



Lene Schmidt

# BOLIG+

Nytt og bedre hverdagsliv

NOTAT  
2002:120

# BOLIG+

## Nytt og bedre hverdagsliv

*Nye boligløsninger og sprek arkitektur. Overdekket gate mellom rekkehusene i bofellesskapet Jystrup Savværk, Danmark. Arkitekt: Vannkunsten*



Vi må ikke være redde for å ta et stort skritt av gangen. Man kommer ikke over avgrunnen i to korte hopp.

David Lloyd George

Tittel: BOLIG+  
Nytt og bedre hverdagsliv

Forfatter: Lene Schmidt

NIBR-notat: 2002:120

ISSN: 0801-1702

ISBN: 82-7071-389-9

Prosjektnummer: O-1892

Prosjektnavn: Boliger med nogo attåt

Oppdragsgiver: Husbanken

Prosjektleder: Lene Schmidt

Sammendrag: Notatet presenterer en programskisse til planlegging av et større boligområde. Boligdelen rommer ulike typer eie- og leieboliger, vanlige boliger, bofellesskap og boliger for spesielle brukergrupper. Skissen rommer dessuten forslag til hvordan fellestilbud: dagsenter/kafé, utvidete vaktmestertjenester, fleksibel barnehage med mer kan planlegges og drives som viktige supplement til boligene. Oppdragsgiver ønsker med programmet å få frem et større mangfold av boligløsninger som er bedre tilpasset individuelle og samfunnsmessige behov. Fleksible boliger, supplerende servicetilbud og muligheter for samvirke skal gi en vinn-vinn situasjon: enklere hverdag for beboerne, bedre ressursbruk av offentlige investeringer

Dato: September 2002

Antall sider: 60

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning  
Gaustadalléen 21, Postboks 44 Blindern  
0313 OSLO

Telefon: 22 95 88 00

Telefaks: 22 60 77 74

E-post: [nibr@nibr.no](mailto:nibr@nibr.no)

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Org. nr. NO 970205284 MVA

© NIBR 2002

# Forord

Notatet er en oppfølging av forprosjektrapporten ”Nye boliger med ”nogo attåt”. Service, mangfold og fellesskap” (NIBR notat 2002:109). Formålet med forprosjektrapporten var å komme med innspill til Husbankens arbeid med utvikling av nye boligløsninger, og ta opp tråden fra en tidligere publikasjon ”Boliger med nogo attåt – nye bofellesskap i et historisk perspektiv”(Schmidt 1991). Dette notatet er en oppfølging av ett av forslagene fra forprosjektet om å utvikle en programskisse, som skal kunne danne grunnlag for å ”teste ut” markedet og få til et konkret pilotprosjekt. Programskissen skal likevel kunne stå på egne bein som et innspill til utviklingen av nye boligområder.

Prosjektleder har vært forsker Lene Schmidt, som også har skrevet notatet. Sivilarkitekt Bård Isdahl har vært engasjert som konsulent på avsnittet om organisering og drift.

Det har i forbindelse med arbeidet vært etablert en referansegruppe. Vi vil takke gruppen for viktige innspill i arbeidet. Referansegruppen har bestått av:

Bente Florelius, spesialrådgiver, Norsk Form

Greg Gabriel, prosjektutviklingsdirektør, Veidekke bolig

Bård Isdahl, sivilarkitekt, NBBL

Trude Lund, sjefarkitekt, Husbanken

Asle Strøm, prosjektutviklingsdirektør, USBL

Målgruppen for notatet er arkitekter og planleggere innen boligplanleggingen, kommuner og utbyggere og boligsøkere med interesser for boligspørsmål. Arbeidet er finansiert av Husbanken.

Oslo, oktober 2002

Arvid Strand

Forskningssjef

# Innhold

Forord.....	1
Tabelloversikt .....	4
Figuroversikt.....	5
Sammendrag .....	6
1 Prosjektidé.....	8
2 Bakgrunn.....	12
2.1 Offentlige og private service/samvirkerelasjoner.....	12
2.2 Endrete familieforhold og livsstil.....	13
3 Hvilke typer service/fellesskap ønsker folk?.....	15
4 Programskisse for BOLIG + .....	17
5 Program for boliger .....	20
5.1 Antall boliger og boligstruktur.....	20
5.2 Ordinære boliger – mer for mindre .....	22
5.3 ”A room of ones own”.....	23
5.4 Bofellesskap .....	23
5.5 Omsorgs- eller serviceboliger.....	25
5.6 Ungdomsboliger og utleieboliger.....	26
5.7 Bokollektiv .....	26
6 Program for service og fellesanlegg.....	27
6.1 Dagsenter/nabolagskafé.....	29
6.2 Servicesentral .....	32
6.3 Barnehage.....	33
6.4 Allaktivitetsrom - hobbyrom.....	34
6.5 Felles gjesterom for utleie .....	35
6.6 Felles arbeids/datarom for utleie /hjemmekontor.....	35
6.7 Vaskeri.....	36
6.8 Bildelingsordning.....	36
6.9 Andre fellesrom/anlegg.....	36
6.10 Felles utearealer.....	36
6.11 Oversikt over fellesanlegg og service.....	37
7 Organisering og drift .....	38
7.1 Boliger – eieformer .....	38
7.2 Overdragelse av boliger.....	38
7.3 Organisering av bofellesskap .....	40
7.4 Fellesanlegg – eieformer .....	40
7.5 Fellesanlegg – drift.....	41
8 Kostnader .....	43
8.1 Boliger.....	43

---

8.2	Fellesarealer, kostnader .....	43
8.3	Kostnadsreducerende tiltak.....	44
9	Kvartalet som pilotprosjekt – muligheter og utfordringer.....	45
	Litteratur .....	48
Vedlegg 1	Referanseprosjekter .....	50
Vedlegg 2	Tomtealternativer .....	55

## Tabelloversikt

Tabell 6.1	<i>Tabellen viser hvilke typer fellesanlegg/service som er knyttet til bofellesskapet, til kvartalet og til bydelen.....</i>	<i>37</i>
------------	--	-----------

## Figuroversikt

Figur 4.1	<i>De viktigste brikkene som inngår i programskissen med hensyn til boligløsninger og servicetilbud og fellesanlegg</i> .....	18
Figur 5.1	<i>"Fleksible boliger for unge og eldre" arkitektkonkurranse utskrevet av Boligministeriet i Danmark. Arkitekt: Tegnstuen Volden, Århus</i> .....	21
Figur 5.2	<i>Fleksible boliger, Tjørnegademodellen. De to soverom kan kobles til og fra leilighetene. Dette er forberedt ved at det på en enkel måte kan settes inn dør</i> 22	
Figur 5.3	<i>Private utleiehybler. 4-roms bolig med utleiehybel med egen inngang, bad og tekjøkken. Ill. fra OBOS prosjekt Jess Carlsenskvartalet på Fredensborg i Oslo</i> .....	22
Figur 5.4	<i>Seniorbofelleskapet "Russinet" i Lund, Sverige. 27 utleieboliger med felles oppholds/spiserom, kjøkken, bibliotek og gjesterom. Gutta står for matlagingen</i> .....	25
Figur 6.1	<i>Linköping-modellen er et forsøk på å åpne det kommunale tjenestetilbudet mot nærmiljøet ved sambruk av lokaler og ressurser. Modellen omfatter barnehagetilbud, serviceboliger/dagsenter og forsøk med integrering av vanskeligstilte</i> .....	28
Figur 6.2	<i>Barnehagemodell i Linköping-modellen. Fire hjemmebaser eller "hemvist" hver med ca 20 barn deler en "leklada", som også brukes av beboerne på ettermiddags- og kveldstid. "Leklada" kan beskrives som et mini-grendehus med et allaktivitetsrom og evt hobbyrom</i> .....	29
Figur 6.3	<i>Nabolagskaféen kan servere enkel og rimelig middag i et hjemmehyggeilig miljø. Lettvint middagsservering kan være en avlastning i en travel hverdag, og kaféen kan fungere som et uformelt sosialt møtested. Illustrasjonsfoto fra kafe Elise i Oslo</i> .....	30
Figur 6.4	<i>Tegning viser hjemmebasen, "Hemvist", i Linköping-modellen, til en barnehage for 20 barn innredet i ordinære rekkehusleiligheter. Når det ikke er behov for barnehagen kan lokalene tas i bruk som boliger</i> .....	34
Figur 6.5	<i>Svømmehall med peiskrok i seniorbofelleskap på Mariendalsvei i København. Utleieboliger bygget i regi av juristenes og økonomenes pensjonskasse. Egen svømmehall kan være et vel så attraktivt fellestilbud som mer tradisjonelle hobbyrom i en travel og stresset hverdag. Arkitekt: Boks 25 arkitekter</i> .....	35



# Sammendrag

*Lene Schmidt*

**BOLIG +**

Nytt og bedre hverdagsliv

NIBR-notat 2002:120

Notatet er en oppfølging av forprosjektrapporten ”Boliger med ”nogo attåt”. Service, mangfold og fellesskap” (NIBR notat 2002:109). Formålet med forprosjektrapporten var å komme med innspill til Husbankens arbeid med å utvikle et større mangfold av bolig-løsninger og supplerende servicetilbud. Dette notatet er en oppfølging av ett av forslagene fra forprosjektet om å utvikle en programskisse til et pilotprosjekt. Husbanken ønsker å bruke programskissen til å ”teste ut” markedet og søke å få til en intensjonsavtale med en byggherre eller en utbygger om å realisere et pilotprosjekt. Programskissen skal likevel kunne stå på egne bein, og være anvendbar som et grunnlagsdokument ved utviklingen av nye boligområder, og slik at man skal kunne bruke de ulike brikkene i programmet avhengig av lokale forhold. Form og innhold i et eventuelt pilotprosjekt vil måtte variere avhengig av den konkrete tomtesituasjon, konkrete lokale behov og utbyggerens vurdering av risiko. Programskissen består derfor av en rekke delelementer med hensyn til boligløsninger og fellestilbud, som kan kombineres på ulike måter. Eksempler på tilpasninger til ulike tomte-situasjoner er vist i form av enkle skisser.

## **Nye boligløsninger tilpasset individuelle og samfunnsmessige behov**

Programskissen skal bidra til å utvikle boligløsninger som er bedre tilpasset individuelle og samfunnsmessige behov. Husbanken ønsker med programskissen å illustrere et større mangfold av boligløsninger og tilbud som rekker ut over den isolerte boligen. Det må tas forbehold for at innspillene ikke er basert på noen større markedsundersøkelser, men utelukkende på eksisterende materiale, blant annet fra forprosjektrapporten.

Ved planlegging av nye boligområder ser vi et behov for at man på individnivå i større grad tar utgangspunkt i individet fremfor familien. Det innebærer på den ene siden å ha ”a room of ones own”, på den andre siden et større behov for service og avlastning i en stadig mer hektisk hverdag. Yrkesaktive kvinner og barnefamilier opplever hvordan tidsklemmen strammes, og at hverdagskabalen er vanskelig å få til å gå opp. Enslige forsørgere er om mulig utsatt for et enda større tidspress, og har i tillegg ofte en stram økonomi. Samtidig er individet i større grad en person som inngår skiftende relasjoner mellom arbeid og fritid, skiftende familie- og venns-kapsrelasjoner, og vekslende grad av involvering i nabolaget på den ene siden og urban anonymitet på den andre siden. Behovet for trygghet/fellesskap og individuell frihet er forbundet med stor grad av ambivalens. Barns behov for trygghet og fellesskap, ikke minst flere voksenkontakter, tilsier at det er større behov for boligløsninger som rekker ut over den isolerte boligen. Erfaringer fra bofellesskap viser at barn er den gruppen som tjener mest på slike boligløsninger. Boligitilbudet bør derfor være fleksibelt og

dekke et bredt spekter av ordinære boliger, serviceboliger, ungdomsboliger, bokollektiver og bofellesskap og ulike typer eie/leieforhold.

På samfunnsnivå ser vi et sterkt press om å bygge et stort antall små boliger, spesielt i sentrale byområder. Det er stor etterspørsel etter små boliger. Det er imidlertid ikke det samme som at det er et ønske om eller behov for små boliger, men heller et uttrykk for at mange ikke har råd til å kjøpe større boliger. Det bygges mange nye småleiligheter parallelt med at det offentlige via byfornyelsen i en årrekke har investert store beløp i å slå sammen små boliger. En mer fleksibel boligstruktur skal i større grad kunne tilpasses endrete behov uten offentlige investeringer. Det offentlige servicetilbudet er under press, og det er ønskelig med et bredere driftsgrunnlag og behov for å utvikle nye relasjoner mellom det offentlige og sivilsamfunnet. Dette innebærer også behov for å åpne opp institusjonene og skape en normalisert bosituasjon for eldre. Dette kan i neste omgang ha noen sosiale sidegevinster i form av trygghet/avlastning og sosial kontakt. Målet er å søke en vinn-vinn situasjon, der beboerne oppnår et bedre servicetilbud samtidig som prinsippet om at flere spleiser på fellestilbud skal gi hver enkelt, beboere så vel som ansvarlige for drift av offentlige tilbud, mer for mindre penger.

Historisk sett kan man skille mellom ulike forsøk på å utvikle fellesskapsløsninger som skal gi en avlastning i hverdagen, først og fremst omsorgs- og husarbeid: servicehus, bofellesskap basert på samvirke og det offentliges omsorgsansvar for barn og eldre (barnehager, dagsentre, eldreboliger og lignende). Løsningene har utviklet seg blant annet på bakgrunn av kvinners økte yrkesdeltakelse. Servicehus er basert på at beboerne betaler for tjenester fra ansatt personal. Barnehagetilbud og eldreomsorgen er vanligvis offentlige tjenester som vi betaler via skatteseddelen og egenandeler. Disse tilbudene utvikles imidlertid i økende grad også av private bedrifter eller stiftelser. Bofellesskapet er basert på samvirke om dagliglivets oppgaver, primært matservering og barnepass. De ulike modellene har sine muligheter og begrensninger. Vi vil hevde at det i dagens boligmarked mangler et mangfold av boligløsninger som kan imøtekomme individuelle og samfunnsmessige behov. Programskissen er et forsøk på å sy sammen de ulike modellene i ulike kombinasjoner som skal kunne tilpasses forskjellige tomtesituasjoner og skiftende behov.

### **Program for boliger og service/ fellestilbud**

Programskissen inneholder prinsipper for utviklingen av et større boligområde med 2-300 boliger eller fler, her beskrevet som kvartalet. Det er fra oppdragsgiver ønsket at et evt. pilotprosjekt som skal springe ut fra denne programskissen skal være i en bymessig sammenheng. Dette er ikke til hinder for at prinsippene kan anvendes i boligområder i byenes periferi. Programmet legger opp til en fleksibel boligstruktur, med både eie- og leieboliger, ordinære boliger, bofellesskap og boliger for spesielle brukergrupper som serviceboliger for eldre, ungdomsboliger og bokollektiv. De viktigste servicetilbudene vil være kafé/dagsenter med matservering, servicesentral med utvidete vaktmestertjenester og et åpent og mer fleksibelt barnehagetilbud. I tillegg kan det være aktuelt med supplerende fellesanlegg som for eksempel gjestehybler, allaktivitetsrom med mer. Det kan også tenkes at det å gå sammen om fellesanlegg kan gjøre at man får tilgang til luksus man ellers ikke ville hatt råd til, for eksempel svømmebasseng.

# 1 Prosjektidé

Prosjektet har som overordnet idé å utvikle et større mangfold av boligløsninger. I tillegg er det et ønske om å utvikle mer fleksible servicetilbud og fellesanlegg i tilknytning til boligområdene. Programskissen skal illustrere boligløsninger som er bedre tilpasset individuelle og samfunnsmessige behov. Den skal være et forsøk på å ”teste ut” markedet for Husbanken, som er oppdragsgiver, og skal eventuelt kunne være et grunnlag for å utvikle et pilotprosjekt. Programskissen skal likevel kunne stå på egne bein, slik at programmet eller deler av det skal kunne anvendes i planleggingen av nye boligområder.

## **Fleksible boliger tilpasset individuelle behov**

På individnivå er målet å utvikle boligløsninger tilpasset moderne menneskers livssituasjon karakterisert ved knapphet på tid og en individualistisk livsstil. Individet kan i større grad beskrives som en som ”shopper” mellom arbeid/fritid, familie og venner, fellesskap/nærmiljø og urban anonymitet. Behov for trygghet/fellesskap og individuell frihet er forbundet med stor grad av ambivalens og vil variere med alder, livsfase med mer. Sosiologen Zygmunt Bauman har påpekt at vi savner fellesskap fordi vi savner trygghet, en kvalitet som er avgjørende for å leve et lykkelig liv, men som den verden vi lever i, er stadig mindre i stand til å tilby. Fellesskapsrelasjoner er foranderlige og kan like gjerne være knyttet til fritidsinteresser, kolleger eller ulike typer faglige nettverk som til boligområdet og nærmiljøet (Bauman 2000). De sosiale relasjoner er foranderlige over tid, og også skillete mellom bolig og arbeid er flytende (hjemmearbeid og IKT, engasjementer og midlertidige jobber, skiftende arbeidstider osv). Spesielt kvinner etterlyser mer fleksible arbeidsforhold for å balansere hensyn til familie med hensyn til arbeidslivet og karriere (Colbjørnsen et al 1999). Dobbeltarbeidende kvinner og barnefamilier opplever hvordan tidsklemmen strammes til og har store vanskeligheter med å få hverdagskabelen til å gå opp. Vi har tatt utgangspunkt i individet som grunnenhet, der boligen skal ivareta den enkeltes behov for å være seg selv, å ha ”a room of ones own”. Samtidig skal det ligge et utvidet servicetilbud uten for boligen. Den enkelte bolig planlegges slik at hvert individ er sikret sitt eget private areal. Boligene skal likevel være fleksible og kunne tilpasses endringer i familiesituasjon og økonomi.

## **Boligstrukturen**

Programskissen skal bidra til å få frem et større mangfold av boligløsninger enn det som tilbys i dag. Et større boligområde bør omfatte både leieboliger, boligsameie og borettslagsboliger. Boligstrukturen skal være fleksibel, slik at boligene på en enkel måte kan tilpasses endrete behov. Hvorvidt boligene er to-, tre- eller fireroms boliger vil derfor kunne være et åpent spørsmål. Dette vil også være en fordel for utbyggerne, som gjerne ønsker å stå fritt så lenge som mulig med hensyn til hvilke typer boliger som legges ut for salg (Orderud og Røe 2002). Boligdelen skal inneholde ordinære boliger, bofellesskap, ulike typer ungdomsboliger for utleie, bokollektiv og serviceboliger for eldre. Ulike former for bofellesskap vil være ledd i å utvikle nye boligløsninger basert på samvirke. Bofellesskap er ikke noen boform for spesielle brukergrupper, men en boform som kan være aktuell for flere

grupper. Noen grupper kan ha spesielt store fordeler av bofellesskap som boform, som for eksempel barnefamilier, singelforeldre og senior-gruppen (50+). Vi vil understreke at bofellesskap er basert på at hver husstand har sin egen private bolig med stue, soverom, kjøkken og bad, og at man har noe fellesareal i nær tilknytning til boligen. Undersøkelser av både norske, svenske og danske bofellesskap har vist at boformen er levedyktig (Schmidt 1991, Løvtakken 1999, Boll Hansen et al 2000, Lundahl og Sangregorio 1992). Vi vil derfor anbefale at bofellesskap bør være et viktig ledd i et mangfold av boligløsninger. Ulike former for rimelige utleieboliger for ungdom og bokollektiver for studenter og ungdom bør inngå som en naturlig del av et bredere boligtilbud. Endelig er det et mål å innarbeide et antall omsorgs- eller serviceboliger for eldre som del av et bredt boligtilbud og som et ledd i å normalisere spesialboliger for eldre eller funksjonshemmede.

