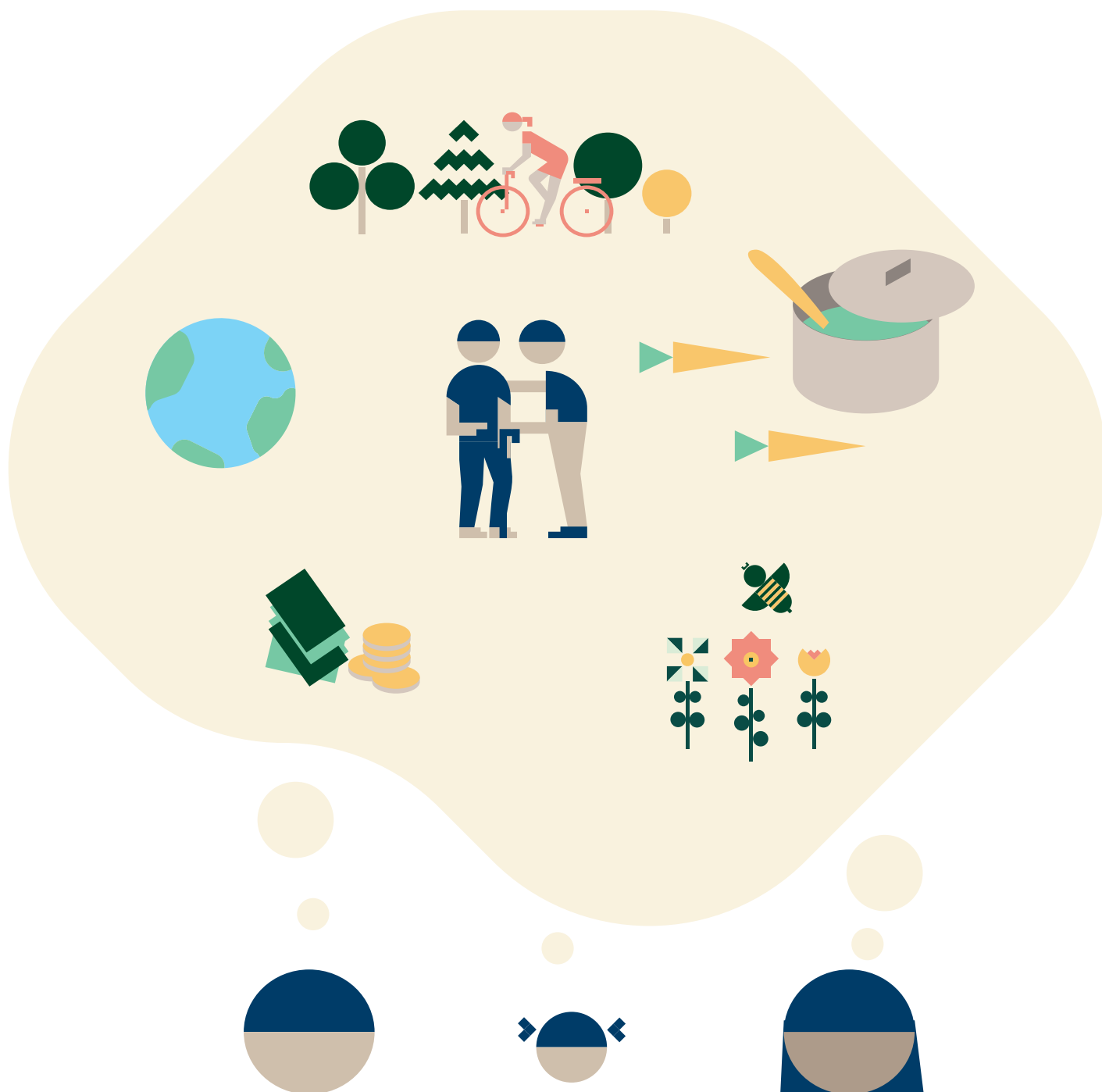
Potensielle nye beboere må selv ønske å bo i en mer sosial boform. I Friis gate 6 skulle beboerne ønske at megler la mer vekt på fellesrommenes kvaliteter ved salg av leilighetene. En periode var det underkommunisert. Färdknäppen i Stockholm er en kommunal utleiegård og et bofellesskap for eldre. For å få plass her må man melde seg inn i beboerforeningen, og Färdknäppen foreslår en ny beboer for det kommunale boligforetaket. Beboere blir prioritert etter faste kriterier og skal intervjues.



Mange sosiale boformer har ordninger for å prøve ut fellesskapet innen man bestemmer seg for å flytte inn. Det kan være å overnatte eller å delta på fellesmiddager eller festligheter.



Noen sosiale boformer prioriterer spesielle grupper, eller har måter å sikre et mangfoldig bomiljø. Vindmøllebakken internsubsiderte barnefamilier ved å gjøre de største leilighetene relativt rimeligere, fordi de ønsket å få inn familier med barn. De fleste av bofellesskapene for eldre har en nedre aldersgrense, og Hunziker areal satt sammen en første beboergruppe som gjenspeilet Zurich sin demografiske sammensetning.



New Ground Cohousing har laget en verdiplattform, med «gjensidig støtte» som viktigste verdi. I Broen som er utviklerinitiert har man foreslått felles interesser som friluftsliv og dyrking, som man ønsker å kommunisere til kommende beboere. I Hunziker areal var hovedvisjonen at man skulle lage en hel mangfoldig bydel med all dens kompleksitet, og ikke bare boliger som var seg selv nok. Grønt nabofellesskap er en beboergruppe som vil lage boliger utenfor Oslo, hvor man kan leve miljøvennlig og lage veganmiddager sammen.

2 Felles visjon, verdier og referanseprosjekter

En visjon med felles verdigrunnlag tydeliggjør prosjektet, både for initiativtagerne, den første beboergruppen og for nye potensielle beboere.