### **Boliger og servicetilbud**

Boligstrukturen skal på den ene siden baseres på individets behov for "a room of ones own", og på den andre siden omfatte et utvidet tilbud om service, avlastning og fellesskap, blant annet for å kompensere for små boliger og mange enpersons husstander. Mange etterspør mer støtte og avlastning i hverdagen. Noen arbeidsgivere har satset aktivt på avlastning for yrkesaktive kvinner, av forsker Irmelin Drake beskrevet som livsstilsstøtte (Drake 2002<sup>1</sup>). De voksne er i full tids jobb, og kvinner etterspør støtte og avlastning i hverdagen som frynsegoder heller enn firmabil, aviser osv. Flere bedrifter tilbyr nå bedriftsbarnehage, hjelp til barnepass, også ved sykdom, rengjøringshjelp og lignende. Andre former for avlastning vil være i form av utvidete vaktmestertjenester og et åpent og mer fleksibelt barnehagetilbud. Supplerende boligtilbud vil være viktig både for barnefamilier, singelforeldre og enslige, ungdom og eldre. Tilbud om avlastning i hverdagen kan virkeliggjøres enten i form av servicetilbud til den enkelte boligkjøper, eller ved ulike former for samvirkemodeller. Samvirke er basert på at beboere går sammen om å utvikle tilbud. Det kan for eksempel være i form av et bofellesskap, der frivillige matlag lager fellesmiddager på omgang. Konseptet innebærer at man skal ivareta individets behov for å være privat og samtidig kunne være sammen om ulike felles goder som rekker ut over det et ordinært boligområde kan tilby.

### **Boligbyggingen og det offentlige tjenestetilbudet**

På samfunnsnivå vil en mer fleksibel boligstruktur gi bedre muligheter for å løse fremtidens boligbehov uten å måtte investere betydelige midler i ombygging. I forbindelse med byfornyelsen er det investert store beløp fra det offentlige i å slå sammen små leiligheter. Parallelt med denne satsingen er det igjen et stort press om å bygge flere små boliger, i alle fall i byene. En fleksibel boligstruktur vil for eksempel kunne fange opp dagens behov for mindre boliger uten at den fremtidige boligstrukturen vil være låst. Nye modeller for samvirke mellom offentlig sektor, privat tjenesteyting og sivilsamfunnet/ frivillige organisasjoner skal bidra til totalt sett bedre ressursutnyttelse og et bredere tilbud tilpasset den enkelte. Som ledd i dette ser vi det som viktig å åpne opp institusjoner som barnehager og eldresentre ved å integrere disse i boligområdet. For å få til en normalisert bosituasjon for eldre bør den fysiske integreringen følges opp med en form for sosial integrering ved at man har møtesteder og noe å være sammen om, for eksempel et hyggelig mattilbud. Behov for barnehager varierer med boligområdenes alder, og barnehagene bør derfor planlegges slik at lokalene kan tas i bruk til andre formål. Både barnehagens lokaler og eldresentrenes lokaler er bare i bruk på dagtid, og utvidete bruksmuligheter bør kunne gi bedre ressursbruk totalt sett og et bedre tilbud til beboere og brukere. Målet er en vann-vann- situasjon, der både beboere og de som yter tjenester oppnår en større gevinst. Et konsept der boligen i større grad ses som del av et større område kunne bidra til å få til mer for mindre. Man avgir én m<sup>2</sup> boligareal og får til gjengjeld tilgang til beboerkafé med rimelig matsservering, gjesterom,

<sup>1</sup> Se Aftenposten 14.03.02, der begrepet livsstilsstøtte er introdusert av Irmelin Drake.

servicesentral, aktivitetsrom med mer. Det vil i et slikt konsept være forsvarlig å akseptere et større antall mindre boligenheter og boliger med noe redusert areal enn vanlig, blant annet for å få ned kostnadene. Til gjengjeld vil beboerne få tilgang til flere service- og fellestilbud.

### Oppsummering

Den nye modellen tar utgangspunkt i individet som grunnenhet ettersom familie- og samlivsstrukturer er endret. Individet kan i større grad enn tidligere beskrives som en som ”shopper” service og fellestilbud, tilknytningen til arbeidslivet er mer flytende, og man inngår i skiftende relasjoner til familie, venner, nabolag og kolleger. Boligene og boligområdet skal på den ene siden legge bedre til rette for individets behov for ”a room of ones own” og på den andre siden tilby et større spekter av service- og fellestilbud.

### Definisjoner

Historisk sett har det vært gjort en rekke ulike forsøk på å utvikle nye boligløsninger med ulike modeller for service og samvirke som rekker ut over den isolerte private boligenheten, og som har blitt beskrevet med en rekke ulike begrep. De ulike boligløsningene er nærmere beskrevet i Schmidt (1987, 1991, 2001). Begrepsbruken er i praksis uklar og de ulike betegnelsene brukes om hverandre i daglig tale. Begrepsbruken varierer også i de nordiske land og bidrar ytterligere til å skape forvirring. Vi vil her gjengi vår definisjon av de mest aktuelle boligløsningene.

Et *bofelleskap* har vi definert som en bebyggelse med et antall selvstendige boliger (stue, kjøkken, bad og soverom) med fellesarealer i nær tilknytning til boligene, og der beboerne har noe *samvirke* i hverdagen. Samvirke kan for eksempel være at man lager fellesmiddager av og til eller mer regelmessig. Begrepet brukes på samme måte i Danmark. I Sverige brukes begrepet kollektivhus og dekker i praksis samme innhold.

*Bokollektiv*. ble på 1960- og 70 tallet brukt om boliger med små private boenheter (sove/ oppholdsrom) og felles stue, kjøkken og bad, og der beboerne hadde et tett og forpliktende fellesskap med felles husholdning. Begrepet brukes også om UNGBO- kollektiver, etablert av Oslo kommune, som også tildeler boligene.

I dagens boligmarked har det utviklet seg en praksis, der ungdom eller studenter leier en bolig og bruker den på samme måte som bokollektivene. Vi antar at de er etablert på et annet og mer uforpliktende grunnlag enn bokollektivene fra 1960- og 1970- tallet. Disse boligløsningene har ikke vært undersøkt, slik at dette vet vi ikke noe sikkert om. De blir i daglig tale, blant annet under boligannonser i avisene, beskrevet som bofelleskap.

*Serviceboliger*. Begrepet brukes om boligprosjekter beregnet på eldre med selvstendige boliger (stue, kjøkken, bad og soverom). Det kan være knyttet ulike typer servicetilbud til boligene, men dette varierer.

*Omsorgsboliger*. Begrepet brukes av Husbanken som formidler statlige tilskudd til bygging av sykehjem og omsorgsboliger med heldøgns pleie og omsorg i henhold til eldreplanen<sup>2</sup>.

*Servicehus*. Begrepet brukes om selvstendige boliger, som regel i blokkbebyggelse, med en rekke servicetilbud. Beboerne kjøper service fra ansatt personal. Servicen kan omfatte for eksempel beboerrestaurant, resepsjon, barnehage, nærbutikk i huset, gjesterom, hjelp til rengjøring med mer. Grefsen terrasse i Oslo fra 1970 og Høje Søborg i København fra 1951 er eksempler på servicehus. Servicehusene var en videreutvikling av det som i Norge ble betegnet som *felleskjøkkenhus* på 1920- og 30-tallet, men som i Sverige ble betegnet som

<sup>2</sup> Eldreplanen 1998-2001, senere forlenget til også å gjelde for 2002, innebærer at man forventer å ferdigstille i alt ca 33.400 boenheter i omsorgsboliger og sykehjem i perioden (Husbanken 2002:30)

kollektivhus. I felleskjøkkenhusene besto servicen av rengjøringshjelp og matservering fra ansatt personal.

*Kollektivhus.* Begrepet brukes mest i Sverige, og brukes både om det vi har beskrevet som bofellesskap, og det vi har beskrevet som servicehus med ansatt personal. Dagens kollektivhus er basert på samvirke mellom beboerne, ikke på service, og er å sammenligne med bofellesskap. Det kan være både blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, men med litt flere boliger enn i de danske og norske bofellesskap.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Offentlige og private service/samvirkerelasjoner

Historisk sett kan man skille mellom tre ulike modeller for hvordan oppgaver knyttet til reproduksjonen (husarbeid og omsorgsoppgaver) er forsøkt løst gjennom ulike tilbud som rekker ut over det man organiserer på egen individuell basis, for eksempel ved å kjøpe privat rengjøringshjelp:

1. Servicehuset (servicemodellen, beboerne kjøper tjenester)
2. Bofellesskapet (samvirkemodellen)
3. Offentlige tjenestetilbud (barnehage og serviceboliger/dagsenter for eldre m.fl.)

Prosjektidéen kan ses som et forsøk på å videreutvikle sentrale temaer som lå i disse tre modellene og utvikle dem for dagens marked: servicehus fra 1930 og 1960- tallet, service- eller omsorgsboliger rettet mot spesielle brukergrupper (eldre) og bofellesskap. De ulike boligløsningene er beskrevet nærmere i Schmidt (1987, 1991). Alle de tre modellene har sine muligheter og begrensninger. Samtidig ser vi også tendenser til at nye løsninger dukker opp, i tillegg til at markedet for private tjenester ser ut til å øke, for eksempel private rengjøringsfirmaer av typen City-maid og lignende. Vi ser at bedrifter begynner å orientere seg mot denne typen tjenester/frynsegoder for å holde på personalet, spesielt kvinner. Bedriftsbarnehage er en spesielt gunstig form for lønnstillegg fordi fordelene ikke beskattes<sup>3</sup>.

Servicehuset ble utviklet på 1920-30-tallet da kvinner begynte å gå ut i arbeidslivet. Utbyggerne så dette markedet og utviklet såkalte felleskjøkkenhus, der matservering og rengjøringshjelp var de viktigste tilbudene, som beboerne betalte for. Beboerne hadde ikke noe ønske om fellesskap. Servicen var en ren praktisk avlastning i hverdagen ettersom det ble vanskeligere å få tak i privat hushjelp. Det ble også bygget flere større servicehus i de nordiske land på 1950- og 60-tallet og frem til ca. 1970, blant annet Grefsen terrasse i Oslo. Mange servicehus har mistet sine tilbud, men det finnes eksempler på servicehus som har opprettholdt tilbudene helt fra starten av som for eksempel Høje Søborg i Danmark (se referanseprosjekter i vedlegg). Gabelsgate felleskjøkkenhus i Oslo har også hatt et rimelig mattilbud til beboerne fra det ble bygget i 1928. Beboerne hadde en avtale med et catering-firma, som leiet kjøkkenet rimeligere, mot at beboerne kunne få mat opp i leiligheten med en matheis for rimelig betaling (Schmidt 1991). Matheisen er dessverre nylig blitt stengt av helsemyndighetene, slik at tilbudet ikke eksisterer lenger. Begrensningene i servicehusene lå i at driftskostnadene ble for høye ettersom personalkostnadene økte. For å videreutvikle servicehuset og tilpasse det til dagens situasjon, bør servicen derfor gjelde et større antall boliger enn et enkelt prosjekt.

---

<sup>3</sup> Se Aftenposten 26. mai 2002

Bofellesskap vil være en aktuell boligløsning spesielt for barnefamilier, singelforeldre og 50+ generasjonen. Det er bygget relativt få bofellesskap i Norge, men erfaringene med boformen er godt dokumentert, og undersøkelser har vist at bofellesskap som boform ikke er for spesielt interesserte, men bør være en naturlig del av et mangfoldig boligtilbud (Schmidt 1991, 2002, Løvestakken 1999). Bofellesskapet er basert på samvirke. Begrensningen med bofellesskapet er at det forutsetter en form for forpliktelse. Likevel understreker beboerne i bofellesskap at fellesskapet ikke går på bekostning av egen individuelle frihet, men tvert imot gir beboerne en større frihet og avlastning i hverdagen. Bofellesskap vil derfor være et alternativ for dem som ønsker et fellesskap i hverdagen og/eller ikke har økonomi til å kjøpe tjenester. Planleggingen av et større boligområde eller et kvartal bør derfor romme et bofellesskap med anslagsvis 20-30 boliger.

Når det gjelder den offentlige servicen, ser vi at staten har satset betydelige beløp til bygging av omsorgsboliger med tilhørende dagsenter via eldreplanen. Grunnlaget for driften av service- og omsorgsboliger for eldre vil legge beslag på en stor del av kommunens økonomi. Det bør derfor finnes potensial for bedre ressursbruk her ved ulike former for sambruk og utleievirksomhet. Vi ser også at driften konkurransutsettes og overtas av private. Tradisjonelle serviceboligprosjekter blir relativt dyre ettersom et begrenset antall boliger har tilgang til omfattende fellesanlegg. Selv om lokalene også brukes av andre eldre i byen/bydelen, er bruken vanligvis begrenset til dagtid. Det pågår for tiden en studie av bruken av disse fellesanleggene i regi av Sintef og Norges byggforskningsinstitutt. Foreløpige konklusjoner tyder på at bruken av lokalene varierer, men at de jevnt over brukes i begrenset omfang<sup>4</sup>. Lokalene står ofte tomme på ettermiddag/kveldstid og i helgene. Barnehageutbyggingen har stoppet opp, og det er fortsatt ikke full barnehagedekning i Norge. Det diskuteres for tiden en økt satsing på dette området. Utfordringen med hensyn til barnehagebyggingen er at behovene ofte endrer seg med boligområdets alder. Det er derfor behov for løsninger som kan være mer fleksible. I tillegg står barnehagenes lokaler også tomme på ettermiddags/kveldstid og i helgene, og de burde kunne utnyttes bedre.

## 2.2 Endrete familieforhold og livsstil

Det er vanskelig innenfor rammen av dette prosjektet å gå nærmere inn på sosio-kulturelle forhold som endringer i familieforhold, livsstil, forhold til arbeidsmarkedet osv. Vi har allerede antydning av noen sentrale problemstillinger i forhold til kvinners yrkesdeltakelse og tidsklemmen som presser barnefamiliene. Vi har et høyt antall skilsmisser og samlivsbrudd og et stort antall singelforeldre, som trolig opplever enda større tidspress i tillegg til økonomisk stress. Vi ser konturene av en ny type storfamilie med delebarn og dine, mine og våre barn. Samtidig viser den siste folke- og boligtellingsrapporten (2001) at det blir stadig flere enpersoners husholdninger<sup>5</sup>. Dette er endringer i livsstil og familieforhold som utfordrer den tradisjonelle boligstrukturen fordi den er lite fleksibel og ikke rommer tilbud utover den private boligen.

Vi har litt forenklet skissert den moderne byboer som en person som i større grad inngår skiftende relasjoner til familie og venner, arbeid og fritid, byen eller nærmiljøet. Forholdet mellom ønsket om individuell livsstil på den ene siden og behov for trygghet og fellesskap på den andre siden er ambivalent (Bauman 2001). Geografen John Pløger har studert byliv og modernitet, og har vært kritisk til for ensidig fokusering på nærmiljø og nabokontakt i boligplanleggingen. Han har argumentert for retten til å være anonym og retten til ikke å delta i det lokale fellesskap (Pløger 1997). Han har skissert tre ulike typologier for livsformer

<sup>4</sup> Kilde: Karin Høyland, Forsker, SINTEF 15.02.02

<sup>5</sup> Kilde: Statistisk Sentralbyrå, [www.ssb.no](http://www.ssb.no)



blant moderne byboere. *Det funksjonelle byliv* er viktig især for barnefamilier som ønsker et trygt og godt nærmiljø og et praktisk fungerende hverdagsliv. *Fællesskabsmagerne* er de som søker forpliktende bo- og nærmiljø. Det kan være barnefamilier, ildsjeler og lokalpolitisk aktive. *Urbanitet* er livsformer der flanøren trer frem som en anonym bruker av byen, en person som vil hevde retten til ikke å delta i nærmiljøet uten å bli ekskludert av den grunn, og som dyrker individualitet og karriere (Pløger 2002). Denne typen karakteristikk av endrete livsformer kan være nyttige i et forsøk på å finne adekvate boligløsninger som representerer ulike behov. De to første typologiene kan synes å være naturlige målgrupper for et boligprosjekt slik det skisseres i dette programmet. På den andre siden kan også forbrukeren og flanøren være en aktuell målgruppe for en bolig der man enkelt og greit kan kjøpe seg alle slags tjenester. Det var nettopp det som var utgangspunktet for servicehusene eller felleskjøkkenhusene på 1920- og 30- tallet. Poenget er at det skal være uforpliktende. For yngre mennesker med brukbar økonomi er det trolig lettere å kjøpe tjenester. De er vant til at man kan kjøpe det meste.

Andre forhold som kan påvirke boligsituasjon og livsstil, er endringer på arbeidsmarkedet. IKT og mer hjemmearbeid kan skape behov for å kunne utvide boligen eller leie en arbeidsstasjon nær boligen for en periode. Skiftarbeid og perioder med overtid kan skape behov for mer fleksible barnepass- ordninger. Kvinner prioriterer som nevnt avlastning og gode forhold for familielivet når de skal vurdere lønnstillegg eller frynsegoder. Perioder uten jobb eller med redusert inntekt på grunn av etterutdanning, reiser eller arbeid andre steder kan skape behov for å leie boligen eller deler av denne for kortere eller lengre tid. Det stiller krav til boligens planløsning.

Vi har her antydnet noen få problemstillinger som kan få betydning for boligbehov og service/samvirke. Det er vanskelig å si noe om hva endringer i familieliv, arbeidsliv og livsstil generelt vil få for boligbehov, service eller samvirke fordi vi mangler kunnskap om hvordan denne typen endringer påvirker boliggetterspørselen. Vi ser derfor et behov for nærmere studier av bovaner, behov for service og avlastning osv. Det kan se ut som det private næringslivet til en viss grad har sett behovene: kaféene blomstrer, tilbudet av ferdigmat øker, ”city-maid” ordner med rengjøringen osv. Vi vil imidlertid hevde at de boliger som tilbys på markedet, i liten grad har reflektert disse endringer, og at supplerende boligtilbud og service i for liten grad har utbyggenes interesse.

### 3 Hvilke typer service/felleskap ønsker folk?

Idedugnaden<sup>6</sup> og forprosjektrapporten: ”Nye boliger med nogo attåt. Service, mangfold og fellesskap” tyder på at en del nye prosjekter for etablering av bofellesskap er i gang, og at det finnes et marked for et bredere boligtilbud (Schmidt 2002). Norsk Form har med prosjektet bolig: urban etterlyst et større mangfold av boligløsninger og boliger med mer omfattende servicetilbud. Et verksted arrangert som en uformell boligsøkerkonferanse tyder også på at det finnes et marked for et bredere boligtilbud.<sup>7</sup> Vi har imidlertid ingen mer omfattende eller mer representative undersøkelser av boligpreferanser mht service/felleskap. Resultatet fra forprosjektrapporten og verkstedet er selvsagt ikke representative, selv om vi kan tolke det slik at det i alle fall finnes grupper i befolkningen som etterspør andre boligløsninger. Vi ser derfor at det burde foretas mer omfattende markedsundersøkelser for å avdekke behovene. Problemet med slike undersøkelser er at de kan gi et feil bilde. Det er vanskelig for folk å etterspørre et boligtilbud de ikke kjenner til. Bofellesskap og boliger med service er lite utbredte og lite kjente boligløsninger.

Vi har en noe større undersøkelse av hvilke typer service og fellesskap et tilfeldig utvalg av befolkningen ønsker (Ingebrigtsen 1989). Undersøkelsen er vel 10 år gammel, og altså ikke helt ”up to date”. Den ble gjennomført ved hjelp av spørreskjemaundersøkelse og personlige intervju av 200 beboere i to ulike boligområder i Trondheim. Hovedkonklusjonen av undersøkelsen viste at det var større etterspørsel etter alternative boligformer enn hva boligmarkedet tilbød. Vel 40 % av de spurte ville kanskje eller sikkert ha foretrukket en alternativ boform. Viktigste funn:

- De færreste ville betale mer enn 100 kroner pr måned for fellesanlegg (1989)
- Det ideelle er at fellesanlegg kan utvides/redueres etter behov
- Det er størst ønske om at fellesanlegg skal være: (tallene angir prosentandel av de som muligvis eller helt sikkert ville foretrekke en alternativ boform og hvilke typer fellesrom de ville prioritere): Allaktivitetsrom (81%), lekerom (74%), hobbyrom (65%), gjesterom (52%), kjellerstue (39%)
- Det var få som ønsket fellesmiddager som en fast ordning, men 80 prosent ønsket fellesmiddager av og til

Undersøkelser av Seniorpartner<sup>8</sup> indikerer at gruppen 50+ vil prioritere en del fellesanlegg, og er villige til å betale opp til 800 kroner pr måned for disse. Denne undersøkelsen er

<sup>6</sup> I forbindelse med forprosjektet ble det gjennomført en idédugnad i Husbanken, der blant annet bofellesskap og boservice ble diskutert. Oppsummering fra idédugnaden finnes i forprosjektrapporten.