Uavhengig av om det er et prosjekt som er beboerinitiert, utviklerinitiert eller initiert av andre aktører, er det nyttig å definere en visjon. Spesielt beboere som har vært deltagende i å skape sine egne boligprosjekter, vektlegger at man må begynne med en felles visjon. Visjonen blir et viktig holdepunkt frem mot realisering, og en måte å kommunisere med flere potensielle beboere som er interesserte i prosjektet. Det

er også en rask måte for interesserte å få overblikk på om bofellesskapet er noe for dem. Ved å skrive ned de viktigste felles verdiene, finner man raskere ut om man har samme mål, eller om man snakker forbi hverandre.

Dra på studietur

Det kan være nyttig for de som ønsker å skape nye boliger med sosiale boformer, å besøke en rekke lignende prosjekter. Ettersom variasjonen er stor i både organisering og utforming, er det lurt å få felles referanser slik at man lettere kan ta stilling til hva man ønsker at sluttresultatet skal bli.

Hva kan en visjon inneholde?

De fleste moderne bofellesskaper har visjoner som baserer seg på interessefellesskap eller sosiale og praktiske gevinster ved å dele mer, slik som fordeler for miljø eller helse. Her er et knippe temaer som kan være mer eller mindre viktige for en visjon.

En visjon kan inneholde en ønsket ramme for privatliv og fellesskap og definere hvor mye man ønsker å dele. Visjonen kan også angi hvor mye som forventes av beboerne, og hva de kan forvente tilbake av fellesskapet. Er motivasjonen at livet skal bli enklere ved kjøp av tjenester? Eller skal man samarbeide for å få kostnadene ned? Blir avgjørelser tatt ved demokrati, styre eller enighet?

Er det noen spesielle miljøambisjoner? Er det miljøvennlige bygg og materialer? Er hovedgevinsten at man bor på mindre areal? Er det viktigst at man bor sentralt, eller at utearealene er store og frodige?

Er det viktig med mangfold, eller er det et vennefellesskap? Er det for alle eller en bestemt målgruppe? Er det viktig at prosjektet er rimelig for å inkludere mindre kjøpesterke beboere? Er det viktig å inkludere nabolaget og gi noe tilbake til nærmiljøet?

3 Organisering, samhandling og tjenester

Det må være en tydelig avklaring av forventninger og plikter. Nivå på kjøp av tjenester må tilpasses beboergruppens økonomi, evner og engasjement

Det er svært ulik praksis for om det er obligatorisk samhandling i fellesskapene, og i hvilken grad. Noen har ingen plikter ut over en vanlig vårdugnad, men organiserer seg gjennom interessegrupper. Andre har ekstraavgift til profesjonelle servicefunksjoner gjennom felleskostnader nedfelt i vedtektene. Noen har som motivasjon at livet skal bli enklere ved å flytte inn i et fellesskap med en boform som tilbyr tjenester og skreddersydde løsninger, mens andre ønsker å senke kostnadsnivået og ønsker at man i fellesskapet skal være mest mulig selvhjulpne.

Hvem tar seg av drift og vedlikehold, og hvor går grensen mellom plikter og frivillighet?

Den første beboergruppen definerer og avklarer som regel forventninger og plikter. Nye innflyttere må bli tydelig informert og innforstått med disse. Temaer som må bli avklart, er hvordan fellesrommene skal brukes, og hvilket engasjement som ønskes fra beboerne. Skal alt skje spontant og frivillig, eller er det forventet at beboerne skal bidra? Dette kan være dugnad, vedlikehold og rengjøring, eller mer sosiale plikter som matlagingsgrupper til felles måltider.

Det er frivillig å delta på måltider, selv om det kan være matlagingsplikt på rundgang

Matlagingsplikt er vanlig for bofellesskaper i Sverige og Danmark, hvor alle beboere har mulighet til å kjøpe rimelig hjemmelaget mat opp til seks ganger i uken. Selv om flere bofellesskaper har obligatoriske matlagingsvakter, er det ingen som har obligatorisk deltagelse på felles måltider. Tvert imot må man ofte melde seg på på forhånd, og noen tilbyr take-away hvis man vil spise hjemme i sin egen leilighet. Matlagingsgruppene kan få god hjelp av tekniske løsninger for påmelding til fellesmiddag og automatisering av innkjøp.

Skal det tilbys tjenester?

Hvilke tjenester som skal tilbys, og hvilke beboerne skal stå for selv, må beboergruppen og eventuell drifter ta stilling til. Alt fra bil- og sykkeldelingstjenester, rengjøring av fellesarealer, vaktmester- og vedlikeholdstjenester, til profesjonell kokk og gartner kjenner vi til i servicehus.



Lange Eng i Danmark har felles matlagingsplikt med tre til fire vakter per voksen i løpet av seks uker, og frivillig deltagelse på felles måltider seks ganger i uken. Friis gate 6 har frivillig fellesmiddag omtrent en dag i måneden. Kollektivet på Hovseter har en mellomting med frivillig matlag som serverer tre ganger i uken.



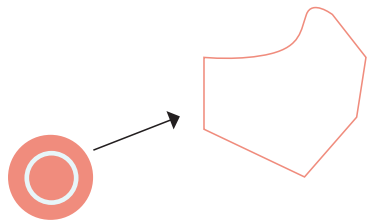
I Selvaag Pluss og lignende servicekonsepter er alt det praktiske med felles arealer ordnet, og man kan i tillegg bestille private servicetjenester, slik som rens av klær og rengjøring av leilighet.



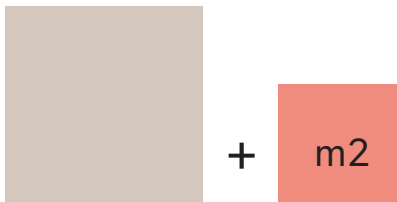
Kvinnene i New Ground Cohousing vasker fellesarealene og steller hagen selv, men leier inn vedlikeholds- og vaktmestertjenester.