<sup>7</sup> Verksted arrangert av Norsk Form 2. mars 2002

<sup>8</sup> Kilde: Innlegg av Ole Werring, Seniorpartner, på møte 23.01.02 i Norsk Form

imidlertid ikke endelig avsluttet ennå, og det har ikke vært mulig å få frem mer omfattende data fra denne.

### **Oppsummering**

Undersøkelsen til NIBR kan tolkes som at det er relativt bred interesse for fellestiltak, men at man bare vil investere svært begrenset med ressurser i det (100 kroner pr måned i 1989 eller 135 kroner pr måned regnet ut fra dagens konsumprisnivå). Fellesskapet skal være uforpliktende med fellesmiddager av og til. Undersøkelsen til Seniorpartner tyder på at mer ressurssterke grupper som 50+ ønsker å investere mer i fellestilbud. NIBR-undersøkelsen er imidlertid av eldre dato, og undersøkelsen til Seniorpartner er ikke avsluttet, og den omfatter bare gruppen 50+. Vi har derfor så langt for lite kunnskap om faktiske behov, og det burde gjennomføres en større undersøkelse av både bovaner og behov for service og fellestilbud i boligområder.

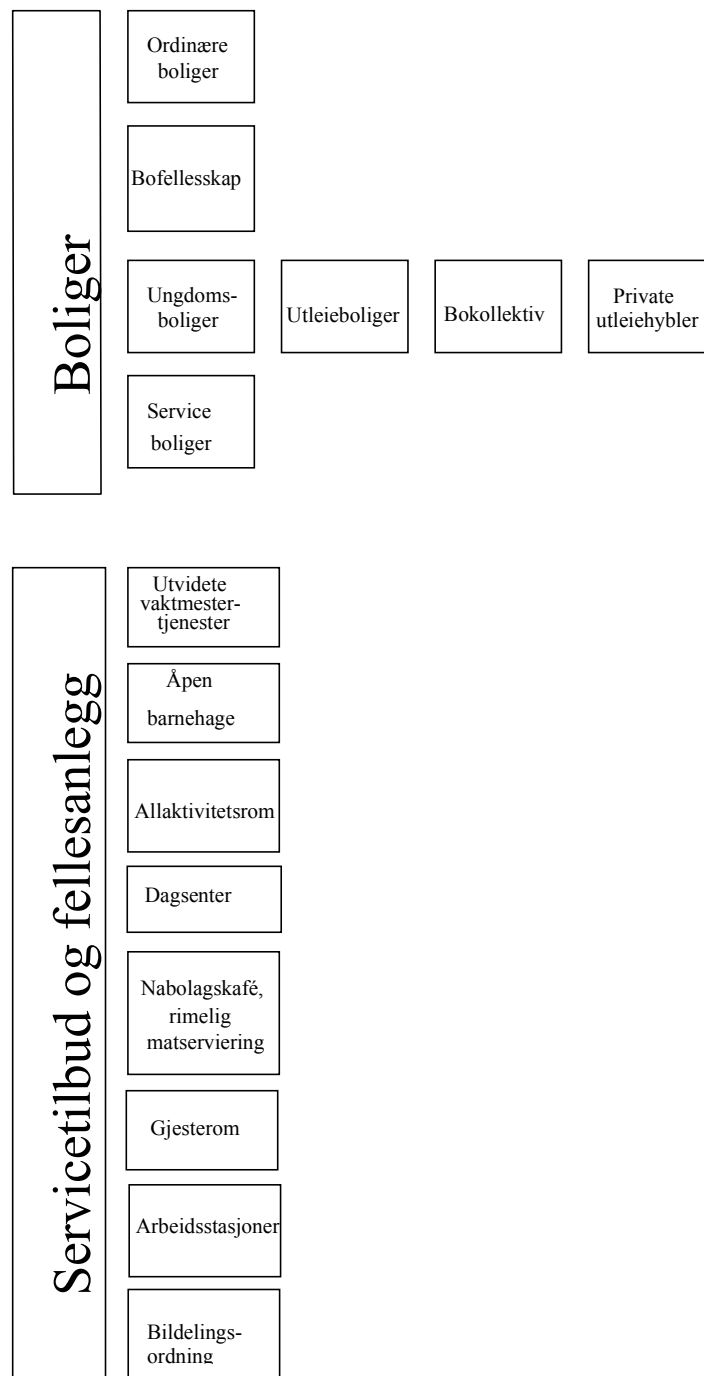
---

## 4 Programskisse for BOLIG +

Programskissen er et forsøk på å utvikle nye boligløsninger og nye modeller for service og/eller samvirke i hverdagen. Formålet med boligløsningene er å få frem en mer fleksibel boligstruktur og et større mangfold av bolig- og servicetilbud. Programskissen inneholder derfor forslag til løsninger for ordinære boliger, bofellesskap, ungdomsboliger, bokollektiv og serviceboliger for eldre. Boligene kan organiseres som boligsameie, borettslag eller være rene utleieboliger.

Formålet med det utvidete boligtilbudet er å få frem nye modeller for service som skal gi en vinn – vinn situasjon for beboere/brukere og for driften av servicetilbud. Modellene skal bygge videre på tidligere forsøk på å etablere supplerende boligtilbud slik vi har sett i servicehuset, i bofellesskapet og i de offentlige tjenestetilbud rettet mot barn og eldre. Servicehusets driftsgrunnlag ble for spinkelt, og må derfor omfatte et større antall boliger og et utvidet kundegrunnlag for å være lønnsomt. Offentlige tjenestetilbud i form av dagsenter er ressurskrevende, og det er ønskelig med et bredere driftsgrunnlag og å åpne opp institusjonene. Bofellesskap basert på samvirke i hverdagen krever en viss grad av gjensidig forpliktelse. Vi vil hevde at det finnes et behov også for denne boformen, slik det blant annet fremkommer i forprosjektrapporten til dette prosjektet (Schmidt 2002). Bofellesskapets begrensning ligger i grad av forpliktelse. Samvirke kan være en modell for avlastning i hverdagen, mens andre ikke ønsker denne type forpliktelser og heller vil kjøpe service og tjenestetilbud. Prioriteringene vil avhenge av en rekke forhold, blant annet husstandens økonomi. Fig 4.1 viser en oversikt over de viktigste brikkene i programskissen når det gjelder boligløsninger og servicetilbud og fellesanlegg.

Figur 4.1 *De viktigste brikkene som inngår i programskissen med hensyn til boligløsninger og servicetilbud og fellesanlegg*



---

Programskissen tar utgangspunkt i et større boligområde, for eksempel et kvartal sentralt i en by med 200-300 boliger eller flere som brukere av fellestilbudene. Vi har for enkelhets skyld beskrevet boligområdet som et kvartal, men det er ikke dermed sagt at området skal formes som en kvartalsbebyggelse. Betegnelsen kvartal brukes for å antyde at det dreier seg om et større boligområde i en bymessig bebyggelse. Dette er begrunnet med at oppdragsgiver ønsker at programskissen skal kunne være utgangspunkt for et pilotprosjekt, og ønsker at det skal lokaliseres til et sentralt område i Oslo. Programskissen eller deler av programskissen skal likevel også kunne anvendes i planleggingen av nye boligområder mer generelt. Forutsetningen er at fellestiltak kan komme nabolaget til gode, for eksempel i form av nabolagskafé og eldresenter, barnehage, servicesentral og lignende som betjener beboere i strøket.

Et prosjekt som sikter seg inn på et større områdenivå vil kunne inneholde flere service- og fellestiltak. Utvikling av et større kvartal med ulike boligløsninger og ulike servicetiltak kan gi et bredere boligtilbud og en større miks av fellesskapsløsninger og servicetilbud, i tillegg til bedre ressursbruk av fellesrom og sambruk av lokaler/ressurser. Høy tetthet, for eksempel kvartalsbebyggelse i en bysituasjon, kan gi et relativt stort antall boliger, og mange brukere og bedre utnyttelse av fellesanlegg og servicetilbud.

Kjernen i kvartalets fellestilbud består i hovedsak av tre elementer: dagsenter /kafé med rimelig mattilbud til beboerne, servicesentralen med utvidete vaktmestertilbud og åpen og mer fleksibel barnehage. I tillegg skal kvartalet inneholde en rekke andre fellesanlegg.

Programskissen omfatter følgende elementer:

- Program for boliger, kapittel 5
- Program for fellesanlegg kapittel 6
- Drift og organisering, kapittel 7

## 5 Program for boliger

Boligene forutsettes planlagt med en fleksibel struktur, som i større grad skal kunne tilpasses ulike beboeres behov uten å nødvendigvis måtte foreta omfattende bygningsmessige endringer. Et prosjekt på kvartalsnivå vil kunne romme et større antall boliger av varierende størrelser, og ulike typer eie- og leieboliger. Prosjektet bør inneholde et antall omsorgs- eller serviceboliger (20-30 boliger) med dagsenter, og et antall ungdomsboliger. Prosjektet bør også kunne inneholde et bofellesskap med 20-30 boliger. Hvilke typer boliger som er aktuelle, vil selvsagt variere med konteksten. Poenget er likevel å sørge for en variasjon i boligtilbudet, spesielt av boligtyper som det finnes få av i markedet. Boligdelen omfatter med andre ord:

- Ordinære boliger
- Bofellesskap
- Omsorgs- eller serviceboliger
- Utleieboliger
- Private utleiehybler
- Bokollektiv

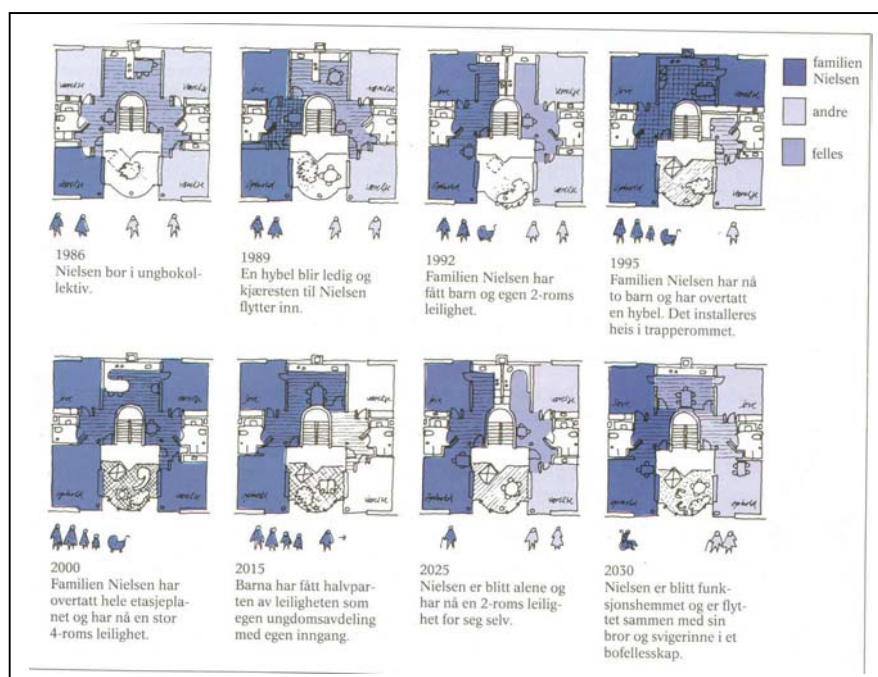
### 5.1 Antall boliger og boligstruktur

Programskissen tar utgangspunkt i en variert sammensetning av boligtyper, og at kvartalet derfor bør være av en viss størrelse. Hvor mange boliger et kvartal bør romme vil selvsagt variere med tomtesituasjon, tomteutnyttelse med mer. I tillegg vil det være en nær sammenheng mellom størrelsen på kvartalet, antall boliger og hva det kan være et realistisk grunnlag for å få til av felles servicetilbud. Vi har tatt utgangspunkt i at kvartalet bør romme ca 2-300 boliger eller mer. Dette på bakgrunn av erfaringer med tradisjonelle servicehus, som med noen få unntak ble for små til å finansiere driften. I vårt tilfelle skal driften imidlertid ha flere bein å stå på. 200-300 boliger tilsvarer det antall boliger som i Linköping-modellen er grunnlaget for en "leklada", et minigrendehus, og tre- fire "hemvist" (barnehage/fritidshjem) (se kapittel 6). Dersom man ønsker å etablere en egen servicesentral bør området omfatte enda flere boliger, trolig rundt 500-600 boliger eller flere (se kapittel 6.2). På den andre siden vil det være slik at jo større kvartalet blir desto større avstand vil det bli mellom beboerne og de felles servicetilbud. Dette kan få betydning for organiseringen og driften av sameiekonstruksjonen.

Spørsmålet om boligfordelingen mellom hybler, 1, 2, 3 og 4-roms boliger, kan dersom man utvikler en fleksibel romplan som vist fra eksemplet "Fleksible boliger for unge og eldre" fra Danmark, faktisk være et åpent spørsmål. Fordelen med en slik modell er at rommene er generelt anvendelige og planen kan konverteres fra å være et UNGBO-kollektiv med hybler til å være en vanlig familiebolig (se nedenfor). Denne form for fleksibilitet bør kunne være interessant også for utbyggerne, som for å tilpasse seg markedet., gjerne vil stå mest mulig fritt så lenge som mulig for leilighetsfordelingen fastlegges (Orderud og Røe 2002).

Omprosjekteringer er kostbare, og bør kunne være enklere dersom det er lagt opp til løsninger som vist i Figur 5.1.

Figur 5.1 "Fleksible boliger for unge og eldre" arkitektkonkurranse utskrevet av Boligministeriet i Danmark. Arkitekt: Tegnestuen Volden, Århus



For å oppnå større fleksibilitet kan man også tenke seg andre boligmodeller. Et eksempel fra et boligprosjekt i Tjørnegade i København viser hvordan et soverom kan kobles til/fra boligen etter behov, se Figur 5.2. Dette er forberedt med brytere og døråpninger som det er relativt enkelt å åpne eller blokkere etter behov. Løsningen er selvsagt avhengig av at naboer har "matchende" behov, at den ene har behov for et rom, mens den andre ønsker å avgi et rom.

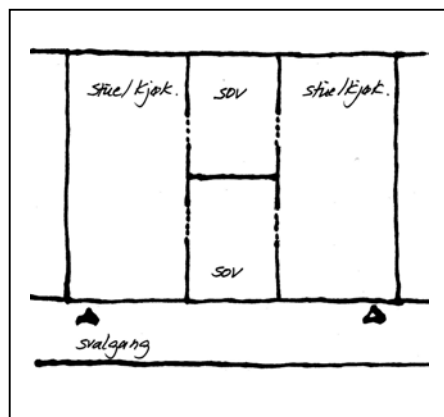
### Private utleiehybler

En annen modell kan være ordinære boliger med utleiehybler slik det er vist i

Figur 5.3. Erfaringer med slike løsninger viser at de må markedsføres aktivt, men at beboerne etter innflytting setter pris på denne formen for fleksibilitet (Støa og Narvestad 2002).



Figur 5.2 *Fleksible boliger, Tjørnegademodellen. De to soverom kan kobles til og fra leilighetene. Dette er forberedt ved at det på en enkel måte kan settes inn dør*



Figur 5.3 *Private utleiehybler. 4-roms bolig med utleiehybel med egen inngang, bad og tekjøkken. Ill. fra OBOS prosjekt Jess Carlsenskvartalet på Fredensborg i Oslo*



## 5.2 Ordinære boliger – mer for mindre

*”Hvis jeg hadde fått 15 % større areal i min leilighet, hadde jeg mistet storstua, trimrommet, peisestua, fotorommet med mer. Jeg hadde ikke blitt fornøyd med et slikt bytte” (Schmidt 1991:40).*

Boligene planlegges som ordinære boliger organisert i borettslag eller som boligsameie og et antall utleieboliger (private hybler, ungdomsboliger).

Boligene skal være fullt utstyrt med eget kjøkken, stue, bad/vask og soverom. Det private boligarealet bør likevel kunne reduseres noe som et ledd i å få ned kostnadene totalt sett. God tilgang til fellestilbudene i kvartalet gjør det forsvarlig i slikt prosjekt å akseptere boliger med redusert areal. Utgangspunktet er at man ved å avstå noen få kvadratmeter, får tilgang til et langt bredere fellestilbud enn i vanlige boligprosjekter, jf beboerutsagnet ovenfor. Dette vil være av spesielt stor betydning for små husstander (unge, enslige, enslige forsørgere) som ofte må ta til takke med de minste leilighetene.

Vi har tatt utgangspunkt i at man beregner ca 1m<sup>2</sup> fellesareal pr bolig, dvs ca 2-300 m<sup>2</sup> i alt som boligdelens bidrag til kvartalets fellestilbud.

### 5.3 ”A room of ones own”

Økt individualisering og det forhold at begge parter i et parforhold har travle hverdager, kanskje har jobb med hjem osv. gjør det aktuelt å ta opp tråden fra Virginia Woolf som argumenterte for ”a room of ones own” allerede på 1800-tallet. Utgangspunktet for dette er en konstatering av at selv om man bor i et parforhold har den enkelte et behov for å kunne trekke seg tilbake til sitt eget private areal. Areal i stue/kjøkken kan evt reduseres ytterligere, dersom boligmodellen skal være basert på at hver person i utgangspunktet har et eget areal på ca 10 m<sup>2</sup>. Et skissemessig romprogram kan være:

- Areal stue/kjøkken: 25 m<sup>2</sup>.
- Privatrom pr person: 10m<sup>2</sup>
- Bad/gang: 10m<sup>2</sup>

Denne tankegangen ser på den andre siden ut til å kollidere med forestillinger om mer åpne romløsninger, der det eneste areal som er avgrenset med vegger er badet. Åpne romløsninger kan være en måte å redusere boligarealet og samtidig få en følelse av luftighet i boligen. På den andre siden kan slike løsninger i praksis lede til urimelige konflikter når flere mennesker skal bo sammen på grunn av støy/forstyrrelser, jf det som er nevnt tidligere om en mer individualistisk livsstil og behov for å være uforstyrret: Den ene vil se TV, den andre skal jobbe, barna vil leke osv.

### 5.4 Bofellesskap

Det er bygget relativt få bofellesskap i Norge sammenlignet med våre naboland Sverige og Danmark. Det er som nevnt gjort flere norske undersøkelser av erfaringene med boformen, som viser at bofellesskap er liv laga. I Sverige og Danmark er bofellesskap blitt en vanlig boform, og det er gjennomført større og mer omfattende studier av erfaringer med boformen (Lundahl og Sangregorio 1992, Sangregorio 2000, Vedel-Petersen 1988, Boll Hansen et al 2000). Idédugnaden i Husbanken viste at flere prosjekter er under planlegging i Norge, men at det er vanskelig for de som ønsker å bygge et bofellesskap å få tak i egnet tomt og en interessert utbygger. Derfor bør det i større grad legges opp til å innpasse bofellesskap i utvikingen av nye boligområder fra kommunens og utbyggernes side.

## Målgrupper for et bofellesskap

Bofellesskap er ikke noen boform for spesielle beboergrupper, men passer for mange ulike grupper. Det var i stor grad småbarnsfamiliene som drev frem den omfattende utbyggingen av bofellesskap i Danmark i form av rekkehus rundt et tun med felleshus. Singelforeldre opplever om mulig et enda større tidspress i hverdagen, og vil ha spesielt stor nytte av å dele på fellesløsninger, som for eksempel matlaging og avlastning med barnepass. Også enslige og gruppen 50+ etterspør nye boligløsninger med service og fellesskap. I kapittel 2 drøftet vi ulike typer livsstil i by. Målgruppen for bofellesskapet vil først og fremst være den gruppe som av Pløger ble karakterisert som *fællesskabsmagerne*, men kan også være den gruppen som ønsker det funksjonelle byliv (Pløger 2002). Tidligere studier har vist at barn er den gruppen som i størst grad tjener på bofellesskapet som boform (Schmidt 1991). Erfaringer fra Danmark har vist at der boliger i bofellesskap er økonomisk overkommelige (andelsboliger med indeksregulerte innskudd og offentlig støtte), er bofellesskapet blitt en svært attraktiv boform for singel- foreldre (Vedel- Petersen et al 1988). Bofellesskapet fungerer som en utvidet familie, der ikke minst barn har flere voksenkontakter i hverdagen.

Vi antar at bofellesskap fremover også vil være en attraktiv boform for et økende antall godt voksne mennesker i gruppen 50+. De representerer en gruppe som ønsker å planlegge for en trygg og aktiv tredje livsfase. Det er bygget et stort antall seniorbofellesskap i Danmark og Sverige i senere år. Vi antar at seniorbofellesskap som boform også vil være svært aktuell i en norsk sammenheng. Noen få prosjekter er allerede realisert, og flere er på tegnebrettet (Schmidt 2002). Det er nylig gjennomført en omfattende studie av erfaringer med seniorbofellesskap i Danmark. Den viser at seniorbofellesskap vil kunne bidra til større trygghet i boligsituasjonen for den enkelte og deres pårørende. Hvorvidt seniorbofellesskap kan innebære en viss avlastning for det offentlige tjenestetilbud er foreløpig usikkert. Beboerne hjelper hverandre med småtjenester i hverdagen, men verken kan eller vil være hjemmehjelp for hverandre (Boll Hansen et al 2000).

Et bofellesskap i likhet med de svenske kollektivhus eller bofellesskapet i Friisgate i Oslo med 20-30 boliger kan innpasses i kvartalet. I bofellesskapet brukes fellesrommet som en forlengelse av den private boligen. Bofellesskapet er basert på at beboerne har noe samvirke i hverdagen, at man for eksempel har fellesmiddager av og til eller mer regelmessig. Bofellesskapet bør ha eget felles spise/oppholdsrom med kjøkken, og evt felles takterrasse. For øvrig har beboerne tilgang til fellesrom og service i kvartalet. Fellesrom vil utgjøre bare en mindre del av det totale boligarealet (ca 2-3 m<sup>2</sup> pr bolig), dvs betydelig mindre enn i Friisgate. I Friisgate har boligene avgitt ca 15% av sitt areal til fordel for fellesarealer (spise- og oppholdsrom med kjøkken, hobbyrom, peisestue, gjesterom med mer). Erfaringer tyder på at dette er unødig store fellesarealer. I programskissen er det forutsatt at bofellesskapet ikke har egne gjesterom, arbeidsstasjoner eller hobbyrom og lignende slik som i Friisgate. Disse boligtilbud kan like gjerne betjene en større gruppe boliger. Det bør likevel vurderes hvorvidt bofellesskapet skal ha egne supplerende fellestiltak/fellesrom, avhengig av avstander og tilgjengelighet til andre fellesarealer i boligkvartalet. Bofellesskapet bør planlegges i nært samarbeid med en referansegruppe av interesserte beboere.

## Bofellesskapets egne fellesrom

Fellesskapet vil trolig bli noe mindre forpliktende enn i de svenske kollektivhus. Fellesmiddag vil i større grad være basert på frivillighet og arrangeres av og til etter behov for å tilpasse seg norsk kultur og tradisjon. Fellesrom i 1. etasje skal kunne brukes til samvær/selskap/ felles middag.

Bofellesskapet skal bygge videre på prinsipper fra det svenske kollektivhus og Friisgate i Oslo. Forslag til romprogram er basert på at fellesarealer utgjør en mindre del av den private

boligdelen enn i Friisgate. Arealet kan med fordel planlegges slik at for eksempel en utvidet hall kan kobles til arealet. Bofellesskapet bør romme en felles hall med direkte atkomst til felles spiserom/oppholdsrom og kjøkken i tillegg til nødvendige birom.

Figur 5.4 *Seniorbofellesskapet "Russinet" i Lund, Sverige. 27 utleieboliger med felles oppholds/spiserom, kjøkken, bibliotek og gjesterom. Gutta står for matlagingen*



## 5.5 Omsorgs- eller serviceboliger

*"Det här servicehuset er bra i alla fall – här kör de inte bara ut gamla mänsker, här kör de inn nyfödda också"* (Schmidt 1987: 98).

Kvartalet bør inneholde et antall omsorgs- eller serviceboliger, ca 20-30 boliger, og med et dagsenter som brukes av beboerne i omsorgsboligene og av eldre i nærområdet. Omsorgs- eller serviceboliger kan drives enten av kommunen eller en privat institusjon/stiftelse. Arealer til dagsenter/kafé vil kunne reduseres tilsvarende den andel som boligdelen bidrar med. Formålet med å integrere et antall omsorgsboliger i kvartalet vil være dels å sikre et bredere driftsgrunnlag for fellestilbudene, dels å søke å oppnå en mer normalisert bosituasjon for beboerne i omsorgsboligene. Fysisk integrasjon i et boligområde vil neppe av seg selv lede til sosial integrering. Felles møtesteder med et åpent servicetilbud og noe å møtes om, gir bedre forutsetninger for å få til en normalisert bosituasjon og evt en sosial gevinst i form av nabokontakt, jf utsagnet fra en beboer i Stolplyckan i Linköping i Sverige gjengitt ovenfor.

## 5.6 Ungdomsboliger og utleieboliger

Kvartalet skal romme et antall boliger for utleie. Utleieboliger kan være aktuelt for flere brukergrupper enn bare ungdom, selv om ungdom vil være den mest aktuelle brukergruppen. Utleieboliger kan være aktuell folk som flytter mye og for de som søker en bolig for en kortere periode, for eksempel i forbindelse med en midlertidig jobb. Utleieboliger for et bredere marked kan bygges av private utbyggere for privat utleie.

Utleieboliger for ungdom kan eies av kommunen, et boligbyggelag eller en stiftelse, som er ansvarlig for utleie. Slike utleieboliger har ofte et redusert boligareal, og kvartalets fellesanlegg vil være et viktig supplement til de som bor i små og trange boliger.

Det er i tillegg lagt opp til at de private boligene planlegges slik at de kan leie ut en hybel med eget bad, tekjøkken og egen inngang. På den måten oppnår man flere utleiehybler, samtidig som de som skal kjøpe bolig reduserer sine månedlige boutgifter (se

Figur 5.3).

## 5.7 Bokollektiv

Kvartalet bør inneholde et antall bokollektiver. Disse vil være mest aktuelle for ungdom fordi et bokollektiv kan være en rimeligere startbolig for unge som flytter hjemmefra. Tilgang til kvartalets fellesarealer/servicetilbud vil være en viktig del av dette boligtilbudet.

### **UNGBO**

Kvartalet skal i tillegg til ordinære ungdomsboliger for utleie inneholde et eller flere bokollektiver for ungdom. Oslo kommune har lang erfaring med etablering av UNGBO-kollektiver. Målgruppen er ungdom i alderen 17-22 år, og kollektivene består av fire til seks hybler og fellesrom. Boligene leies ut og formidles av UNGBO. UNGBO er også et tilbud til ungdom i en spesielt vanskelig bosituasjon eller livssituasjon for øvrig. UNGBO formidler også vanlige leieboliger til ungdom.

### **Bokollektiv, privat utleie**

Vi har sett at et økende antall unge i dagens boligmarked på eget initiativ slår seg sammen om å leie en større, eldre leilighet i byen for på denne måten å få en sentral bolig til overkommelig pris. Likevel betaler de relativt høy husleie. Det er etablert en egen hjemmeside, der de som søker bofelleskap kan søke kontakt under [www.bofelleskap.no](http://www.bofelleskap.no). Programskissen for boligløsningene skal gjøre det enklere å etablere slike kollektiver i og med at boligens rom er mer generelt anvendelige, se Figur 5.1).

### **Bokollektiv som eier-seksjoner**

En rekke meglere har anbefalt unge at de i stedet kjøper leilighetene i fellesskap for på den måten å komme inn på (eier)boligmarkedet. Vi har derfor foreslått at det bør vurderes behovet for en ny type ungdomsbolig i form av et kollektiv som eiebolig, et boligtilbud som ikke finnes på markedet i dag. Fordelen med bokollektivet er at inngangsbilletten er rimeligere enn om man skulle kjøpe egen selvstendig bolig. Boligen kan planlegges slik at den kan tas i bruk som vanlig familiebolig, men likevel være bedre egnet som bokollektiv enn vanlige familieboliger, som ofte har små soverom og stor stue. Dette kan man oppnå ved å velge en løsning med jevnt store rom, som er mer generelt anvendelige, for eksempel slik vist i Figur 5.1).

## 6 Program for service og fellesanlegg

Kvartalets viktigste servicetilbud og fellesanlegg vil være dagsenter/kafé med tilbud om matserving, servicesentralen med utvidete vaktmestertilbud og barnehagen med et mer fleksibelt tilbud om barnepass og allaktivitetsrom med mer. I tillegg kan det være aktuelt med en rekke andre fellesanlegg avhengig av prosjektets størrelse og prioriteringer i ulike prosjekter.

Vi har tatt utgangspunkt i at samlokalisering og sambruk av offentlige tjenestetilbud i form av omsorgsboliger/dagsenter og barnehager bør kunne gi lavere investeringskostnader og dermed rimeligere driftsgrunnlag for dagsenteret ettersom arealene samfinansieres med boligdelen. I tillegg kan økt bruk av lokalene gi et bredere driftsgrunnlag, kort og godt bedre ressursbruk. Samtidig kan et samvirke mellom offentlig og privat gi en mulig sosial gevinst og utløse lokale krefter slik det er dokumentert i Linköping-modellen (se nedenfor). Drift av tradisjonelle sykehjem og omsorgsboliger er en betydelig utgiftspost i kommunenes økonomi. Husbanken etterlyser i veiledningsheftet ”Miljøvennlig energi- og arealbruk i sykehjem og omsorgsboliger” ulike modeller for sambruk og bedre ressursbruk. I heftet er bla. vist et eksempel på et lite sykehjem med 32 plasser med bred utnyttelse av fellesrom (kafé, bibliotek, hobbyrom med mer) av både beboere, ansatte og besøkende.

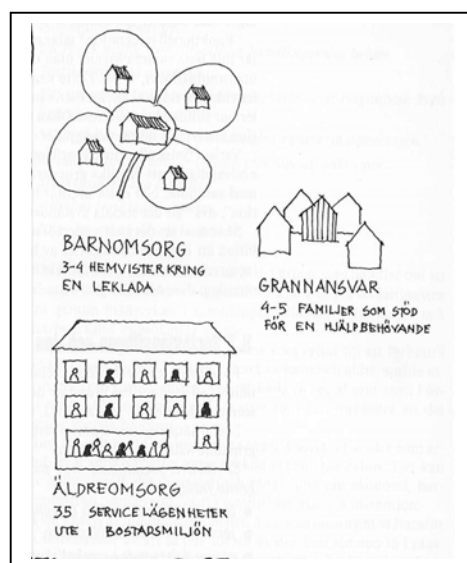
Den mest omfattende modell for service og samvirke er utviklet av Linköping kommune, og er derfor her beskrevet som Linköping-modellen. Modellen er anvendt i flere ulike typer boligprosjekter i Linköping og i andre kommuner i Sverige. To boligprosjekter som er bygget på denne modellen er beskrevet i Schmidt (1987). De to prosjektene er Stolplyckan, et større område sentralt i Linköping med i alt 184 boliger, og et kvartal i Østersund sentrum med ca 145 boliger. Vi har valgt å beskrive modellen og erfaringene med modellen nærmere. Det finnes også tilsvarende eksempler fra Danmark, der serviceboligenes fellesrom som snekkerverksted og lignende er tilgjengelige for beboere i nabolaget, se for eksempel serviceboliger i Rørbæk (Schmidt 1987). Vi finner imidlertid også forsøk med ulike former for samvirke og servicetilbud i en rekke norske boligprosjekter, som vi refererer til i teksten eller som er beskrevet i et vedlegg med aktuelle referanseprosjekter. Det er selvsagt ikke noe i veien for at et tilsvarende opplegg kan utvikles med private som driver barnehage/eldresentre.

### **Linköping-modellen**

Linköping-modellen er et forsøk på å åpne det kommunale tjenestetilbud mot nærmiljøet for å oppnå en vinn-vinn situasjon: et bedre tilbud til beboerne i boligområdet, en bedre utnyttelse av lokaler og et ønske om å bryte ned barrierene mot institusjonene. Sosiale gevinster i form av økt nabokontakt, verdien av beboernes arbeid og mobilisering av sivilsamfunnet kommer i tillegg. Det er foretatt konkrete beregninger av verdien av denne innsatsen fra sivilsamfunnets side i Stolplyckan som ble angitt til å være ca 800.000 kroner i året (Schmidt 1987:103). Modellen er gjennomprøvd i en rekke svenske kommuner og i flere boligprosjekter i Linköping. Modellen er opprinnelig utviklet i Linköping kommune i et samarbeid med det lokale bostadsbolaget (bygger kommunale utleieboliger), sosialforvalt

ningen og en referansegruppe av beboere. Formålet var å kombinere et kommunalt servicehus med et kollektivhus. Felleslokaler er finansiert og drives i et sambruk med sosialforvaltningens aktiviteter (dagsenter og barnehage) på dagtid, og beboerne, som kan bruke lokalene på kveldstid.

Figur 6.1 *Linköping-modellen er et forsøk på å åpne det kommunale tjenestetilbudet mot nærmiljøet ved sambruk av lokaler og ressurser. Modellen omfatter barnehage-tilbud, serviceboliger/dagsenter og forsøk med integrering av vanskeligstilte*



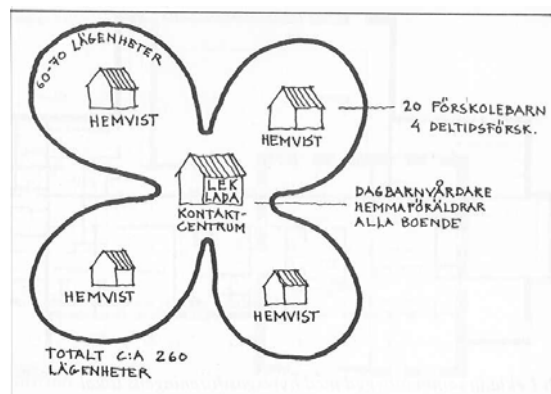
### Serviceboliger for eldre i Linköping-modellen

Serviceboliger med tilhørende dagsenter planlegges som mindre enheter med ca 35 boliger, og som en integrert del av boligbyggingen. Formålet er å normalisere de eldres bolig-situasjon ved fysisk nærhet til ordinære boliger i tillegg til at dagsenteret åpnes mot nærmiljøet.

### Barnehagen i Linköping-modellen

Linköping-modellen omfatter også sambruk av barnehagens allrom/aktivitetsrom. Barnehager er planlagt slik at de enkelte gruppene har egne hjemmebaser, "hemvist", og at de deler et lokale for mer støyende aktiviteter, en såkalt "leklada". Barnehagene i Linköping-modellen er innredet med hjemmebaser i vanlige leiligheter, dvs arealene kan omdannes til leiligheter ved redusert etterspørsel. Rom for mer støyende aktiviteter planlegges som en "leklada", et slags mini-grendehus, som brukes både av barnehagen på dagtid og av beboerne på ettermiddag/kveld. Det er lagt opp til at hver "hemvist" har ca 20 barn i alderen 1-10 år (dvs både barnehage og fritidshjem), og at tre til fire "hemvister" er felles om en "leklada". Det er beregnet ca 260 boliger for hver "leklada". Disse har begrenset utstyr, og tåler røff behandling, og kan evt. også være tilgjengelig både for eldresenteraktiviteter, til trim/dans og lignende. Rommet vil kunne fungere som et leke/aktivitetsrom for kvartalets barn etter stengt tid, nettopp den type fellesrom som var mest etterspurt i NIBR – undersøkelsen (Ingebrigtsen 1989).

Figur 6.2 *Barnehagemodell i Linköping-modellen. Fire hjemmebaser eller "hemvist" hver med ca 20 barn deler en "leklada", som også brukes av beboerne på ettermiddags- og kveldstid. "Leklada" kan beskrives som et mini-grendehus med et allaktivitetsrom og evt hobbyrom*



### Erfaringer med Linköping-modellen

Det er foretatt en evaluering av modellen, slik den ble utviklet i et større boligområde i Linköping, Lambohov, som hadde i alt ca 2000 boliger og ca 5000 beboere da studien ble gjennomført (Henning et al 1987). Undersøkelsen viste blant annet at sambruk av barnehagenes "leklada" fungerte bra. Barn og foreldre var svært fornøyde med denne, og den ble brukt flittig. Ansatte i "hemvist" var mindre fornøyde med modellen, de ble for isolerte og måtte forflytte seg mellom "hemvist" og "leklada". Sambruk av lokaler for dagsenter fungerte ikke i samme grad. De ble stort sett bare brukt av eldre. Om årsaken til det antydes at en "leklada" er et mer naturlig møtested for barnefamilier. I Stolplyckan har imidlertid omfattende sambruk av lokaler fungert fra starten av og fungerer fortsatt. Årsaken til det er trolig at det er innomhusforbindelse mellom alle boliger og alle fellesrom, og at det fra starten av har vært et mål med stor grad av samvirke og sambruk. Sambruk mellom beboere og sosialforvaltningen er kjernen i denne modellen.

## 6.1 Dagsenter/nabolagskafé

Et av kvartalets viktigste servicetilbud og sentrale møtested skal være en kafé med tilhørende storkjøkken og birom. Vi har her tatt utgangspunkt i at programskissen omfatter et antall omsorgsboliger og dagsenter, og at dagsenteret inngår som del av prosjektet. Grunnlaget for kaféen er basert på at boligdelen og dagsenterdelen spleiser på arealene, og at virksomheten drives som et sameie mellom disse. Kaféen kan ha flere ulike funksjoner. Linköping-modellen er den mest integrerte form for sambruk av lokaler og samvirke omkring daglig drift. Kaféen kan også drives som en kombinasjon av dagsenter og nabolagskafé, enten av de som er ansvarlig for dagsenter eller av private. Der det ikke inngår planer for omsorgsboliger og dagsenter i prosjektet kan kafédriften være rent privat, men likevel med avtale med beboerne i kvartalet i likhet med mattilbudet i servicehusene. En kafé kan ha følgende funksjoner og ulike former for sambruk, avhengig av hvilke modeller man velger.

- Dagsenter for eldre
- Åpent dagsenter/nabolagskafé med rimelig mattilbud til kvartalet og evt nabolaget



- Service og sambruk (Linköping-modellen)
- Privat kafédrift med avtale
- Utleie til selskapslokaler

Figur 6.3 *Nabolagskaféen kan servere enkel og rimelig middag i et hjemmehyggelig miljø. Lettvint middagsservering kan være en avlastning i en travel hverdag, og kaféen kan fungere som et uformelt sosialt møtested. Illustrasjonsfoto fra kafe Elise i Oslo*



### Dagsenter for eldre

Dagsenter er et godt etablert tilbud til eldre i service- og omsorgsboliger og til eldre i strøket. Dagsenteret er primært i bruk på dagtid på hverdager. Erfaringer tyder på at lokalene brukes lite ut over den organiserte aktiviteten som ansatt personal står for. Et dagsenter har som viktigste funksjon en kafé med tilbud om matservering. I tillegg er det ofte ulike typer verksted/hobbyrom og lokaler for frisør, fotpleie og lignende. Verksted/hobbyrom kan med fordel etableres i fellesskap med boligdelen for øvrig. Poenget med kvartalet er imidlertid å styrke grunnlaget for dagsentervirksomheten ved at den utvider sitt kundegrunnlag og/eller ved at lokalene og driften er finansiert i et sameie med boligdelen.