The Collective i London har ingen ekstra gebyrer, og husleien inkluderer internett, strøm, treningsabonnement og andre ting som vanligvis kommer i tillegg til husleien i ordinære boliger. Rommene kommer fullt utstyrte og inkluderer service som rengjøring og skift av sengetøy.

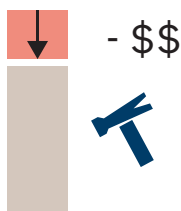


Reduksjon av tomtepris. Lange Eng fikk kjøpt en langt rimeligere tomt i en kommune et stykke utenfor København enn de ville fått i sentrum. New Ground Cohousing har også funnet en tomt i ytterkanten av London. Hunziker areal derimot har fått en tomt som baserer seg på kommunens gunstige ordninger for utleieboliger fra boligkooperativer. Ettersom kooperativene ikke er kommersielle og har krav om inntjening, gjør det også at prisen for leietagerne blir lav og tomteprisreduksjonen kommer beboerne til gode.

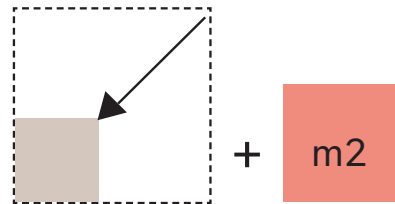


Kostnadsfordeling likt fordelt per enhet. I

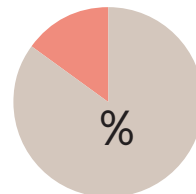
Vindmøllebakken har kostnadene for fellesarealer blitt fordelt flatt med 12,6 m² per enhet. Dette gjør at de minste leilighetene blir forholdsmessig dyrere per m². Dette gjør inngangsbilletten høyere for førstegangskjøpere som typisk ønsker en liten leilighet. Samtidig gjør det at de største leilighetene som kan passe for familier, ble rimeligere relativt sett, og man fikk inn også denne gruppen.



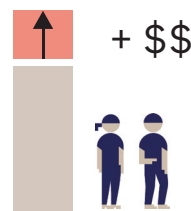
Utbyggerfinansierte fellesarealer. Vestaksen eiendom har i sitt Bo2-prosjekt i Mjøndalen valgt å ha en lavere fortjeneste for å finansiere fellesarealene, og fellesarealene har ikke blitt en ekstra kostnad for beboerne. Også Selvaag Pluss har en lavere forventning til overskudd enn i sine andre prosjekter. Vindmøllebakken like så, men ønsker å ha en konkurransedyktig modell på sikt. I Broen gikk Realdania inn og støttet fellesarealene økonomisk, og i New Ground Cohousing og Ulsholtveien 31 var det ideelle organisasjoner som finansierte prosjektet eller deler av fellesarealene.



Reduksjon av privat areal. I bofellesskapene Vindmøllebakken og Friis gate 6 har man brukt den tradisjonelle bofellesskapsmodellen med reduksjon i arealet i de private boenhetene. I Broen gikk man enda lenger i reduksjonen for leilighetene som er tilpasset prisnivået til minstepensjonisten. I The Collective sitt co-living-konsept (som ikke kan kategoriseres som permanente boliger), reduseres primærfunksjonene til et minimum; det er kun soverom og toalett som er privat for alle beboere.



Prosentvis kostnadsfordeling per m² privat areal. I Friis gate har de redusert de private leilighetene med 15 % fra datidens boligstandard ved å slå sammen stue og kjøkken. Kostnadene for fellesarealene har blitt fordelt med 15 % per areal per leilighet. En prosentvis fordeling av kostnadene for fellesarealene fører til at de største leilighetene betaler mer av fellesarealene enn de minste. Hvor mye du får igjen, avhenger i begge fordelingsnøkler av hvor mange som avgir privat areal.



Tilleggs kostnad for boligkjøper. Flere boliger som er beregnet på en kjøpesterk målgruppe, finansierer fellesarealene ved at man betaler 10 % mer, uten at privat areal er krympet. I de fleste serviceboliger er det også en månedlig serviceavgift som tas over husleie.

For omsorgsboliger har Husbanken støtteordninger for å finansiere fellesrom og vaktrom for bemannede boliger for beboere med et kommunalt vedtak om omsorgsbehov.

4 Finansiering av fellesarealene

Størrelsesforholdet og kostnadsfordelingen mellom felles og privat areal er en av de viktigste forutsetningene for et vellykket prosjekt.

Riktig fordeling mellom private og felles arealer er svært viktig ettersom det legger grunnlaget for bokonseptet, og hvem som har mulighet og økonomi til å flytte inn. Det er ikke en fasit, eller én riktig måte å fordele arealene på. Det kommer an på antall boenheter, grad av deling, villighet til å redusere privat areal og målgruppens økonomiske situasjon.

Hverken for mye eller for lite fellesareal

Et prosjekt med for lite fellesarealer vil ikke skape rom for et godt bomiljø, og tilsvarende vil for generøse fellesarealer bli uforholdsmessig kostbart og tungvint å vedlikeholde. Hvordan fellesrommene finansieres, har blitt gjort på mange ulike måter i eksemplene vi har sett på. De fleste prosjektene har en kombinasjon av disse strategiene på motstående side. Noen sper også på inntektene med å leie ut fellesrommene til nabolaget eller næringsdrivende. Det er da viktig å ha en detaljert leiekontrakt og regler for eventuelt ulike priser. Det kan være forskjell i prisnivå for beboere og utenforstående, om det er private arrangement eller frivillig arbeid, eller om man driver med en hobby eller en kommersiell virksomhet i disse lokalene.