### Åpent dagsenter/nabolagskafé

Dagsentervirksomheten utvides/suppleres med et tilbud både til beboerne i kvartalet og evt. til et større nabolag. Dette kan skje i regi av de som driver dagsentervirksomheten på en slik måte at nabolagskaféen gir et bredere økonomisk fundament for driften, og samtidig åpner opp institusjonen mot nabolaget. Forsøk med et slikt åpent tilbud er gjort i Nøstehagen bo- og omsorgsboliger i Lier og på Madserud sykehjem i Oslo. I Lier har formålet fra starten av

vært at senteret skal være et åpent tilbud til nabolaget. Både kaféen og husets andre tilstelninger henvender seg til nærmiljøet. Kaféen har et tilbud om matservering, og har åpent alle dager mellom 10.00 og 16.00. Middag for beboere og ansatte i huset koster for tiden 37 kroner, for naboer koster det 53 kroner<sup>9</sup>. Mattilbud til dagsenterbrukere baseres vanligvis på selvkost, mens mattilbud for nabolaget bør kunne baseres på å kunne gi noe ekstra inntekt til den øvrige drift. Beboerne i bykvartalet bør kunne abonnere på et antall spisebilletter til en rimeligere pris, ettersom de er med på å finansiere lokalene. Denne form for service inngår også i Linköping-modellen.

### **Service og samvirke/sambruk for kvartalet (Linköping-modellen)**

Kaféen kan drives på samme måte som i Linköping-modellen med matservering på dagtid både til brukere av eldresenteret og beboere i kvartalet. På ettermiddagen kan mattilbudet organiseres på samme måte som i i borettslaget Kollektivet på Hovseter i Oslo, og i Stolplyckan i Linköping, der beboerne på frivillig basis melder seg til matlag, og der serveringen er et åpent tilbud til alle i kvartalet. Man har med andre ord etablert et samvirke omkring mattilbudet, der det er frivillig å delta. Denne form for samvirke mellom et større antall beboere vil være mindre sårbar enn samvirke i et mindre og tettere bofellesskap. Et slikt åpent tilbud bør kunne basere seg på sambruk av dagsenterets lokaler og kjøkken, slik man har gjort i Stolplyckan. Det vil forutsette ekstra lagerplass, og gode avtaler for daglig drift, rengjøring, administrasjon av nøkler og lignende. I Stolplyckan er det pr i dag ca 10 matlag som lager middag på frivillig basis en gang i uka<sup>10</sup>. Et opplegg basert på samvirke vil bare omfatte beboerne i kvartalet, og ikke beboere i strøket. I borettslaget "Kollektivet" på Hovseter i Oslo har frivillige matlag sørget for matservering 2-3 dager i uka helt fra borettslaget ble etablert i 1976 (Løvestakken 1999). Borettslaget består av 138 ordinære borettslagsleiligheter og en rekke supplerende fellesrom, blant annet restauranten.

Hvorvidt denne modellen er aktuell vil avhenge av blant annet målgruppen, størrelsen på kvartalet og den fysiske og praktiske organiseringen. Opplegget er mer uforpliktende enn bofellesskapet, og vil kunne være aktuelt for en bred målgruppe som ønsker relativt uforpliktende fellesskap, slik det ble skissert i NIBR-undersøkelsen (Ingebrigtsen 1989). Opplegget vil ikke være aktuelt for den typiske urbanisten som ikke ønsker noen form for forpliktelser. I Stolplyckan er det innomhusforbindelse til alle fellesanlegg, noe som trolig bidrar til aktiv bruk. På Hovseter må man gå ut for å nå kaféen, men det er kort vei, og det er ingen konkurrerende mattilbud i nærheten.

### **Privat kafédrift med avtale**

Alternativt kan man forestille seg at mattilbudet i dagsentervirksomheten drives som en ordinær kafé (privat næring), men at brukere av dagsenter og beboerne i kvartalet har spesialavtaler i forhold til servering og priser. Dette må være basert på at lokaler eies i et sameie mellom beboere og ansvarlig for dagsenter, men leies ut til private til rimelig leie mot rimeligere matservering. En slik form for avtale mellom beboerne i Gabelsgate felleskjøkkenhus i Oslo og et cateringfirma har, som nevnt, gitt beboerne et rimelig mattilbud inntil nylig. I Høje Søborg i Danmark, som er et servicehus fra 1951 med 124 boliger, betaler beboerne for et antall spisebilletter pr måned via husleien. Et ektepar som bor i en tre-roms leilighet betaler for tiden ca 5000 kroner i månedlig husleie inklusive 30 spisebilletter<sup>11</sup>. Beboerne er forpliktet til å avta et antall spisebilletter pr måned. Maten er rimelig og kaféen er hjemmehygge, slik at beboerne gjennom alle år har stått sammen om å opprettholde

<sup>9</sup> Kilde: Nøstehagen bo- og omsorgssenter, 07.06.02

<sup>10</sup> Kilde: Hjemmesiden til Stolplyckan på [www.kollektivhus.nu](http://www.kollektivhus.nu). Der er det også lenker til andre svenske kollektivhus, blant annet Russinet i Lund, som omtalt tidligere.

<sup>11</sup> Kilde: Sivilarkitekt MNAL Bente Florelius.

tilbudet. Alle boliger er leieboliger (Nielsen et al (red.) Kollektivhuset Høje Søborg 2001). I vårt tilfelle bør man trolig basere seg på at det er frivillig hvor ofte man vil benytte seg av middagstilbudet. Utfordringen blir å få til et tilbud som er attraktivt, dvs er rimelig og at kaféen oppleves som et sted beboerne har et eieforhold og en tilhørighet til. Det stiller krav til at de som driver kaféen må være innstilt på å fylle den rollen. Dersom man ikke får til noen form for avtaler og sambruk av lokaler, vil en kafé måtte drives på vanlig kommersiell basis.

Kvartalets kafé kan også drives som nabolagskafé på mer kommersiell basis rettet mot strøket. Man kan likevel tenke seg at beboerne i kvartalet har avtaler om rimeligere middager, mot at de som driver kaféen leier rimeligere. Et slikt enkelt og greit tilbud kan være aktuelt til og med for urbanisten som ellers ikke ønsker å involvere seg. Som nevnt kan vi finne flere eksempler på denne type spleisevirksomhet mellom beboere og et privat firma. Det vil imidlertid i alle tilfelle være en forutsetning at prosjektet ligger i et strøk der slik virksomhet er aktuell, slik at en åpen nabolagskafé har en sikker økonomisk basis.

### **Utleie til selskapslokaler**

Lokalene bør kunne leies av beboerne i huset for eksempel til selskapsbruk, og dermed representere et viktig supplerende boligtilbud ettersom de private boligene som regel ikke har plass til større selskap. Samtidig kan utleie gi ekstra inntekter til driften. Slik utleie er trolig ganske vanlig og lite problematisk, og enklere å administrere enn mer omfattende sambruk. Utleievirksomheten må vurderes opp mot behovene til den generelle kafédriften.

### **Fleksibilitet**

Programmet inneholder med andre ord ulike modeller for servicetilbud og sambruk av lokaler. Utgangspunktet må være at romprogrammet utvikles slik at det tas høyde for ulike driftsmodeller. For eksempel bør kaféen ligge sentralt på inngangsplan, slik at den vil kunne fungere både innad i huset, men også som mer utadrettet nabolagskafé, dersom man vil velge en slik modell. Dersom det viser seg at driften ikke fungerer tilfredsstillende, kan man tenke seg at lokalene i tilfelle kan leies ut til annen næringsvirksomhet, butikk eller kontor.

## **6.2 Servicesentral**

Servicesentralen vil sammen med kaféen og barnehagen være kvartalets viktigste servicetilbud til beboerne. Servicesentralen skal ha ansvar for den daglige driften av kvartalet: vedlikehold av bygninger og anlegg, stell av uteanlegg, rengjøring av fellesarealer og lignende. Disse oppgavene ivaretas enten av ansatte i servicesentralen eller av firmaer som leies inn til ulike deloppgaver som for eksempel anleggsgartner eller vaktmesterkompani. Servicesentralen skal også kunne tilby utvidete vaktmestertjenester, og blant annet ha ansvar for utleie av de felles gjestehybler og kontorarbeidsplasser, nøkkelservice, og evt vaktordninger osv. Servicesentralen kan formidle håndverkerkontakt til beboerne. Det har hittil vært praktisert at håndverkere som er ansatt i servicesentralen kan yte tjenester overfor beboerne uten å være momsbelagt. Fordelen for beboerne vil være at man får håndverkere man har kjennskap til, og at det blir rimeligere. Det er uklart hvorvidt en slik ordning vil kunne opprettholdes fremover, og dette bør derfor utredes nærmere. Servicesentralen kan også evt være senter for supplerende boligtilbud som formidler av rengjøringshjelp, ekstra barnepass og lignende.

I et større kvartal kan det være aktuelt at servicesentralen har forretningsføreransvar for hele bebyggelsen, dersom boligene ikke organiseres som borettslag. Grønland torg servicesentral har forretningsføreransvar for boligene i tillegg til omfattende servicetilbud til beboerne. Et

slikt helhetlig driftsansvar har vist seg å gi viktige besparelser i driften, noe som kommer beboerne til gode (Schmidt 2001). Grønland torg servicesentral betjener ca. 640 boliger og driften går med overskudd.<sup>12</sup>

Daglig leder av servicesentralen vil være en viktig person i kvartalet, ettersom det er lagt opp til ulik grad av sambruk av lokaler, og disse eies i et sameie mellom beboerne og ansvarlig for drift av dagsenter og barnehage (allaktivitetsrom). Leder av servicesentralen får utvidet sitt arbeidsfelt til også å være en slags sosial vaktmester, en rolle som trolig krever velutviklede sosiale antenner. Erfaringer fra Lindeberg servicesentral viser at man kan få til svært mye med rett person på rett plass. Men erfaringene viser også at mye er avhengig av ildsjeler. For at ikke ildsjeler brenner ut, vil det være viktig å ha klare avtaler i bunn med hensyn til driften. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 7.

### 6.3 Barnehage

Egen barnehage i kvartalet vil være et viktig servicetilbud for barnefamilier. Beboere i kvartalet bør ha fortrinnsrett til ledige barnehageplasser. Når barna så å si kan gå til barnehagen i tøfler, betyr det en enklere hverdag for familien. Når det er kvartalets barn som bruker barnehagen, vil det trolig bidra til større åpenhet og gjensidig aksept for barns behov generelt. Dette igjen vil være en forutsetning for å få til sambruk av et allaktivitetsrom.

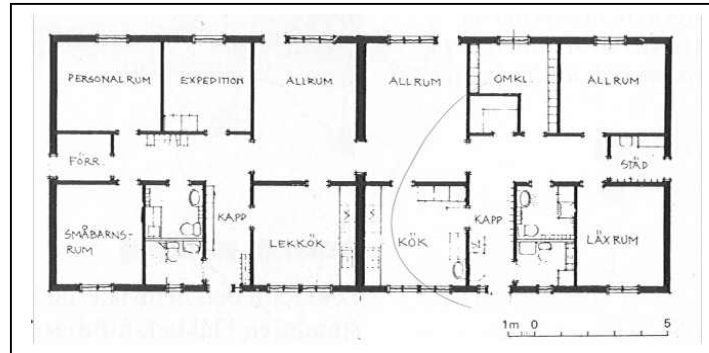
Barnehagen kan være enten en privat eller offentlig barnehage som betjener beboere og strøket. Arbeidsgivere kan inngå avtaler med barnehagen og disponere et antall plasser som bedriftsbarnehage. Tilbud om bedriftsbarnehage vil være et viktig redskap i rekruttering av kvinnelige medarbeidere, og vil være et gunstig lønnstillegg for den ansatte fordi det som nevnt ikke beskattes. En barnehage som er integrert i boligmiljøet bør også kunne være sentral i utviklingen av et mer fleksibelt åpent tilbud om barnepass, ved for eksempel å kunne rekruttere personale for pass av syke barn, eller ha en mer fleksibel åpningstid, evt. nattåpent, for de som jobber skift. En enslig forsørger som arbeider som sykepleier med pålagt skiftarbeid kan i dag ha store problemer med barnepass. Mer fleksibel åpningstid vil også være et viktig tilbud til dem som i perioder jobber mye overtid. Barnehagen Child Planet på Majorstua i Oslo er et eksempel på et slikt åpent barnehagetilbud utviklet på privat initiativ. I Linköping-modellen inngår også forsøk med åpen barnehage, dvs alle barn som bor i strøket kan komme dit. Dette har vist seg å være et viktig tilbud til hjemmeværende foreldre (Schmidt 1987).

Barnehager planlegges ofte slik at de enkelte avdelingene har sine hjemmebaser for stille aktiviteter, og at hjemmebasene deler på et allaktivitetsrom for mer støyende aktiviteter. Barnehagens hjemmebase kan innredes innen den ordinære boligstrukturen, og lokalene kan omgjøres til boliger når behovet for barnehage ikke lenger er tilstede. Allaktivitetsrommet er gjerne et rom med lite møbler og utstyr og som tåler røff behandling.

---

<sup>12</sup> Kilde: Sakspapirer i innkalling til sameiermøte i sameiet Grønlandstunet boligsameie 25. april 2002

Figur 6.4 Tegning viser hjemmebasen, "Hemvist", i Linköping-modellen, til en barnehage for 20 barn innredet i ordinære rekkehusleiligheter. Når det ikke er behov for barnehagen kan lokalene tas i bruk som boliger



## 6.4 Allaktivitetsrom - hobbyrom

NIBR-undersøkelsen viste at et allaktivitetsrom var det felles tilbud som var mest aktuelt (Ingebrigtsen 1989). Et allaktivitetsrom for lek planlegges som en "leklada" i et spleiselag mellom barnehagens aktivitetsrom, og med arealbidrag fra boligdelen og evt fra dagsenteret. Rommet bør også kunne brukes til trim og lignende for dagsenteret. Som nevnt planlegges dagsentrene ofte med en rekke hobbyrom og servicetilbud, som koster mye i etablering og utnyttes i for liten grad. Å spleise på slike arealer i både etablering og drift bør kunne være en viktig del av konseptet for et kvartal. Supplerende hobbyrom kan være snekkerbod, verksted, bibliotek, peisestue, badstu, svømmehall og lignende. Hva som vil være aktuelt, bør vurderes nærmere og utvikles mer detaljert avhengig av det enkelte prosjekt.

Utgangspunktet for satsingen er at man ved å spleise på tilbud kan få til mer for mindre, at man får mer for pengene. Dersom tomte ligger sentralt i byen, er ønsket og behov for fellesanlegg kanskje mindre enn om det ligger mer usentralt, fordi byens tilbud vil kunne konkurrere med disse. Med tanke på en målgruppe som stort sett har knapphet på tid, vil omfang av fellesanlegg trolig også være begrenset fordi tid brukt på typiske hobbyaktiviteter er begrenset. Man kan likevel tenke seg at det å spleise på tilbud kan være en måte å få til "det lille ekstra", en luksus man ellers ikke ville fått råd til. Kanskje svømmehall eller boblebad er mer aktuelt for stressede byboere enn snekkerbod og hobbyrom?

Figur 6.5 *Svømmehall med peiskrok i seniorbofelleskap på Mariendalsvei i København. Utleieboliger bygget i regi av juristenes og økonomenes pensjonskasse. Egen svømmehall kan være et vel så attraktivt fellestilbud som mer tradisjonelle hobbyrom i en travel og stresset hverdag. Arkitekt: Boks 25 arkitekter*



## 6.5 Felles gjesterom for utleie

Kvartalet bør romme et antall gjestehybler for utleie. Dette har vist seg å være et viktig boligsupplement i borettslaget "Kollektivet" på Hovseter i Oslo. Dette bekreftes i en nyere studie av fleksibilitet i boligstrukturen (Støa og Narvestad 2002). Muligheten for å leie gjesterom blir selvsagt enda viktigere ettersom boligene er presset på areal, og vi har et økende antall en-persons husstander som ofte bor trangt. Utleie kan være aktuelt både for gjester og ved et midlertidig boligbehov, for eksempel en ungdom på vei ut av redet, eller skrøpelige foreldre som må tas hånd om for en periode. Hvor mange gjesterom som er aktuelle, vil avhenge av kvartalets størrelse og hvor mange boliger som deler gjesterommene.

## 6.6 Felles arbeids/datarom for utleie /hjemmekontor

Arbeidsstasjoner for de som delvis jobber hjemme vil trolig bli mer aktuelt etter hvert. For de som bor trangt kan det å leie en arbeidsstasjon for en periode løse både plassproblemer og redusere utgifter til etablering ved å få tilgang til kopimaskiner og lignende. I tillegg kan det ligge en sosial gevinst i det å jobbe hjemme uten å bli isolert dersom arbeidsstasjonen inngår i et slags kontorfellesskap.

## 6.7 Vaskeri

Det kan være aktuelt å etablere et felles vaskeri med maskiner med større kapasitet enn vanlige vaskemaskiner for større/tyngre ting. Tilbud om service med hensyn til klesvask og stryking av klær vil også kunne være aktuelt i noen tilfeller.

## 6.8 Bildelingsordning

Et prosjekt av denne størrelse sentralt i by bør kunne være et godt utgangspunkt for etablering av en egen bildelingsordning. Dette må vurderes nærmere avhengig av beliggenhet. Det vil blant annet være en viktig forutsetning at det er kort vei til gode kollektivtrafikk- tilbud. Driften av ordningen kan være del av det utvidete vaktmester-tilbudet. Bildelingsordning og sentral beliggenhet bør kunne gi grunnlag for et boligprosjekt uten egen parkeringskjeller. Eksempler på såkalte ”carfree houses” eller boligområder med svært begrensede muligheter for privatbilbruk er beskrevet blant annet i EPOMM (European Platform On Mobility Management nr. 4/2001 (se også [www.epomm.org](http://www.epomm.org)). Det er foretatt en undersøkelse av erfaringer fra en rekke prosjekter i flere europeiske land, blant annet Danmark, som konkluderer med at forsøk med redusert bilbruk har stor gjennomslagskraft der det er lagt godt til rette for dette (Scheurer 2001). Prosjektet vil, dersom man får til en løsning med god tilgang til kollektiv trafikk og bildelingsordning, være et viktig skritt i retning av å utvikle bærekraftige byboliger. Samtidig vil kostnader spart på store felles garasjeanlegg kunne bidra til reduserte boutgifter og/eller gi grunnlag for å investere i andre fellesanlegg i huset.

## 6.9 Andre fellesrom/anlegg

Kvartalet bør romme nødvendige rom for servicesentralens virksomhet som møterom, verksted, lager med mer, styrerom og nødvendige tekniske rom. Vi vil ikke her gå nærmere inn på planlegging av disse, men vise blant annet til veiledere fra NBBL om planlegging av fellesanlegg i boligområder (Sjølje og Schmidt Pedersen 1994).

## 6.10 Felles utearealer

Det bør etableres eget felles gårdsrom med soner for opphold og lek. Det vil også være aktuelt å etablere uteservering i forbindelse med kaféen. Hver enkelt gård kan evt ha eget privat utendørs oppholdsareal i tilknytning til egen gård. Det bør settes av tilstrekkelig areal til sykkelparkering, nødvendig lagring, søppelhåndtering osv. Vi vil ikke her gå nærmere inn på opparbeiding av felles utearealer. Opplegget for planlegging av felles utearealer bør følge det som er vanlig for planleggingen av gode uteområder, ifølge anbefalinger fra blant annet Husbanken m.fl. I en bysituasjon vil felles takterrasser kunne være et viktig supplement som sted for utendørs opphold. Erfaringer tyder på at takterrasser fungerer bra som oppholdssted for voksne, men barn og barnefamilier bruker takterrasser lite (Guttu og Martens 1998).

## 6.11 Oversikt over fellesanlegg og service

Tabell 6.1 *Tabellen viser hvilke typer fellesanlegg/service som er knyttet til bofellesskapet, til kvartalet og til bydelen*

Type lokaler/ servicetilbud	Bofellesskap	Kvartalet	Bydelen
<b>Nivå</b>			
Felles oppholdsrom/kjøkken	X		
Dagsenter /kafé	X	X	X
Barnehage	X	X	X
Lek/trim/aktivitetsrom	X	X	
Hobbyrom/Bibliotek, Peisestue og lignende	X	X	
Gjesterom	X	X	
Arbeidsstasjoner	X	X	
Vaktmester/servicesentral	X	X	X
Styreverom	X	X	
Leie av selskapslokaler	X	X	
Utvidet servicetilbud (rengjøring, barnepass, nøkkelservice og lignende)	X	X	
Vaskeri	X	X	
Bildelingsordning	X	X	X



## 7 Organisering og drift

### 7.1 Boliger – eieformer

Et større kvartal med flere ulike boligtyper vil bestå av flere enheter organisert i ulike eieformer. Ordinære boliger organiseres som borettslag eller boligsameie med eget styre. Erfaringer fra boligsamvirket tyder på at den mest ideelle størrelsen på et borettslag/boligsameie er ca 50-80 boliger<sup>13</sup>. Med det antall boliger fungerer demokratiet og det sosiale miljø best. På den andre siden vil en større enhet kunne dra økonomiske fordeler av stordrift.

Service- eller omsorgsboliger vil utgjøre en egen enhet som eies/drives av kommunen eller en privat organisasjon/stiftelse som har tildelingsrett til boligene.

Ungdomsboliger for utleie organiseres som kommunale utleieboliger eller som utleieboliger i regi av et boligbyggelag eller en stiftelse. Utleieboligene kan også inneholde et bokollektiv for ungdom, såkalte UNGBO-kollektiver. Disse eies av kommunen, som også har tildelingsrett til boligene. Dersom det legges inn et bokollektiv for ungdom som selveier- seksjoner, må disse organiseres i et eget sameie.

Et bofelleskap bør organiseres som et eget sameie eller borettslag med eget styre for å ivareta felles interesser. Vi har i avsnitt 7.3 gått nærmere inn på organisering av bofelleskap i form av boligsameie.

### 7.2 Overdragelse av boliger

Klausulerte boliger for ungdom eller eldre fordeles av kommune eller stiftelse som har tildelingsrett til disse. De ordinære boligene i kvartalet omsettes på vanlig måte. Det innebærer at i den grad prosjektet legger opp til finansiering og sambruk av fellesanlegg, har man ingen muligheter for å sikre at beboerne slutter opp om konseptet. Dette er en problemstilling som andre boligprosjekter med ulike typer fellestilbud har måttet forholde seg til, og har utviklet ulike strategier i forhold til. I utgangspunktet kan man anta at de som velger å flytte inn, og dermed er med på å betale for fellestilbud, gjør det fordi de ønsker å gjøre bruk av disse. Ellers ville de valgt et annet boligkonsept, der slike felleskostnader ikke inngår. Hvorvidt dette er tilfellet vil likevel avhenge av om boligprosjektet fremstår som attraktivt av andre årsaker, for eksempel sentral beliggenhet, som gjør at folk kjøper seg inn uansett. Det viktigste og trolig mest sårbare fellestilbudet vil være kaféen og matserveringen. I kollektivhuset Høje Søborg i Danmark har beboerne som nevnt plikt til å avta et visst antall spisebiller pr måned, og på den måten sikret driftsgrunnlaget for mattilbudet. I Margrethegården i Roskilde i Danmark, som er et tilsvarende kollektivhus som Høje Søborg, men med

<sup>13</sup> Bård Isdahl USBL: Notat fra møte vedr. eierskaps- og organisasjonsformer, 10.06.02

litt flere leiligheter, har man kunnet opprettholde matserveringen uten at beboerne har spiseplikt<sup>14</sup>. Prosjektene er kort beskrevet i vedlegget med referanseprosjekter. I et større kvartal, som vi opererer med her, vil vi anta et de viktigste fellestilbudene – kaféen og servicesentralen – vil ha et bredt fundament bestående av dagsenter-aktiviteten, beboerne i kvartalet og evt bydelen, slik at grunnlaget for driften vil være bedre enn i mer isolerte kollektivhus. Tilbudet skal være åpent uten noen forpliktelser utover at beboerne er med på å spleise på etablering av lokalene.

I bofellesskap og bokollektiver med større grad av fellesskap kan det være ønskelig at beboerne kan ha innflytelse på valg av nye beboere. I de bokollektiver som dannes på privat initiativ, er det beboerne selv som annonserer etter nye og på grunnlag av intervju velger hvem som skal flytte inn<sup>15</sup>. I Oslo kommunes UNGBO's bokollektiver har beboerne i prinsippet ingen innflytelse på hvem som kommer inn. Nye velges ut fra UNGBO's venteliste og gruppene settes sammen av bokonsulenten. Sammensetningen av bogruppene diskuteres på et felles møte mellom bokonsulenten og beboerne, og beboerne kan fremme sine ønsker, som man kan ta hensyn til ved det endelige valg. Det er fortsatt et prinsipp i UNGBO-kollektivene at vanskeligstilte skal integreres i bokollektivene.

Dersom det skal etableres bokollektiver der beboerne eier sine seksjoner, vil det også her være en fordel for beboerne dersom man kan ha innflytelse på hvem som skal kjøpe seg inn i den ledige seksjonen. Dette kan reise noen problemstillinger i forhold til fri omsettelighet av boligseksjoner. Det samme forhold gjør seg gjeldende i bofellesskap organisert som borettslag, som for eksempel bofellesskapet i Friisgate og borettslaget Kollektivet på Hovseter i Oslo (begge er borettslag i USBL). Her har beboerne ingen innflytelse på hvem som kjøper leilighetene. Det betyr at man står overfor samme problemstilling som skissert ovenfor med gratispassasjerer eller beboere som – bevisst eller ubevisst – saboterer fellesskapet. I mindre bofellesskap, som Friisgate, vil man være mer sårbar overfor dette enn i større prosjekter slik som borettslaget Kollektivet på Hovseter. Her har det i praksis så langt vært tilstrekkelig mange beboere som har støttet opp om fellestilbudene, slik at de har blitt opprettholdt på frivillig basis. Matserveringen i disse prosjektene er basert på samvirkeprinsippet, og ikke ansatt personal slik som i de danske kollektivhus. Hovseter var opprinnelig planlagt som servicehus med ansatt personal, men driften ble for dyr. I Friisgate har også fellestilbudene blitt opprettholdt så langt, men bofellesskapet er mindre og mer sårbar overfor gratispassasjerer. I Sverige har boligforeningene søkt å løse problemet ved å opprette en egen kollektivhuskø som nye beboere rekrutteres fra.. Dette gjelder leiligheter med såkalt hyresrett, dvs leieboliger. Mange av de svenske kollektivhus er leieboliger. Her har man også fått aksept for at beboerne kan intervju nye beboere og komme med forslag til hvem som skal flytte inn<sup>16</sup>. I boligprosjekter beregnet for eldre har man i Norge etablert en aksept for at boliger kan klausuleres ut fra alder, for eksempel at boliger bare kan overtas av beboere som er over 50 år eller under 70 år. Dette gjelder både for borettslag og selveierseksjoner. Andre former for "siling" av nye beboere vil i praksis ikke være holdbare juridisk sett. Det finnes likevel eksempler på at boligsameier har egne vedtekter for huseierforeningen om at styret skal godkjenne overdragelse av en bolig og ulike formålsbestemmelser om å ivareta felles interesser.

---

<sup>14</sup> Kilde: "Kollektivbebyggelsen Margrethegården", brosjyre og prislister for service og matservering. Bebyggelsen er oppført av "Foreningen til fremskaffelse av boliger for eldre og enlige". Det bor imidlertid også mange yngre enlige i bebyggelsen.

<sup>15</sup> Se daglige annonser i for eksempel Aftenposten Aften under rubrikken "bofellesskap". Bemerk at man her bruker betegnelsen "bofellesskap" om det som vi her beskriver som bokollektiv. Se også hjemmesiden [www.bofellesskap.no](http://www.bofellesskap.no).

<sup>16</sup> Kilde: Thorild Ljunggren, seniorbofellesskapet "Russinet" i Lund, Sverige 22.02.02

### 7.3 Organisering av bofellesskap

Som omtalt ovenfor er overdragelse av boliger et viktig punkt ved organisering av boliger med fellesskap eller servicetilbud, blant annet for å ivareta de felles tilbudene. Organisering og drift av bofellesskap, som er basert på samvirke, stiller spesielle krav til klare avtaler mellom beboerne. Som et eksempel på hvordan slike avtaler kan inngås har vi gjengitt en del viktige punkter fra sameiravtalen slik den er formulert av bofellesskapet ”Tusendørshuset” i Askim. Bofellesskapet er organisert som et boligsameie med fem boligseksjoner. Felleshuset og øvrige fellesanlegg eies av et sameie. Prosjektet er omtalt i forprosjektrapporten (Schmidt 2002). Bofellesskapet ble innflyttet i 1995, og beboerne er de samme som opprinnelig. Bofellesskapet har med andre ord vist at det er levedyktig. Beboerne har hele tiden vært bevisste på at man må ha klare avtaler i bunn. Sameieravtalen fastsetter sameiernes rettigheter og plikter. Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, og sameierne har sammen bruksrett til fellesarealer. Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Det er i avtalen tatt inn punkter som regulerer bruken av felleslokalene, blant annet at de ikke skal brukes slik at andre hindres unødige i å bruke disse slik det er avtalt. Avtalen inneholder også et eget punkt om mislighold. Sameiemøtet er høyeste myndighet og avtalen har fastsatt regler for sameiemøte, valg av styre osv. Avtalen har også tatt inn et punkt om regler ved salg. Her heter det:

Hver sameier disponerer eksklusivt sin seksjon ved salg. Ved salg må imidlertid seksjon og andel av fellesareal overdras samlet. Ny sameier må vedta sameieravtalen skriftlig.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes alltid eventuell nektelse av å vedta sameieravtalens bestemmelser.

Bestemmelsene illustrerer hvordan man søker å ivareta sameiets interesser ved salg. Det har så langt ikke vært solgt noen boliger. Man har dermed ikke noen erfaringer fra praksis. Sameiet kan bare oppløses dersom alle sameierne er enige om det.

### 7.4 Fellesanlegg – eieformer

Risikoen ved fremtidig drift av fellesanleggene vil bli søkt minimert ved at investering og drift har flere bein å stå på enn det som har vært vanlig i andre boligprosjekter. Kvartalets viktigste felleslokaler består av sambrukslokalene: dagsenteret/neighborhoodkaféen, barnehagen med allaktivitetsrom og servicesentralen. Disse bør utgjøre én eierenhet.

Eierkonstruksjonen må kunne sikre stabil økonomi og drift også i krise eller nedgangstider. Det bør fremfor alt være samsvar mellom fordeling av økonomisk ansvar/risiko og faktisk bruksbehov. Med andre ord vil de mest stabile brukerne av sambrukslokaler og servicesentral være de beste eierne av disse.

- Dagsenteret og barnehagen er institusjoner som er avhengige av sambrukslokalene og dermed de mest stabile brukerne – så lenge kommunen ønsker å opprettholde driften.
- Beboernes brukerstabilitet avhenger av betalingsevne og -vilje, dvs. at et flertall av de beboerne som eier de felles tilbudene finner driften meningsfull til enhver tid. Beboernes lojalitet vil avhenge av en rekke forhold ved driften, kostnadene, hvor lettilgjengelige tilbudene er og egne individuelle prioriteringer. Kort vei og innendørs forbindelse til fellesrommene vil trolig bidra til økt bruk. Knappe leilighetsløsninger kan skape økt

behov for å leie gjestehybler med mer, knapphet på tid kan skape økt etterspørsel etter lettvinnt matservering osv.

Nabolagskaféen må drives av profesjonelle restauratører på kommersiell basis. Dagsenteret, kvartalets egne beboere og beboere utenfor kvartalet vil utgjøre kundegrunnlaget for kaféen. Dagsenterets bruk bør være kontraktsfestet for minst fem år av gangen og dermed forholdsvis stabil. Tilsvarende kontrakter med kvartalets ulike boligselskap eller beboere i og utenfor kvartalet er ikke realistisk. De mest stabile overenskomster man kan regne med er spisebilletter og lignende som har vært brukt med hell i noen prosjekter. Jo flere beboere, desto større er kundegrunnlaget potensielt. Men beboerne kan svikte til fordel for andre konkurrerende spisesteder i nabolaget, og det kan gjøre kafédriften risikabel. Fordelen for beboerne bør være nærhet, at det er rimelig og lettvinnt, og at kaféen får et hjemmehygge miljø som kan fungere som uformelt møtested. Erfaringer fra andre nabolagskaféer i bydelshus i Oslo viser at det har vært en del utskifting blant restauratørene. Driftsenheten bør derfor ikke opptre som eier av lokaler og fast inventar, men leie seg inn. Den økonomiske risikoen bør så vidt mulig bæres av et eksternt firma.

Driften av servicesentralen vil også være risikoutsatt med mindre den etableres med langsiktige kontrakter både med hensyn til drift og forvaltning. Den bør derfor heller ikke opptre som eier av lokaler og inventar.

Sambrukslokalene og servicesentralens lokaler bør altså eies av et sameie bestående av boligeierne og de som er ansvarlig for drift av dagsenter og barnehage, enten det er kommunen eller en privat organisasjon/stiftelse. Styret for sameiet sammensettes av representanter fra disse, og er ansvarlig for drift og forvaltning, budsjettplanlegging osv. Ettersom boligdelen består av ulike enheter bør det utarbeides en fordelingsnøkkel mellom disse og kommune/stiftelse med ansvar for dagsenter/barnehage.

Lokalene bør planlegges og innredes slik at de kan tas i bruk til ulike formål og evt kunne leies ut på det åpne marked til kontor eller næringsvirksomhet. Det forutsetter at felleslokaler ligger på inngangsplanet, og at prosjektet etableres i et strøk der slik utleie er aktuelt.

De øvrige felleslokalene (gjesterom, arbeids-/datarom m.fl.), som bare brukes av beboerne og trolig blir lokalisert sammen med de ordinære boligene, bør enten inngå som en del av et boligselskap med utleie til beboere fra andre selskap, eller bli et sameie mellom flere boligselskap. Men dersom alle felleslokaler skulle utgjøre én bygningsmessig enhet, bør de inngå i en og samme eierenhet.

## 7.5 Fellesanlegg – drift

Det bør vurderes om eierskap og drift skal legges inn i samme sameie eller deles i et eier- og et driftssameie. Det kan f.eks. ligge til rette for én fordelingsnøkkel mellom eierne / brukerne vedrørende eie og en annen for drift. En delt modell kan være smidigere enn den første hvis man legger om virksomheten, men beholder lokalene. I krise- eller nedgangstider kan nedlegging/salg av hele eller deler av virksomheten synes som en vei ut av problemene. Forutsetningen for at en slik løsning er reversibel, er at lokalene ikke selges.

Den mest hensiktsmessige driftsmodell vil være at hovedansvaret for den daglige driften legges til servicesentralen og/eller en daglig leder som vil fungere som en slags miljøvaktmester. Utviklingen går i retning av at stadig færre beboere lar seg mobilisere som tillitsvalgte, slik at stadig flere av boligselskapenes styresaker trolig vil delegeres til forretningsfører eller daglig leder. Denne typen virksomhet stiller krav til de som går inn i jobben om å

være allsidige med gode sosiale antenner, organisatoriske evner og kunnskaper. Personer med en slik kombinasjon av egenskaper er vel å merke sjeldne. Ettersom det kan være vanskelig å finne personer med slik kompetanse, må ansvaret evt. deles på flere. Det vil i tilfelle være avhengig av hvor stort kvartalet er og hvor mange brukere som deler på utgiftene.

Beboerne kan organisere egne arbeidsgrupper omkring spesielle aktiviteter og driftsoppgaver etter behov, for eksempel omkring bruk av hobbyrom, uteanlegg eller lignende. I Stolplyckan er det beboerne som på skift har det daglige ansvaret som vert, dvs de har ansvar for bruk av fellesrom, nøkler osv. I Stolplyckan er det også en rekke arbeidsgrupper omkring avis, kafeen, matlag og ulike hobbyaktiviteter osv. Erfaringer fra Friisgate viser at det er lettere å mobilisere folk til denne typen aktiviteter enn til ordinære dugnadsoppgaver og styre og stell. I et evt pilotprosjekt bør man legge lista lavt i forhold til hva som kan gjøres på dugnad, ettersom målgruppen vil være mennesker i storbyen, som ofte har knapphet på tid. Servicesentralen bør være kjernen i den daglige drift av fellesanlegg og kvartalet som helhet. På den andre siden vil felles oppgaver og ansvar være det som kan bidra til utviklingen av et fellesskap for de som ønsker det.

### **Drift av servicesentraler**

Grønland torg servicesentral betjener ca 640 boliger i to boligsameier. Servicesentralen har også forretningsføreransvar for disse, og driften går med overskudd. Erfaringene har vist at dette helhetlige ansvaret, som nevnt, har vært viktig for å få ned driftskostnadene. Gamle Oslo servicesentral betjener ca 1500 boliger med vaktmestertjenester. De har ikke forretningsføreransvar for boligene. Servicesentralen har oppsigelige kontrakter med de ulike borettslagene/boligsameier. For å inngå driftsavtale må man betale en engangs medlemsavgift, som gjør en til medeier med stemmerett i de to sameiene: ett for driften og ett for lokalene. Erfaringene etter 15 års drift er at kontrakter bør være minimum på fem år, og at det bør være minimum 1000 boligenheter. De enkelte boligeierne betaler for tiden ca. 210 kr på måned i gjennomsnitt for servicesentralens tjenester inklusive alle ordinære vaktmestertjenester<sup>17</sup>. Det har ikke vært mulig å få tilsvarende tall for andre servicesentraler.

---

<sup>17</sup> Bård Isdahl. Notat fra møte med Gamle Oslo Servicesentral 1.7.02

## 8 Kostnader

### 8.1 Boliger

For å illustrere kostnadsnivået har vi innhentet noen aktuelle eksempler fra pågående prosjekter i Oslo, og erfaringstall for utgifter til drift.

OBOS har nylig annonsert nye boliger for salg i en sentralt beliggende kvartalsbebyggelse i Oslo (Lakkegården borettslag<sup>18</sup>). Her er skissert følgende priser: En fireroms leilighet på 95 m<sup>2</sup> med en hybel for utleie på 20 m<sup>2</sup> (egen inngang, eget bad) vil få en husleie pr måned første året på i alt ca 13.600,- hvorav ca 12450,- vil være renter på felleslånet. Med 28 % i skattefradrag blir nettohusleie ca. 10.100,- Hybelen antas å kunne leies ut for ca 4.500,- pr måned. Man sitter igjen med en husleie på ca 5.600,- for en ny tre-roms leilighet<sup>19</sup>. Dette er inkludert fellesutgifter til drift osv.

#### Driftskostnader

Ordinære driftsutgifter til vaktmester, felles strøm, kommunale avgifter osv er av OBOS beregnet til å være ca 14 -17 kr pr m<sup>2</sup> pr. måned<sup>20</sup>. En leilighet på 50 m<sup>2</sup> får månedlig utgift på 700-850 kr.

### 8.2 Fellesarealer, kostnader

Vi vil anta at boligene bidrar med ca 1 m<sup>2</sup> fellesareal pr bolig. Dersom vi går ut fra at byggekostnader utgjør ca 30.000 kroner pr m<sup>2</sup> vil de månedlige utgiftene til fellesarealene utgjøre ca 175 kroner første året.<sup>21</sup> Til sammenligning har Senioragency, som nevnt, i en spørreundersøkelse til gruppen 50+, kommet frem til at denne gruppen er villige til å betale opp til ca 800 kroner pr måned for fellestiltak. NIBR undersøkelsen viste at folk var villige til å betale ca 100 kroner pr måned for fellesanlegg i 1989 (Ingebrigtsen 1989). Dette tilsvarer ca. 135 kroner i dagens kostnadsnivå.