Reduksjon av tomtepris

En rimeligere tomt gir mulighet for rimeligere boliger uten at det går ut over boligkvalitet og teknisk kvalitet. En tomt i et markedssvakt område, eller som ikke ligger sentralt, er rimeligere. De sosiale mulighetene man gir fra seg ved å flytte ut av sentrale strøk, kan kompenseres av fellesskapet i en sosial boform. Noen kommuner har ordninger for å tilby tomter til en lavere pris, under visse betingelser, slik man tidligere gjorde for boligbyggelagene i Oslo.

Reduksjon av privat areal

Som regel finansieres fellesarealene internt i prosjektet, ved å omdisponere privat areal til felles areal. Dette kan gjøres ved å dele kostnadene flatt, med samme kvadratmeter fellesareal per boenhet, eller prosentvis slik at de største leilighetene betaler en større andel av fellesarealet. Modellen for kostnadsfordelingen trenger ikke være lik ved salg og i drift. For leiligheter for salg gjelder kostnadsfordelingen bare den første beboergruppen dersom ikke boligene er prisregulert, ettersom videre pris blir fastsatt via budrunde.

Utbyggerfinansierte fellesarealer

Vi kjenner også til prosjekter som er finansiert ved at utbygger har mindre forventninger til fortjeneste. Dette gjelder selvsagt ideelle organisasjoner, men vi ser også eksempler på kommersielle selskaper som er med på å betale for fellesarealet. Prosjektene eller kun fellesarealene kan også finansieres eksternt av andre organisasjoner.

Tilleggskostnad for boligkjøper

Noen prosjekter er rett og slett dyrere fordi du får mer. Jo mindre man gir fra seg av det private arealet, og jo høyere andel fellesareal man ønsker, desto dyrere prosjekt.

5 Størrelse og leilighetssammensetning

Det bør være mulig å flytte til en passende boenhet innad i fellesskapet dersom livssituasjonen endrer seg.

Det er lurt å sikre en fleksibilitet for skiftende husholdningsstørrelser. Den enkleste måten å sikre fleksibilitet er å ha en variasjon av størrelser innad i boligkomplekset. Man bør sikre forkjøpsrett der beboere eier, og lange leiekontrakter med mulighet til å bytte leilighet innad i boligprosjektet for de som leier. Dette kan skape en hyppigere rotasjon i leilighetene og frigjøre ledig areal i store boenheter. Å

beholde samme beboere over tid, kan være med på å skape stabile og gode bomiljøer, og gjør at beboere ikke trenger å flytte.

Målgruppen avgjør leilighetsfordelingen

Et bofellesskap som er et hus for alle, krever gjerne en annen leilighetsfordeling enn hus for seniorer eller en spesiell gruppe. Hvis det kun er for eldre, er det få som har hjemmeboende barn. Man må da ha flest leiligheter med ett og to soverom, for single og par.

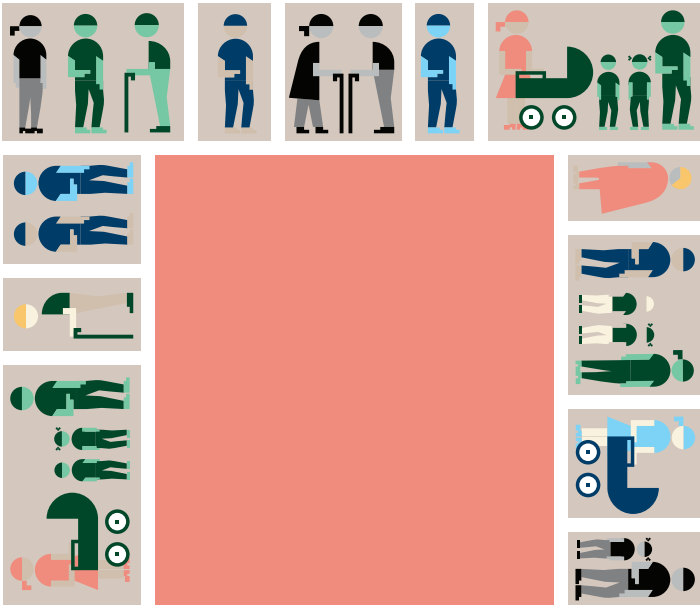
Vi vet om noen få eksempler hvor fellesskaper har vedtatt begrensning på hvor mye areal du kan disponere privat, eller at de prioriterer store husholdninger til de største boenhetene. Dette er gjerne prosjekter hvor miljø prioriteres høyt, eller det kan være nødvendig for å ha nok personer til å opprettholde fellesskapet.

Service eller samhandling avgjør fordelaktig antall enheter

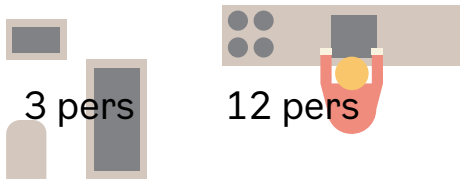
Erfaring fra beboere i bofellesskaper viser at 30–60 husholdninger er en passe størrelse for et bofellesskap med en høy grad av samhandling. Det er en oversiktlig gruppe, men den er stor nok til at man ikke behøver å være venner med alle. Ved servicefunksjon eller uorganisert samhandling på frivillig basis kan man med fordel være flere enheter for å sikre kontinuitet, og eventuelt reduserte kostnader for service.

Balansen mellom privat og felles areal avgjør behovet for fellesrom og sårbarheten for konflikter

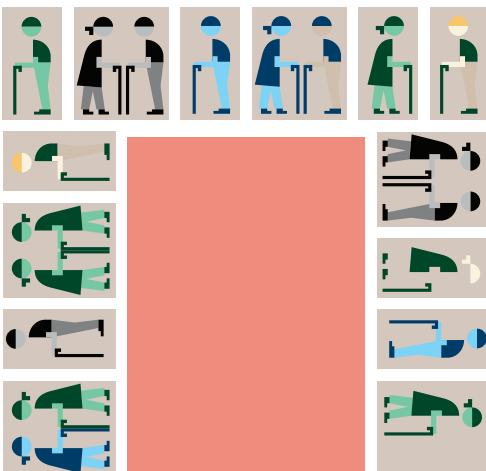
Det er også en større sjanse for at beboere bruker fellesrommene hvis de selv har knappe arealer, eller at fellesarealene tilbyr noe man ikke finner i sitt private areal. Men dette er en hårfin balanse. Kollektiver hvor beboere også deler hovedfunksjoner, er sårbare for konflikter. Noen deler fordi de er glad i selskap og vil bo med venner, mens andre fordi de ikke har råd til noe eget. I Norge er det ikke noen standard for deling innad i en boenhet. Kollektivene bør ha stort nok privat areal til at beboeren kan trekke seg tilbake og ha plass til å gjøre andre ting enn bare å sove. Den enkelte beboer bør ha tilgang til alle viktige funksjoner: bad og toalett, oppbevaring, soveplass, spiseplass, stue og kjøkken med tilstrekkelig kjøleskap og tørrvareplass. Arealene på delte sosiale rom som stue og kjøkken bør utformes slik at beboerne kan delta i samme aktivitet.



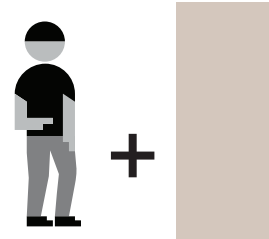
I bofellesskap og servicehus for alle eldre trenger man en god blanding av størrelser og leilighetstyper, slik at det blir enkelt å bytte leilighet ved endret husholdningsstørrelse uten å måtte forlate fellesskapet.



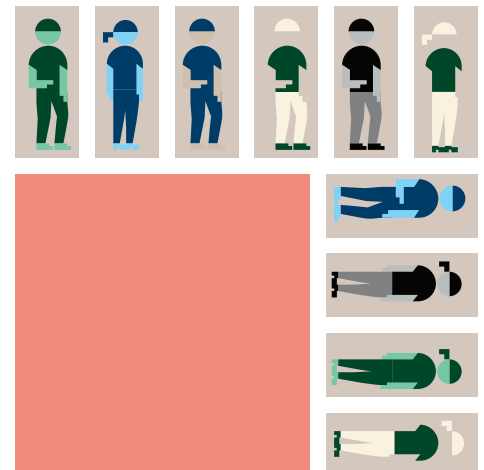
I Sverige er det begrensninger for hvor mange som kan dele henholdsvis bad og kjøkken. Det er også kvalitative krav, som at fellesarealene må være så store at de kompenserer for redusert areal i de private arealene.¹ I Norge har vi ingen lignende restriksjoner for kollektiv i byggeforskriftene.



I bofellesskap og servicehus med leiligheter for eldre er det primært behov for to typer leiligheter: ett og to soverom, og noen få med tre soverom. Tilgjengelighet og universell utforming er spesielt viktig for denne gruppen, så de kan bli boende hjemme så lenge som mulig.

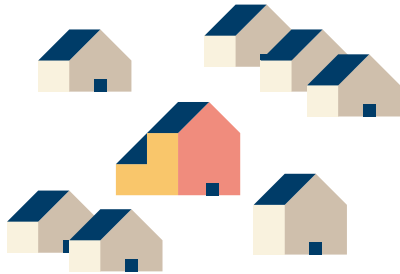


I Bergsligata 13 i Trondheim hadde en periode vedtektsfestet plikt til å leie ut ditt ene soverom, dersom du var enslig og kjøpte en treroms leilighet. På Svanholm gods utenfor København regner man ett rom per hode. De har en egen byggegruppe som har ansvar for å fordele boenheter etter beboernes ønsker, og tilpasse bygningsmassen til familiekonstellasjonene som til enhver tid bor der. De har en variasjon med både kollektivleiligheter i den gamle herregården, familieboliger i en ombygget stall, og småhus i klynger lenger unna hovedgården.



I mange studenthybler, kollektiver og co-living-prosjekter slik som The Collective er det bare det aller mest nødvendige som er privat. Noen konsepter deler boenhet og både kjøkken, stue og bad. Andre har alle hovedfunksjonene for en boenhet i det private rommet, som minikjøkken og kompakt bad. Andre igjen har privat bad, men felles stue og kjøkken som mange nybygde studentboliger. Til gjengjeld er det et raust utbud av felles arealer.

1. Sundström, Anna m.fl. 2019. Coliving - Delningsarkitektur för äldre kvinnor. Theory into practice.



Landsbyen. Mange små eneboliger eller rekkehus med ett eller flere frittstående felleshus. I Danmark er det svært mange slike eksempler. I Norge kjenner vi eksempelvis til Camp Hill landsbyer og Hurdal økolandsby. Det er også mange småhusområder organisert som borettslag som har et større selskapslokale slik som Selegrend i Bergen eller Skyttertunet i Kongsberg.



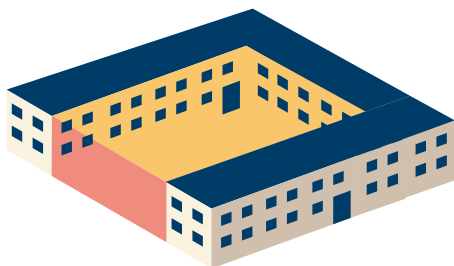
Vertikalt. En annen måte er å fordele fellesrommene oppover i etasjene, gjerne knyttet til felles trapperom. Broen er et eksempel på en slik plassering av fellesrommene. Andre eksempler er Friis gate 6 og House by the park i Wien.