Til sammenligning koster en garasje plass i parkeringskjeller ca 150-200.000 kroner. I Lilleborg boligområde i Oslo betaler beboerne 160.000 for garasje plass. Med samme (gunstige) lånefinansiering som ovenfor, vil det innebære en utgift på ca 930 kroner pr måned det første året.

<sup>18</sup> Kilde: salgsbrosjyre Lakkegården borettslag (udatert). Boligene i det omtalte tredje byggetrinn er beregnet ferdigstilt våren 2003.

<sup>19</sup> Regnestykket forutsetter at man har betalt ca 30 % av leilighetens totalpris i form av innskudd. Første år er avdragsfritt.

<sup>20</sup> Kilde: Mette Sjølie, OBOS, 30.04.02

<sup>21</sup> Vi har tatt utgangspunkt i erfaringstall for byggekostnader fra Lilleborg boligområde i Oslo på 30.000 kroner pr m<sup>2</sup>, et Husbanklån med 25 års nedbetalingstid, 5 års avdragsfrihet og 7 % rente.

### 8.3 Kostnadsreducerende tiltak

Vi antar at det kan være aktuelt med en rekke kostnadsreducerende tiltak i et kvartal sentralt i by. Eksempler på tiltak kan være:

- Redusere boligarealer (tilgang til fellesarealer kompenserer)
- Redusere garasjekjeller og antall bilplasser (bodelingsordning)
- For kommunen kan sambruk innebære reduserte arealbehov til dagsenter/barnehage

Det er et økende press om å bygge flere små boliger i sentrale strøk fra utbyggerne side. Dette er begrunnet med at det er det markedet etterspør, ifølge utbyggerne. Dette er ikke nødvendigvis det samme som at det er det brukerne ønsker eller har behov for, men heller et uttrykk for at det er det de har råd til å etterspørre. Kommunene ønsker å opprettholde en bredere sammensetning med store og små boliger også i sentrale strøk (Orderud og Røe 2002). At markedet etterspør mindre, men sentralt beliggende boliger er trolig et resultat av dels høye kostnader, dels et økende antall små husholdninger som ikke har økonomi til å kjøpe større boliger. De foretrekker å bo trangt og sentralt fremfor mer romslig i byens utkant. Programskissens forslag til mer fleksibel boligstruktur og supplerende boligtilbud kan bidra til å gjøre det akseptabelt å imøtekomme presset om å bygge små boliger.

Sentralt beliggende boliger bør kunne tilbys uten parkeringskjeller og dermed redusere inngangsbilletten til boligen med 150 – 200.000 kroner.

For kommunen eller de som står for barnehagetilbud og eldresentilbud bør det ligge besparelser i at lokalene samfinansieres med boligdelen og at driften er basert på flere ulike brukere og et bredere driftsgrunnlag.

## 9 Kvartalet som pilotprosjekt – muligheter og utfordringer

Programskissen skal være et innspill i planleggingen av nye boligområder for å få frem et større mangfold av boligløsninger og servicetilbud. Programskissen skal samtidig kunne danne et grunnlag for utviklingen av et pilotprosjekt og et forsøk på å ”teste ut” markedet etter oppdragsgivers ønske. Husbanken har et konkret ønske om at prinsippene i programskissen, eller deler av disse, skal kunne testes ut i et konkret prosjekt på en tomt sentralt i Oslo. Programskissen skal kunne danne grunnlag for en intensjonsavtale med kommune og utbygger/byggherre. For å kunne ta steget fra programskisse til pilotprosjekt vil det være nødvendig med en mer omfattende utredning og vurdering av behov og etterspørsel, risiko osv ut fra den konkrete tomtesituasjonen enn det som er mulig å få til innenfor rammen av dette prosjektet. Dette er vurderinger som må utredes nærmere av kommune og utbygger/byggherre. Vi vil likevel kort skissere noen av de muligheter og utfordringer som kan ligge i veien videre fra idé til realisering.

### **Organisering og gjennomføring av et pilotprosjekt**

Et pilotprosjekt for et større kvartal vil stille store krav til organisering og gjennomføring. Prosjektet vil kreve en bredt sammensatt prosjektgruppe. Prosjektet bør utvikles i nært samarbeid med kommunen, slik at det kan inngå i utviklingen av et større byområde. De som skal utvikle serviceboliger/dagsenter/barnehage må være med i utviklingen av prosjektet. Det kan være kommunen eller private organisasjoner som utvikler private barnehagetilbud og serviceboliger/dagsenter tilbud. I tillegg bør det etableres en brukergruppe av interesserte beboere. Planlegging av et bofellesskap krever en egen referansegruppe av interesserte beboere i likhet med den prosessen som ble gjennomført i forbindelse med planleggingen av bofellesskapet i Friisgate for eksempel.

### **Husbankens rolle**

Husbanken vil spille en sentral rolle i utviklingen av et pilotprosjekt. Husbanken vil derfor være representert i en styrings- eller referansegruppe for prosjektet, og det vil måtte utvikles i nært samarbeid med banken. Husbanken har muligheter for å bidra med tilskudd til forsøksbygging og evt tilskudd til områdeutvikling. Tilskudd til områdeutvikling er et nytt planleggingstilskudd som skal bidra til å sikre kvalitet i boligprosjektene. Målgruppen for tilskuddet er kommuner og foretak. Det er ikke laget egne retningslinjer for dette tilskuddet. Hovedhensikten med tilskuddet er økt målstyring og dialog med utbygger/byggherre, slik det fremgår av en omtale av tilskuddet i Husbankbladet (Lange 2002).

### **Risikovurdering ved etablering**

Fordelen med et større kvartal som pilotprosjekt vil være at man vil kunne prøve ut et større mangfold av boligløsninger for ungdom, eldre, bofellesskap og vanlige boliger, og en bredere blanding av eie- og leieboliger. I tillegg vil et slikt prosjekt kunne prøve ut ulike



former for servicetilbud/fellesskapsløsninger, fordi grunnlaget er bredere. Flere boliger og flere beboere kan spleise på investerings- og driftskostnader.

Utvikling av et større kvartal som pilotprosjekt basert på programskissen, eller deler av denne, vil innebære en risiko. Alle forsøk med utvikling av nye boligløsninger representerer en utfordring i et stramt boligmarked med høyt kostnadsnivå. Usikkerheten er knyttet til vurderinger av hva markedet etterspør, til kompleksiteten ved prosjektet og lang saksbehandlingstid ved et sammensatt prosjekt. Utbyggerne ønsker som nevnt å stå mest mulig fritt så lenge som mulig i forhold til hva slags boliger de legger ut for salg. For å få solgt et produkt må det være rett tilbud til rett kjøper på rett sted. Det har ikke innenfor rammen av dette prosjektet vært mulig å foreta mer omfattende markedsanalyser for å avdekke etterspørsel etter boligtyper og service/fellestilbud blant ulike målgrupper og i ulike kontekst. Vi ser derfor at det kan være behov for å utforske dette nærmere, samtidig som markedsundersøkelser, som nevnt tidligere, også har sine begrensninger i forhold til hva brukerne har muligheter for å etterspørre.

Utfordringen med å satse på et større kvartal for utvikling av et pilotprosjekt vil også være knyttet til den økte risikoen som ligger i mer omfattende tids- og ressursbruk i utviklingen av prosjektet. Større og mer kompliserte prosjekter kan lettere kjøre seg fast. Det kan være problematisk å ville prøve ut for mange ting i ett og samme prosjekt. På den andre siden består programskissen av ulike brikker for boligløsninger og fellestilbud, som vil kunne settes sammen på ulike måter avhengig av den konkrete tomtesituasjon, lokale behov og utbyggerens vurderinger av etterspørsel i markedet og risiko. De enkelte brikkene i programskissen kan finnes igjen i ulike prosjekter som er realisert, og som vi har referert til. Det er tross alt bygget ut mange ulike boligprosjekter der man har søkt å gå nye veier, og der man har gjort seg sine erfaringer. Vurderinger av risiko er imidlertid ikke nødvendigvis basert på reelle erfaringer fra tidligere prosjekter. Som omtalt tidligere, har en rekke studier både i Norge og i våre naboland vist at bofellesskapet som boform er levedyktig, og de prosjektene vi har kjennskap til har eksistert i flere ti-år. Likevel vil denne delen av programskissen trolig bli vurdert som særlig risikofylt av utbygger/byggherre.

Risikoen ved utviklingen av kvartalet er i tillegg knyttet til kompleksiteten i prosjektet som kan innebære økt tidsforbruk og dermed økte kostnader ved prosjektutviklingen. Tidsforbruk til prosjektutvikling frem til rammetillatelse innebærer risiko og økte rentekostnader på grunn av investeringer i tomtekjøp og økte prosjekteringskostnader. Kostnader frem til rammetillatelse ligger vanligvis på 3-4 prosent av totale kostnader<sup>22</sup>. Kostnadene vil evt kunne reduseres dersom man kan få til en avtale om at betaling av tomta kan skje for eksempel i forbindelse med rammetillatelse<sup>23</sup>.

### **Modeller for drift**

Prosjektet stiller store krav til utvikling av modeller for forvaltning, drift og vedlikehold, FDV, av boliger og fellesanlegg og organisering av daglig bruk. Vi har referert til noen eksempler på modeller for FDV. Mer omfattende dokumentasjon og erfaringer kan hentes fra boligsamvirket og Linköping-modellen. Den konkrete driftsmodellen for et kvartal må likevel utarbeides med detaljerte vedtekter for sameiet, styrets sammensetning osv som det ikke er mulig å utvikle i dette prosjektet.

<sup>22</sup> Erfaringstall ifølge G. Gabriel, Veidekke bolig

<sup>23</sup> Dette er drøftet som et generelt problem ved utviklingen av bofellesskap og andre typer nye boligløsninger, se Schmidt (2002).

---

### **Risikovurdering ved drift**

Risikoen med hensyn til fremtidig drift av fellesanlegg vil bli søkt minimert ved at driften har flere bein å stå på enn det som har vært vanlig i andre boligprosjekter. Det er først og fremst kaféen og matserveringen og servicesentralen som vil innebære størst risiko med hensyn til driften. Dette søkes løst ved det er flere som spleiser på investering og drift. Nabolagskaféen holdes oppe av dagsenteraktiviteten, beboerne i kvartalet og evt. nabolaget. Servicesentralen skal betjene både kvartalet og også evt andre borettslag/sameier i bydelen. Alternativt kan servicesentralen etableres som en filial av en eksisterende servicesentral der det finnes en servicesentral fra tidligere, som er interessert i å utvide sitt område. I tillegg bør lokaler planlegges og innredes slik at de kan tas i bruk til ulike formål, evt skal kunne leies ut på det åpne marked til kontor eller næringsvirksomhet. Det forutsetter at felleslokaler ligger på inngangsplanet, og at prosjektet etableres i et strøk der slik utleie er aktuelt.

# Litteratur

- Bauman, Z. (2001): *Savnet fellesskap*. Cappelen Akademisk forlag
- Boll Hansen, E., Dahl, A., Gottschalk, G. og Palsig Jensen, S. (2000): *Ældre i bofællesskab*. Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut, Statens Byggeforskningsinstitut SBI. København
- Colbjørnsen, T. Drake, Haukedal, I. (1999): *Lederutfordringer ved årtusenskiftet. Presentasjon av AFFs lederundersøkelse*
- Guttu, J. og Martens, J. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beboere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Henning, C., Lieberg, M. og Lindén, K. (1987): *Boende, omsorg og sociala nätverk. Kommunal omsorg i närmiljön* Byggeforskningsrådet. Stockholm
- Husbanken (2002): *Husbankens årsmelding 2001*
- Høyland, K., Gunnarshaug Lien, A., Støa, M. og Thyholt, M. (2001): *Miljøvennlig energi- og arealbruk i sykehjem og omsorgsboliger*. Husbanken
- Ingebrigtsen, B. (1989): *Alternative boformer*. Norsk institutt for by- og regionforskning. Oslo
- Lange, T. (2002): "Områdeutvikling – et middel til å sikre kvalitet" i *Husbanken* nr. 2, 2002: 12
- Lindén, K. P. (1992): *Kollektivhuset og mellanzonen*. Byggnadsfunksjonslæra, Arkitekturseksjonen, Lunds universitet. Sverige
- Lundahl, G. og Sangregorio, I. (1992): *Femton kollektivhus. En idé förvärligas*. Byggeforskningsrådet. Stockholm
- Løvstakken, E. (1999): *Borettslaget kollektivet 1976-1996. Et boligeksperiment for framtida*. Husbanken
- Miljøverndepartementet (1986): *Bydelshus. Eksempelsamling*
- Nielsen, F. et al (red.) (2001): *Kollektivhuset Høje Søborg 1951-2001*. DAB, Dansk almennyttig boligselskab. København
- OBOS (udatert): *Lakkegården borettslag*. Salgsbrosjyre

- OBOS (udatert): *Fredensborg. Jess Carlsenskvartalet*. Salgsbrosjyre
- Orderud, G.I. og Røe, P.G. (2002): *Boligbygging i Nydalen. En studie av private utbyggers rolle*. NIBR- rapport 2002:4
- Oslo kommune (udat.): *Bolig i UNGBO?*. Brosjyre
- Pløger, J. (1997): *Byliv og modernitet mellom nærmiljø og urbanitet*. NIBRs pluss-serie 1-97
- Pløger, J. (2002): "Hva er byliv?" Kronikk i *Morgenbladet* 10.05.02
- Sangregorio, I. (2000): *Kollektivhus i dag* Byggeforskningsrådet T1:2000. Stockholm
- Scheurer, J. (2001): *Residential Areas for Households without cars*. Paper fra konferanse 27.-28 august 2001, Ålborg universitet, Danmark
- Schmidt, L. (1987): *La oss bo midt i livet. Gode boliger for eldre og andre små husstander*. Husbanken. Oslo
- Schmidt, L. (1991): *Boliger med nogo attåt. Nye bofellesskap i et historisk perspektiv*. Husbanken. Oslo
- Schmidt, L. og Halvorsen Thorén, A.-K. (2001): *Bebyggelsestyper og bokvalitet i by. En studie av storgårdskvartalet*. NIBR prosjektrapport 2001:9
- Schmidt, L. (2002): *Boliger med "nogo attåt". Service, mangfold, fellesskap*. NIBR notat 2002:109
- Sjølie, M., Schmidt Pedersen, B. (1994): *Fellessanlegg i boligområder*. NBBL (Norske boligbyggelags landsforbund) Oslo
- Støa, E. og Narvestad, R. (2002): *Delrapport 1 Begrepsbruk og modeller for tilpasningsdyktighet og delrapport 2 tre case- studier*. SINTEF
- Vedel-Petersen, F., Jantzen, E. og Ranten, K. (1988): *Bofællesskaber. En eksempelsamling*. SBI rapport 187, Statens byggeforskningsinstitut. København

**Aktuelle nettsteder:**

[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

[www.boligtrivsel.dk](http://www.boligtrivsel.dk)

[www.bofellesskap.no](http://www.bofellesskap.no)

[www.kollektivhus.nu](http://www.kollektivhus.nu)

[www.gaia.org](http://www.gaia.org)

# Vedlegg 1

## Referanseprosjekter

Vi har lagt ved en liste over aktuelle referanseprosjekter som vi har omtalt, og andre aktuelle prosjekter. Listen skal gi noen få bakgrunnsdata i stikkordsform. For øvrig vil vi vise til litteraturlisten, der man vil kunne finne mer utførlige beskrivelser av de fleste prosjektene.

### **Bofellesskap**

#### **Bofellesskap i Danmark**

De danske bofellesskap er beskrevet blant annet i Vedel-Petersen et al (1988). Erfaringer med seniorbofellesskap er beskrevet i Boll Hansen et al (2000). De danske bofellesskap består for det meste av mellom 12 og 30 boliger, vanligvis rekkehus i 1 eller 2 etasjer rundt et tun. Boligenes areal er ikke vesentlig mindre enn vanlige boliger. Andelsboligene har noe mindre areal, ca.60-120 m<sup>2</sup> og eierboligene ca. 100-150m<sup>2</sup>. Felleshuset er som regel frittliggende og inneholder først og fremst felles spiserom og kjøkken. Ofte også lekerom, TV stue, verksted, lager og teknisk rom m.m.

I andels boligene utgjør fellesarealene i snitt 5-10 % av det samlede bruttoetasjearealet eller ca 7-10 m<sup>2</sup> pr bolig. Andelsboliger bygges med offentlig rentestøtte, og det stilles krav til maks. areal og kostnader. Innskudd er indeksregulert. I eierboligene utgjør fellesarealene i snitt 10-20% av det samlede bruttoetasjearealet, eller ca 10-20 m<sup>2</sup> pr bolig.

#### **Kollektivhus i Sverige**

De svenske kollektivhus er beskrevet blant annet i Lundahl og Sangregorio (1992), Lindén (1992) og Sangregorio (2000). Det er opprettet egen hjemmeside med lenker til en rekke kollektivhus på [www.kollektivhus.nu](http://www.kollektivhus.nu). Antall boliger varierer, men de svenske kollektivhus er gjennomsnittlig noe større og med flere boliger enn de danske bofellesskap. Kollektivhusene er ofte blokkbebyggelse.

De mest vanlige fellesrom i svenske kollektivhus er spiserom og kjøkken og et varierende antall hobbyrom. Mange har også barnehage.

De private boligene har alle funksjoner, men er ofte mindre enn i vanlige bolighus.

#### **Bofellesskap i Norge**

De norske bofellesskap er beskrevet i Schmidt (1991, 2002) og Løvstakken (1999). De norske bofellesskap omfatter bare et mindre antall boliger – fra noen få og opp til 13 boliger. Unntaket er de to bofellesskap som er utviklet som borettslag i regi av USBL.

### Borettslaget kollektivet, Hovseter

*Antall boliger:* 138 boliger, 18 hybler

*Fellesareal:* 380 m2 fellesareal eller ca 2,7 m2 fellesareal pr bolig. Fellesrom består av spisesal, selskapsrom, kjøkken, kontor, hobbyrom, vaskeri, badstu, gjesterom og barnehage 117 m2 der beboerne har fortrinnsrett.

*Organisering:* Organisert som borettslag med vanlig styre. Ulike grupper organisert rundt fellesaktiviteter så som eldretreff, utomhusanlegg, avis, vedlikehold, matlag og lignende. Grupper oppløses og nye oppstår. Det er middagsservering 2-3 ganger pr uke. Maten lages av frivillige matlag. Det som er interessant med Hovseter er at fellestiltakene nå har overlevd i 25 år selv om alt er basert på frivillig deltakelse, og leiligheter selges på det åpne marked, dvs man vet ikke om de som flytter inn er interessert i boformen. Se også Schmidt (1991).

### Bofellesskapet i Friisgate, Oslo

*Antall boliger.* 27

*Fellesareal:* Gjesterom, spise- og oppholdsrom, kjøkken, bibliotek, peisestue, hobbyrom med mer. Fellesrom er i bruk som barnehage på dagtid. Middagsservering, der det er frivillig å delta.