Blokken. Det er svært vanlig å ha fellesarealene i første etasje. Dette kan være med på å skape liv på gateplan og gjøre aktiviteten synlig for beboerne. I Sverige ble en del blokker fra «miljonprogrammet» gjort om til bofellesskap ved å omgjøre noen av leilighetene til fellesrom. Eksempler på blokk med fellesrom i første etasje er Kollektivet på Hovseter og Färdknäppen i Stockholm



Kvartalet. Det omsluttete gårdsrom, med fellesarealer vendt mot felles uteareal. Et eksempel på dette er New Ground Cohousing selv om de ikke er et omsluttet kvartal, men et hjørne. Lange Eng utenfor København er et rendyrket eksempel på dette.



Overbygget uterom. Noen steder ser vi et temperert uterom, eller innglasset areal mellom bygningene. Vindmøllebakken har elementer av dette. Lagnö Bo i Sverige har fellesrom både inne i bygningen og ute i halvklimatisert overdekket uterom. Signaturhagen er et seniorkonsept som har felles temperert hage i gårdsrommet.

Blandingstyper. Mange prosjekter bruker en miks av disse strategiene når de skal plassere fellesrommene. For eksempel er Vindmøllebakken en blanding av landsby, vertikalt spredte rom, fellesareal i første etasje og fellesrom i overbygget areal.

6 Plassering av fellesrom

Det er lurt å plassere hoveddelen av fellesarealene som er innendørs, et sted hvor mange går forbi i det daglige. Det er også lurt å ha mange av hovedfunksjonene samlet.

Vi kan skille mellom fellesrom som er oppholdsrom med hovedfunksjoner, slik som felles kjøkken, stue eller kontor, og tilleggfunksjoner som for eksempel felles vaskerom eller sykkelboder og verkstedfunksjon.

De mest aktive og sosiale fellesrommene bør ligge godt synlig. Det bør være visuell kontakt mellom innendørs felles oppholdsrom og steder hvor beboere ofte går forbi eller oppholder seg når man går inn og ut av sin private enhet,

for eksempel ved felles inngangsparti eller felles uteområder. Dersom det er flere bygninger i samme fellesskap, er det lurt å plassere fellesarealene et sted mange går forbi på vei til og fra hjemmet.

Som hovedregel bør fellesrom ligge samlet

Det er flere grunner til at det er lurt å samle de viktigste fellesrommene på et synlig sted: for å minne beboerne på at de er der og er tilgjengelige, men også på grunn av tryggheten ved at felles rom blir holdt under oppsyn. Det er også en måte å beholde en uformell kontakt. Man kan bare gå rett forbi, eller man kan velge gå inn og slå av en prat med de som er der. Ofte ligger felles arealer på bakkeplan, enten i første etasje i et flerbolighus, eller som et selvstendig felleshus. Men det finnes også eksempler på at toppetasjen er felles, at fellesarealene er fordelt rundt om i bygningsmassen, eller at de er i et overbygget halvklimalisert rom.

Ved å samle fellesrommene oppnår man bedre kontroll og en større grad av sosial interaksjon. Ved å spre dem kan man oppnå flere møteplasser nær egne private innganger, og man kan få mer ro til stille aktiviteter ved å plassere de vekk fra de mest travle fellesrommene.

Tøffekriteriet og myke overganger

Tydelige, men myke overganger mellom privat og felles areal både ute og inne gjør at man ikke trenger de harde overgangene. Ved å bruke materialitet, planter, møblering og nivåforskjeller kan man unngå gjerder eller tette gardiner som skjerming. Nisjer eller soner som er halvprivate, skaper også en myk overgang. Flere av våre bofellesskapseksempler vektlegger hjemlige kvaliteter, slik at man føler seg hjemme med en gang man entrer fellesarealene. I Broen kaller man dette for «tøffekriteriet».

Vanlige typer

For bofellesskaper er det noen typer og romlige organiseringer som går igjen i flere prosjekter. Vi ser mange prosjekter med landsbylignende småhusbebyggelse med felles uteareal og et felleshus. Du har blokken eller bygården hvor fellesrommene gjerne er i første og øverste etasje. I blokken kan de også være organisert vertikalt, gjerne rundt et felles trapperom. Vi har kvartalet, eller en del av et kvartal som omslutter et felles uteareal. Her ligger gjerne de mest travle innvendige fellesarealene henvendt til felles uteareal. I noen tilfeller er det et innglasset overbygd fellesareal, som kan være uoppvarmet eller halvtemperert.

7 Utforming og bruk av fellesarealene

Fellesarealene må være tilpasset antall personer de skal betjene. Bruken bør fastsettes i samråd med beboere, og deler av fellesarealene bør være fleksible for endrede interesser i beboergruppen.

Ved etablering av boliger med fellesskapsløsninger er det svært viktig å la fremtidige beboere medvirke under utformingen av fellesarealene, for å finne riktig grad av fellesskap. Erfaring fra sammenligning av en rekke prosjekter viser at fellesrom blir mer hensiktsmessige og tas raskere i bruk hvis fremtidige beboere er med på å bestemme og ta eierskap tidlig i prosessen. Dette gjelder selvsagt for beboerinitierte prosjekter, men også for boliger med sosiale boformer

initiert av kommune, utbygger eller andre som ikke skal bo der selv.

Felleskjøkken og spiseplass for alle beboere

Et felles kjøkken og spisestue i et bofellesskap bør ha plass til matlaging og servering av alle beboere samtidig, dersom felles måltider er viktig for prosjektet. Avhengig av beboergruppens størrelse må man vurdere om det er behov for storkjøkkenfasiliteter som industrioppvaskmaskin. Enten det arrangeres felles måltider, eller om man møtes spontant, er det en god idé å ha flere arbeidsstasjoner, slik at kjøkkenbenken og matlagingen også kan bli en møteplass.

Fleksibilitet for tilleggsfunksjoner

Andre rom med tilleggsfunksjoner som hobbyrom, treningsrom og kontor bør være så generelle at de lett lar seg endre fra systue til lekerom til bar, alt etter beboernes skiftende ønsker og behov over tid. En strategi flere bruker, er å la noen tilleggsrom være mulig å utforme etter prosjektet står klart. Noe så enkelt som ekstra mange stikkontakter er med på å skape fleksibilitet for fremtidens ukjente bruk.

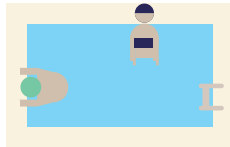
Lydisolering og visuell kontakt

Akustikk og lyd er svært viktig å ta hensyn til i sosiale boformer for å hindre konflikter. Man bør vie akustikken ekstra omtanke i rom som mange brukere samtidig, slik som en spisesal eller storstue i et bofellesskap. Det er også svært viktig å ha tilstrekkelig lydisolasjon, og man må vurdere om det bør være bedre enn det som kreves i teknisk forskrift. Dette gjelder særlig mellom fellesrom med støyende og stille aktiviteter, og mellom fellesrom og private enheter både i bofellesskaper og i kollektiver. Det er derimot en fordel med visuell kontakt mellom rom som er felles. Dersom man har hus for alle aldre, kan det være nyttig at en del av fellesrommene kan låses. Robuste materialer og vaskbare flater er lurt, men man må unngå institusjonspreg!

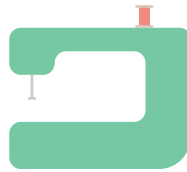
Hvilke funksjoner er viktig for dere?



Matlaging



Basseng



Sy

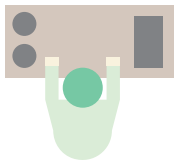


Kino

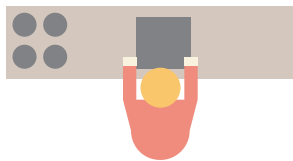


Drivhus

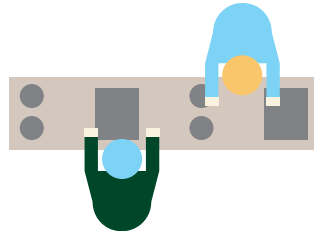
Hvilken størrelse bør dere ha på funksjonen?



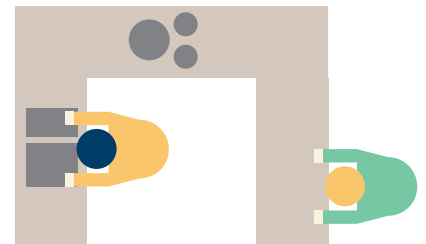
Tekjøkken



Lite kjøkken

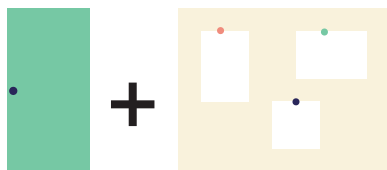


Samarbeidskjøkken



Storkjøkken

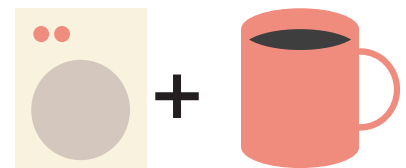
Tips til sambruk og tilknyttede funksjoner



Lobby ved inngangen med informasjonsskilt til beboere, postkasser og andre praktiske funksjoner skaper et mindre formelt knutepunkt. Dette er nyttig i både bofellesskap og servicehus.

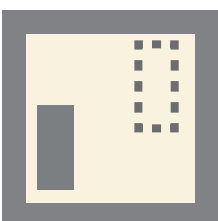


Spisesal eller felles kjøkken kan med fordel være plassert nær et lekerom eller kino/tv-rom i prosjekter med mange barn. Visuell kontakt er bra, men lydsmitte mellom rolige og støyende soner kan skape irritasjon.

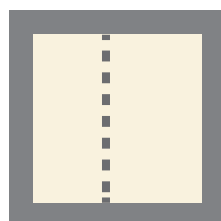


Tekjøkken og vaskerom mot felles takterasse i Broen legger opp til tilfeldige møter. Andre kombinerer vaskeriet med bibliotek og dagens aviser.

Tips for fleksible fellesrom



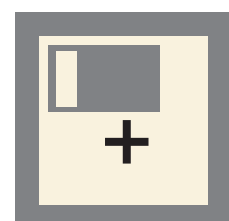
Generelle rom er rom som har god møblerbarhet og løst interiør som enkelt kan flyttes på.



Fleksible rominndelinger er lurt i større allrom. Ved hjelp av for eksempel skyve- og brettevegger kan ulike aktiviteter foregå samtidig når man ikke trenger så stor plass.



Mulighetsrom er rom hvor funksjonene ikke er definerte, og som er åpne for endring over tid.



Ett ekstra soverom kan være gjesterom eller hybel på kort eller mellomlang sikt. Et slikt rom kan også benyttes som stillerom eller kontor hvis ingen bor der akkurat da. Det er en fordel med eget bad i tilknytning til rommet.

Litteraturliste

Ahn, Je og Tusinski, Olivia og Treger, Chloe. 2018. *Living Closer – The many faces of co-housing*. A Studio Weave publication in collaboration with the Royal Institute of British Architects.

Arbeitsgemeinschaft Futurafrosch und Duplex Architekten. 2010. *Häuser im Dialog Ein Quartier entsteht. Projekt Hunziker-Areal baugenossenschaft mehr als wohnen*. Zürich

Berg, Elly mfl. 1982. *Det lilla kollektivhuset. En idé för praktisk tillämpning*. Byggforskningsrådet T14.

Blomberg, Ingela og Kärnekull, Kerstin. 2017. *Cohousing i England – Rapport från en studieresa*. Kollektivhus NU:s projekt Co-Elderly.

Blomberg, Ingela og Persson, Elin. 2019. *Typ-program för kollektivhus*. Kollektivhus NU.