*Organisering.* Borettslag

### Sammenstilling av antall boliger og fellesarealer i bofellesskap

Tabell V1 *Skissemessig oversikt over antall boliger og fellesarealer i noen bofellesskap. Tall for Danmark og Sverige er gjennomsnittstall. Data for de norske bofellesskap er hentet fra litteratur nevnt ovenfor*

	Antall boliger	Størrelse boliger i m2	M2 felles areal pr. bolig	Fellesar. i % av boligareal	Spise/ opphold kjøkken	Hobbyrom	Gjesterom	Barnehage
<b>Sverige</b>	16-38 (70)				X	X		(X)
<b>Danmark</b>	12-30							
Selveier		100-150	10-20	10-20	X	X		
Andels		60-120	7-10	5-10	X	X		
<b>Norge</b>								
Selveier	3-13				X			
Lundetun	13		5,3		X			
Holmboe	8		36 (inkl. sval-ganger)		X	X		X (familie-barnehage)
Josefine	4		7,5		X (ikke kjøkken)			
Hovseter (brl)	138		2,7 (eksl barnehage)		X	X	X	X
Friisgt (brl)	27		15	15	X	X	X	

## Servicehus og andre større boligprosjekter med fellesanlegg

### Stolplyckan, Linköping, Sverige

*Antall boliger* 184 boliger, herav 35 serviceboliger, spesialboliger for handikappede.  
*Fellesarealer* ca 2000 m2 fellesareal (matsal med storkjøkken, kafé, diverse hobbyrom, gymsal med mer). Barnehage. Boligene har redusert sitt boligareal med ca 10 % til fordel for fellesareal, i alt ca 1000 m2 eller ca 5 m2 pr bolig. Kommunen har bidratt med ca. 1000m2. Fordelingen er altså ca 50-50%. Omfattende sambruk av lokaler (beboerne og kommunen).

*Organisering:* Utleieboliger. Representanter for beboerne, sosialforvaltningen (som har ansvar for dagsentervirksomhet og barnehager), boligforeningen og leieboerforeningen sitter i en forvaltningsgruppe.

*Økonomi:* Boutgiftene var forutsatt å ikke være høyere enn tilsvarende boliger i strøket. Verdien av beboernes arbeid i form av dugnad ble beregnet til ca 800.000 kroner pr år (Schmidt 1987:103).

Se også [www.kollektivhus.nu](http://www.kollektivhus.nu) med lenk til Stolplyckan.

### Kollektivhuset Høje Søborg, København

*Antall boliger:* 136

*Fellestilbud:* Middagsservering, selskapslokaler, peisestue, resepsjon med kiosk, møterom, to gjesterom, div. hobbyrom, barnehage (tidligere også fødestue!). I 1. etasje er det noen butikker.

*Organisering:* Leieboliger, bygget av DAB Dansk allmennyttig boligselskap i 1951

Høje Søborg er ett av de få servicehus som har overlevd og fortsatt har matservering for beboerne. Beboerne må avta et antall spisebilletter pr måned, og betalingen inngår som en del av husleien. Et ektepar betaler i dag ca 5.000 kr pr måned i husleie for en tre-roms leilighet inklusive 30 spisebilletter. En middag koster i dag (2001) 38 kroner.

### Kollektivhuset Margrethegården, Roskilde, Danmark

*Antall boliger:* 220, for det meste små boliger.

*Fellestilbud:* Restaurant med matservering hver dag, også i helgene. Kiosk, felles stue/oppholdsrom, gjestehybler, resepsjon, vaskeri, selskapslokale. Mat kan bringes til leiligheten i tilfelle sykdom. Gjester kan tas med i restauranten. Matservering er frivillig. Middag koster for tiden ca. 50 kr.

*Organisering:* Leieboliger bygget av "Foreningen til fremskaffelse av boliger for eldre og enlige" rundt 1960. Boligene har blitt attraktive blant yngre enslige<sup>24</sup>.

### Åsbråten, Holmlia

*Boliger:* 1650 boliger fordelt på 10 borettslag (OBOS/ USBL)

*Fellesanlegg,* organisert på tre nivåer<sup>25</sup>:

Gårdshus (26- 100m2, eller knapp 1 m2 pr bolig)

Grendehus (to stk a ca 300 m2 eller ca 0,85 m2 pr bolig)

Lokalsenter (1400 m2 eller ca 0,85 m2 pr bolig)

<sup>24</sup> Befaring og intervju med ansatte, februar 2002

<sup>25</sup> Kilde: Miljøverndepartementet (1986) *Bydelshus, eksempelsamling*

I utgangspunkt ble beregnet at kapitalkostnader til fellesanlegg kunne belastes boliger med inntil 2 m<sup>2</sup> pr bolig. Hvert borettslag har sitt eget *gårdshus* som rommer vaskeri og møterom. Grendehusene (to stk) er på ca 300 m<sup>2</sup> og inneholder aktivitetsrom, kjøkken, kontor, lager med mer.

*Organisering:* Grendehusene eies i et sameie mellom borettslagene. En grendehusbestyrelse er ansvarlig for daglig drift og underlagt et grendehusutvalg.

*Lokalsenteret* (1400 m<sup>2</sup> eller ca 0,85 m<sup>2</sup> pr bolig) skal betjene hele området og inneholde lokaler for fritidsvirksomhet for eldre, barn og unge, annekset for hele- og sosialsenter og skolens gymnastikkanlegg.

### **Birkebeinerkvartalet, Bergen:**

*Antall boliger:* 85 boliger, herav et antall eldreboliger

*Fellesanlegg:* Dagsenter og barnehage som betjener strøket. Dagsenter lokaler leies ut til selskapsbruk. Beboerne hadde tidligere fortrinnsrett til barnehagen, og kunne bruke barnehagens lokaler til egne aktiviteter. Det er en rekke butikker på gateplan. (Schmidt og Halvorsen Thorén 2001).

*Organisering:* Borettslag

### **Grønland torg, Oslo:**

*Antall boliger:* ca 640 boliger,

*Fellesanlegg:* egen servicesentral, to barnehager (betjener strøket), ingen fellesrom. Det som er interessant med Grønlands torg er driften av servicesentralen. Den har ansvar for både teknisk drift av bygninger og anlegg og forretningsførsel for boligdelen. Det betyr at man får et helhetlig ansvar for økonomi og forvaltning/drift, noe som blant annet har resultert i lavere utgifter til oppvarming. Servicesentralen har avtale med Oslo kommune om daglig rengjøring av Smalgangen (gågate). Servicesentralen har ni ansatte (driftsleder, regnskapsleder, sekretær, personal for rengjøring og vedlikehold). Sentralen har avtaler med gartner for stell av uteanlegg og avtaler med firma for døgnkontinuerlig vekttertjeneste. Planlagt periodisk vedlikehold via fond (ppv – fond). Servicesentralen tilbyr service til beboerne og formidler kontakt til håndverkere (rimeligere pga. momsforhold?). Felleskostnader er lave ifølge leder av servicesentralen, Per Hjelén, blant annet fordi de har helhetlig ansvar for både FDV og forretningsførsel. 640 boliger er en ”ideell størrelse” for en servicesentral i følge Hjelén. Han har tidligere jobbet ved Lindeberg servicesentral.<sup>26</sup>

*Organisering:* Grønlands torg består av to boligsameier. De to sameiene eier servicesentralen i fellesskap.

### **Andre nyere boligprosjekter med fellesarealer**

For å illustrere hva som bygges for tiden av nye boligprosjekter med fellesarealer/ser vice er her beskrevet noen eksempler på nyere OBOS prosjekter. Det er typisk omsorgsboligprosjektene som har store fellesarealer beregnet for beboere i huset og i bydelen.

#### **Nordbygatekvartalet**

*Boliger:* I alt 62 boliger, herav 12 omsorgsboliger i kommunal regi, 33 boliger, organisert som borettslag og 16 utleieboliger

<sup>26</sup> Data stammer fra intervju av Per Hjelén, leder av servicesentralen våren 2001 i forbindelse med prosjektet ”Bebyggelsestyper og bokvalitet” (Schmidt og Halvorsen Thorén 2001).



*Fellesarealer:* felles utleielokaler på 75 m<sup>2</sup> (oppholdsrom 36 m<sup>2</sup>, kontor og tekjøkken)  
Lokalene brukes av bydelen på dagtid.

**Krystallen brl.** Lambertseter (rehabilitering): 54 stk 2-roms omsorgsboliger. Felles kafeteria 150 m<sup>2</sup>, kjøkken 20 m<sup>2</sup>, div møterom og kontorer.

**Marienlyst park**, i alt 240 leiligheter og fellesrom 40 m<sup>2</sup>, kjøkken 10m<sup>2</sup>, styrerom og vaktmesterkontor, i alt ca 85 m<sup>2</sup>.

## Vedlegg 2

### Tomtealternativer

Vi har søkt å illustrere hvordan programskissen, eller deler av denne, vil kunne tilpasses ulike tomtesituasjoner. Illustrasjonene er svært skissemessige og utarbeidet uten at det har vært mulig å gå nærmere inn i lokale forhold og hva som er konkrete behov for eksempel med hensyn til barnehager eller eldresentre. Skissen skal illustrere hvordan boliger og fellesanlegg kan plasseres, og hvilke målgrupper og hvilke typer boliger som kan være aktuelle. Skissene er gjort på grunnlag av en enkel befaring, og uten å innhente mer omfattende data om de ulike områdene. Områdene er valgt i samråd med Husbanken som har som mål at programskissen skal kunne danne grunnlag for å teste ut markedet og få frem et konkret pilotprosjekt. Husbanken har som mål at et pilotprosjekt skal ha sentral beliggenhet i Oslo, og skal fange en bred målgruppe, inklusive unge i etableringsfasen. Det ligger med disse valg allerede store utfordringer for et pilotprosjekt, ettersom sentralt beliggende boliger er dyre, og kan være vanskelig tilgjengelige for folk i etableringsfasen.

Vi har valgt tre områder i Oslo indre øst: Stiklestadkvartalene (tomt A), et område på Vålerenga (tomt B) og en tomt i Storgata (tomt C), se vedlagte kart. Felles for alle områdene er at de ligger i Oslo indre øst, og boligene dermed trolig ikke vil være så attraktive og dyre som Oslo vest. En viss "Grünerløkka-effekt" kan slå ut på Grønland og Stiklestadkvartalene. Området vil trolig være aktuelt for en bred målgruppe av mennesker som ønsker å bo sentralt. Vålerenga er et gammelt trehusområde litt utenfor sentrum, som kan sammenlignes med Kampen, og vil være aktuelt primært for barnefamilier og evt gruppen 50+. Pr. Aug. Minde i Storgata, er et område som i dag har få boliger, og som trenger "oppgradering". Flere nye boligprosjekter er under planlegging i nærheten. Nærheten til Akerselva kan være en attraksjon her, i tillegg svært kort vei til sentrum og likevel skjermet beliggenhet inne i et kvartal.

Det er i alle skissene innarbeidet forslag til omsorgs- eller serviceboliger med dagsenter/kafé, barnehage, et antall ordinære boliger, bofellesskap og bokollektiv.

#### **Stiklestad- kvartalene, tomt A**

*Tomta og antall boliger.* Vi har i vår skisse anslått at det vil være plass for ca 500 på ca 75 m<sup>2</sup> i gjennomsnitt. Tomta eies av en privat utbygger og Oslo kommune. Reguleringsarbeid pågår i regi av et privat arkitektfirma. Her er det foreslått ca 800 boliger. Kommunen har inngått en intensjonsavtale med den private utbygger om utbyggingen av tomte.

*Målgruppe:* Området ligger sentralt ved Grønland torg, og er trolig attraktivt for alle målgrupper. Grønland/Tøyen er et området på vei "opp", som muligvis overtar noe av presset fra Grünerløkka. Boliger på Grønland er pr i dag billigere enn på Grünerløkka.

Stiklestad- kvartalet muligheter og utfordringer:

- Fordelen med Stiklestad-kvartalet er at det er forutsatt høy tetthet og mange boliger. dersom det blir så mange som 800 boliger innebærer det i alt anslagsvis ca 1.000- 1200 beboere. Det kan være vanskelig å få til modeller for sambruk i et så stort kvartal. Til gjengjeld kan det være et godt driftsgrunnlag for en strøkskafé.
- Området vil bestå av relativt flere borettslag/boligsameier som skal drive kvartalets fellesanlegg. Det er mulig at ikke alle boliger bør inngå som medeier av felleslokaler.
- Med 800 boliger bør det kunne være grunnlag for en egen servicesentral.
- Det er ikke planlagt service- eller omsorgsboliger i kvartalet, dvs en nabolagskafé må etableres og drives enten på vanlig kommersiell basis eller på en slik måte at boligdelen bidrar i etablering og drift mot at servering for beboerne er rimeligere. Vi mener likevel det bør vurderes å innpasse et antall service- eller omsorgsboliger i et så pass stort kompleks.
- Kvartalet bør legges til rette for at i alle fall noen boliger tilbys som car-free houses.
- 

Fellestilbud som kan være aktuelle i Stiklestadkvartalet er:

- Barnehage (åpen modell/Linköping modellen)
- Allaktivitetsrom (spleis mellom barnehage og boligdelen)
- Service – eller omsorgsboliger med dagsenter
- Nabolagskafé (privat drift, men med avtale i forhold til kvartalet. Kaféen er sentralt plassert ved et torg rundt "Det åpne teater".
- Et antall gjestehybler og arbeidsstasjoner
- Egen servicesentral eller filial av Gamle Oslo, evt Grønland torg
- Bildelingsordning
- Takterrasse, evt med felles oppholdsrom i tilknytning til enkelte boligdel/bygårder

### **Vålerenga, tomt B**

Området vil gi plass til ca 250 boliger på ca. 75 m<sup>2</sup> i gjennomsnitt. Området er under omregulering, og tomte eies av Oslo kommune. Det er noen få eldre trehus i området som vil bli bevart. Området ble totalsanert for en del år tilbake og har ligget brakk i flere år.

#### *Beboergruppe*

Vålerenga er et eldre småhus område, som har en del felles trekk med Kampen. Området fremstår likevel ikke som så attraktivt i dag som Kampen. Det er bygget ny ungdomsskole over gaten for kvartalet. Tomta og lokaliseringen gjør at viktigste målgruppe vil være barnefamilier, singelforeldre, og muligvis eldre. Det kan også være aktuelt for gruppen 50+, for eksempel beboere som kanskje ønsker å bli boende i strøket, og som ønsker å etablere et seniorbofellesskap. Det er noen nærbutikker i nærheten, men for øvrig begrenset tilbud av butikker/service. Det kan også være aktuelt med et mindre antall ungdomsboliger.

#### **Fellestilbud**

Grunnlag for å drive nabolagskafé er begrenset – området er avskåret og for langt fra byen, og nærmiljøet består muligvis av for få mennesker. Det finnes to mindre lokalkaféer i strøket

fra før. Det kan med høy utnyttelse i de to kvartalene likevel tenkes at det er grunnlag for en type kafé i likhet med Kampen bydelshus. Vålerenga har eget bydelshus som så vidt vi har erfart sliter med driften<sup>27</sup>. Kanskje samlokalisering med bydelshuset og dagsentervirksomheten kan være gjensidig berikende? Det vil være for få boliger til å drive egen servicesentral, men området vil kunne kobles til Gamle Oslo servicesentral eller evt Grønland torg servicesentral.

#### *Kommunikasjon/ parkering*

Området er avskåret fra byen i forhold til atkomst med bil. Nærmeste tilknytning til andre bydeler er Jordal/ Kampen. Det er planlagt omfattende utbygging i Lodalen. Grunnlag for boliger uten egen parkering er for dårlig i dette alternativ.

#### **Prinds Christian Augusts Minde – tomte i Storgata, tomt C**

*Målgruppe:* Området kan være aktuelt for bred en målgruppe. Tomta ligger skjermet fra omliggende gater som et stort kvartal bak bygninger tilhørende Prinds Christian Augusts Minde. Området kan derfor være aktuelt for barnefamilier. Det kan også være aktuelt for seniorbofellesskap. Bydelen har i dag sin tildelingssentral for hjemmetjenester i bygningen mot Storgata.

*Antall boliger:* Det er beregnet ca 130 boliger på gjennomsnitt 75 m<sup>2</sup>. Det eksisterende anlegg forutsettes bevart.

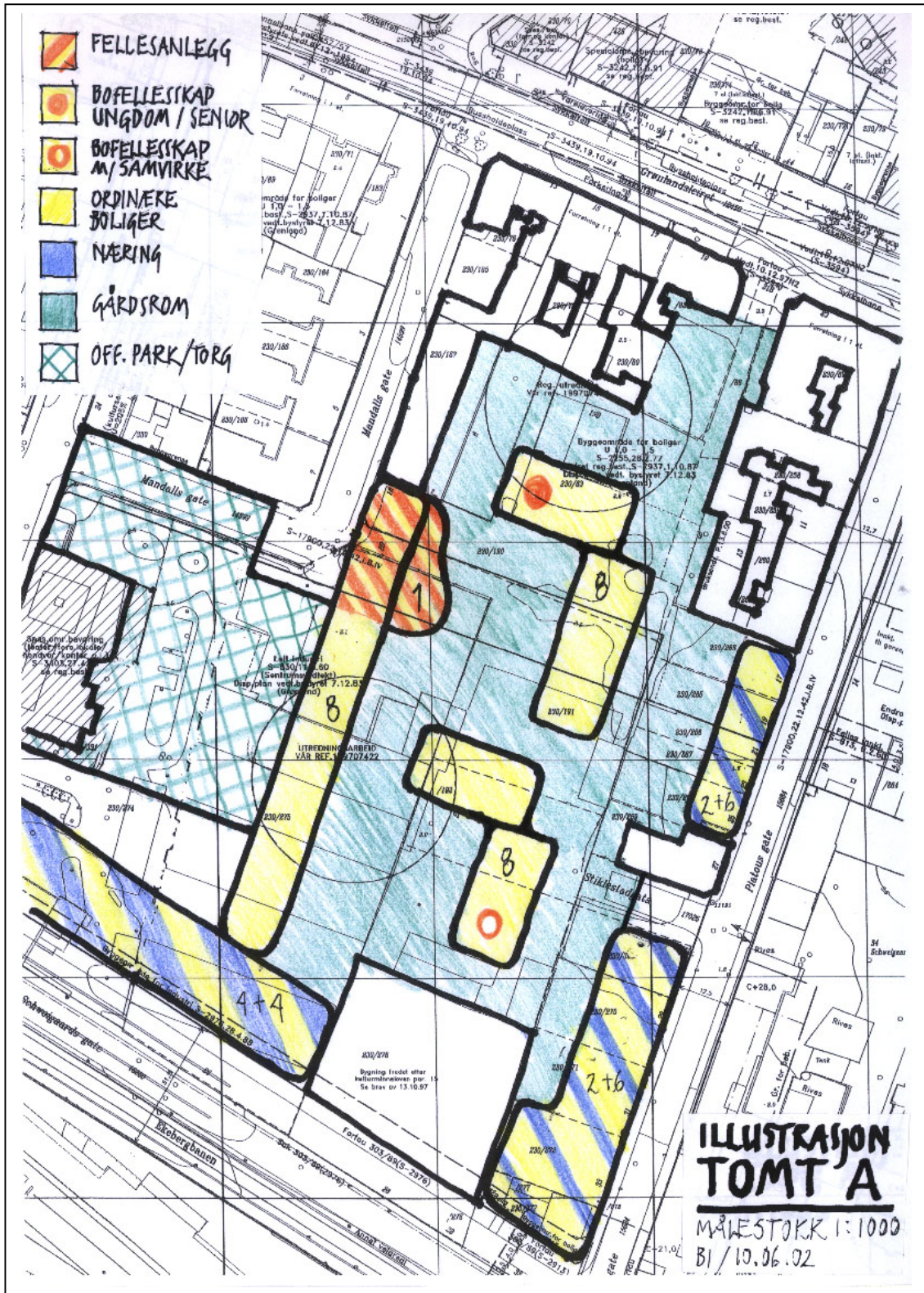
#### *Fellesanlegg*

Bydelen driver tildelingssentral i bygninger mot Storgata. Det er skissert en utadrettet nabolagskafé i den gamle bygningen mot Storgata med uteservering i gårdsrommet som vender mot gata. Det er skissert mulighet for et bofellesskap i en eksisterende eldre bygning. Området er for lite for egen servicesentral, men vil kunne være filial av Gamle Oslo eller evt. Grønland torg.

---

<sup>27</sup> Kilde: Ellen Risberg, beboer, juni 2002

Figur V2.1 *Illustrasjon: Tomt A, Stiklestad-kvartalene*



Figur V2.2 *Illustrasjon: Tomt B, Vålerenga*