Bowes, Jeremy og Desai, Maya og Prabhu, Neal og Gao, Lucy og Rahman, Kashfia og McCullogh, Riley. 2018. *Exploring innovation in housing typologies*. Project Report. OCAD University, Toronto, Canada.

Brenton, Maria. 2017. *Case study 139: Community Building for Old Age: Breaking New Ground The UK's first senior cohousing community, High Barnet*. Housing Learning and Improvement Network.

Brevik, Ivar og Schmidt, Lene. 2005. *Slik vil eldre bo – En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser*. NIBR-rapport 2005:17.

Eldøy, Jakob. 2019. *Brukermedvirkning i bofellesskap – En casestudie av pilotprosjektet Vindmøllebakken*. Masteroppgave NTNU.

Eriksen Skajaa arkitekter. 2012. *Pollen no 2 – Bofellesskap*. Pollen forlag.

Helen & Hard arkitekter. 2014. *Vindmøllebakken bærekraftige bofellesskap. Sluttrapport kompetansetilskudd*. Husbanken.

Hermanstad, Sverre. 2017. *Masteroppgave i eiendomsutvikling. Delingsøkonomi og boligfasiliteter – Analyse av fasiliteter for ny-boligmarkedet på Fornebu*. NMBU.

Hagbert, Pernilla og Larsen, Henrik Gutzon og Thörn, Håkan og Wasshede, Cathrin (red.). 2020. *Contemporary Co-housing in Europe – Towards Sustainable Cities?*. Routledge.

Hugentobler, Margrit, Hofer, Andreas og Simmendinger, Pia. 2015. *More than Housing: Cooperative Planning – A Case Study in Zurich*. Birkhäuser.

Høyland, Karin og Denizou, Karine og Halvorsen, Trond og Moe, Ellinor. 2020. *Bo hele livet – nye bofellesskap og nabolag for gammel og ung*. SINTEF akademisk forlag.

Isdahl, Bård. 2005. *Urbane livsmønstre – nygamle boligløsninger*. Norsk Form og Husbanken.

Jakobsen, Peter og Larsen, Henrik Gutzon. 2018. *An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing*. Urban Research & Practice.

Kaastrup-Olsen, Sara. 2015. *AT BO I FÆLLESSKAB – Hvordan organiseringen af fællesspisningen kan påvirke det langvarige fællesskab*. Masteroppgave. Roskilde Universitet.

Kristoffersen, Lillevi Berg. 2017. *Kollektivet Bergsligata 13*. Eget forlag/Kolofon forlag.

- Laube, Agnès and Baugenossenschaft mehr als vohnen. 2017. *A vision becomes reality – 10 years lessons learned*. Künzle Druk AG, Zurich.
- Léva urban design og Byarkitekten i Bergen. 2019. *Bopilot – Resultater fra innlennende digital medvirkning*. Bergen kommune, Bergen.
- Lægreid, Ida Sørås. 2017. *Økologisk økonomi i praksis? Bofellesskapet Vindmøllebakken – Et Gaining by Sharing prosjekt*. Masteroppgave Nord Universitet.
- Martens, Johan-Ditlef og Moe, Ketil. 2018. *Hva er en god bolig? – boligens utvikling i Norge fra 1650 til 2017*. Universitetsforlaget.
- Manum, Bendik. 2006. *Apartment Layouts and Domestic Life; The Interior Space and its Usability – A Study of Norwegian Apartments Built in the Period 1930 – 2005*. Phd thesis. The Oslo School of Architecture and Design
- Paulsen, V., Thorshaug, K., og Berg, B. (2011): "Det hadde vært fint å få være med å velge": Brukerundersøkelse blant flyktninger i bofellesskap. NTNU Samfunnsforskning.
- Prosser, Sarah D. et al. 2017. *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger – Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo*. Oslo kommune.
- Ramstad, Vegard and Ribe, Kristian. 2006. *Kontemporær boligproduksjon i indre Oslo*. Diploma-project / final project. The Oslo School of Architecture and Design. Oslo
- Realдания og BARK Rådgivning A/S. 2019. *Alternative boligtypologier, 10 cases*. Realдания.
- Schmidt, Lene. 2014. *Kompakt by, bokvalitet og sosiale bærekraft*. NIBR rapport 2014:12
- Schmidt, Lene og Holm, Arne og Kvinge, Torunn og Nørve, Siri. 2013. *Bolig +. Boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR rapport 2013:19
- Schmidt, Lene. 1991. *Boliger med nogo attåt – nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Oslo: Husbanken.
- Solheim, Eline. 2018. *Erfaringer fra alternative boformer*. Masteroppgave NTNU.
- Sundberg, Fredrik. 2014. *Cohousing and resource use – A case study of the Färdknäppen cohousing*. Masteroppgave Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm.
- Sundström, Anna m.fl. 2019. *Coliving – Delningsarkitektur för äldre kvinnor*. Theory into practice.
- Søiland, Elisabeth og Klepsvik, Silje. 2018. *Alternative modeller for utvikling av sosialt bærekraftige boliger – En eksempelsamling av OPEN transformation*. OPEN transformation for FORKOMMUNE forprosjekt «Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger».
- Theory Into Practice. 2019. *Delningsarkitektur – bo bättre och dela mer; exempel; tips; ordlista*. Divercity | Byggemenskaper för mångfald i stadsbyggandet
- Urgent.Agency og LB analyse. 2016. *DeleBy – bofællesskaber som drivkraft for regional udvikling*. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.
- Vestbro, Dick Urban (red.). 2010. *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World Report*. Division of Urban and Regional Studies, Royal Institute of Technology in collaboration with Kollektivhus NU. Stockholm.
- Willassen, Marianne B. 2019. *Kvalitet og kollektive boformer i en kompaktbyutviklingsstrategi – Our City, Our Collective*. Masteroppgave Universitetet i Bergen.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1

Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 02 180

Internett: www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no