

SHARED LIVING

Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg

*Praktisk utprøving av løsninger og gjennomføringsmodeller
i tre offentlige og private prosjekter*

Context as

i samarbeid med

Heistad Utvikling as
Skien Boligbyggelag
Urbanium as

og

bECO s as

May 2017

I N N H O L D

FELLES	3-5
Innledning	
Delte boformer	
Kvaliteter	
Barrierer	
Kostnadseffektivitet	
Bygningsmessig Flexibilitet	
Gjennomføringsmodeller	
Miljøytelse	
CASE STUDY	6-16
HEISTAD SENTRUM	
Heistad Utvikling AS	
CASE STUDY	17-27
KONGERØD, SKIEN	
Skien Boligbyggelag	
CASE STUDY	28-36
HAUSKVARTALET, OSLO	
Urbanium AS	
KONKLUSJONER	37
VEDLEGG	38-42

I N N L E D N I N G

Prosjektet "Shared Living – Delte Boformer i Kostnads- og Miljøeffektive Bygg" hadde sitt utspring i Context AS sitt arbeid med alternative boligtyper og miljøeffektive bygg gjennom en årrekke. Context inngikk et samarbeid med tre eiendomsutviklere som uavhengig av hverandre også hadde begynt å se på alternativer til tradisjonelle boliger, og involverte sitt søsterselskap bECOs AS som leverandør av kostnads- og miljøeffektive boliger. Arendal kommune fulgte prosjektet og tilrettela et av fellesmøtene.

Prosjektet fikk tilsagn om Husbanken kompetansemidler i mai 2016. Prosjektarbeidet ble påbegynt i juni 2016 og avsluttet i april 2017.

Bakgrunn for prosjektet

Dagens samfunn og de tradisjonelle familieformene er i endring. Nye befolkningsgrupper, en økende eldreandel og nedgangen til den tradisjonelle kjernefamilien utfordrer våre boformer og stiller krav til nytenkning i forhold til utforming og organisering av moderne boliger. Endringene er av stor betydning for folkehelse og integrasjon.

Samtidig stiger de generelle byggekostnadene i takt med økende krav til miljøytelse og teknisk standard. Det er et stort behov for utvikling av byggetekniske og entreprisemessige løsninger som kan redusere byggekostnadene samtidig som kvalitet og miljøegenskaper opprettholdes.

Prosjektets formål var å utrede delte boløsninger i tre konkrete prosjekter, med vekt på kvaliteter, byggetekniske forhold, gjennomføringsmodeller, lave byggekostnader og høy miljøytelse.

Prosjektet tok utgangspunkt i et arbeid som allerede er utført i regi av Context AS og bECOs AS, som har utviklet prinsipløsninger for delte boformer basert på norsk massivtre og industriell produksjon (bECOs SharedLiving). bECOs løsningene ble benyttet som grunnlag for videre utredning av delte boformer i det ene prosjektet, mens de to andre er basert på tradisjonelle byggemåter. Resultatene er generelle og overførbare til andre prosjekter.

Bakgrunn for delte boformer

- "Vi må rette oppmerksomhet mot de grunnleggende samfunnsforhold som påvirker helse og sykdom og at dette legges til grunn i politikk og samfunnsutvikling." – Anne-Grete Strøm-Erichsen (Ap), tidligere Helse- og omsorgsminister.

Forebyggende folkehelsestrategier er et sentralt begrep i Folkehelseoven 2012, og vektlagt i folkehelsemeldinger i kommuner over hele landet. Det er en rekke satsingsområder i forebyggende folkehelse hvor en effektiv felles bo-løsning kan bidra som et motvirkende tiltak:

- Å motvirke ensomhet og sårbarhet blant eldre
- Å motvirke overvekt og fedme gjennom aktivisering
- Å redusere ulikhet i grunnleggende sosiale forhold

Delte boformer fremheves i flere sammenhenger som en positiv løsning som både kan skape sterkere sosiale miljøer og gi kostnadseffektive boliger gjennom sambruk og arealeffektivisering.

Delte boformer kan være relevante i flere sammenhenger.

- Boliger utformet for å motvirke isolasjon og redusere eksternt omsorgsbehov hos eldre og enslige, samlokalisert med 'vanlige' familieboliger og tilrettelagt for økt sosial interaksjon.
- Boliger for alternative familiestrukturer, for eksempel bofellesskap eller boliger med større fleksibilitet og sonedeling enn normalt.
- Boliger for integrasjon av nye befolkningsgrupper, tilrettelagt for sosial interaksjon.
- Delte boformer som kan bidra til at unge mennesker tidligere får råd til egen bolig, som kan utvides over tid eller delfinansieres gjennom utleie av en tilknyttet hybelenhet e.l.

Delte boformer er et samlebegrep og kan ta mange former. De tre case prosjektene Heistad Sentrum (Heistad Utvikling), Kongerød (Skien Boligbyggelag) og Brenneriveien 1 (Urbanium) illustrerer ulike utgangspunkter, behov og svar på hva delte boformer kan være i fremtidens byggeprosjekter.



Image: Context AS



Image: BECOS AS



Image: Urbanium AS

DELTE BOFORMER

Delte boformer slik det er definert i Shared Living prosjektet er en fellesbetegnelse for boliger med et større omfang av felleskapsløsninger enn det som er vanlig i tradisjonelle boligprosjekter. Innenfor denne definisjonen spenner betegnelsen over mange ulike boligtyper, fra eneboliger med et frittstående felleshus til bofelleskap med felles kjøkken og oppholdsrom.

”Shared Living” tar utgangspunkt i tre konkrete utbyggingsprosjekter for å teste ulike typer delte boformer, og kartlegger kvaliteter, barrierer og løsninger i hvert prosjekt. Formålet er å etablere ny kunnskap og nye eksempler som kan bidra til å videreutvikle delte boformer i Norge.

HEISTAD SENTRUM (Heistad Utvikling AS) er en sentrumsutvikling på Heistad i Porsgrunn kommune. Prosjektet omfatter mellom 100 og 120 nye boliger samt næringsarealer og fellesrom. Utbyggingen er i 4-6 etasjer og inkluderer et nytt bydelshus for Heistad by.

KONGERØD (Skien Boligbyggelag) omfatter 25-30 nye boliger på Kongerød i Skien kommune, i en tett-lav bebyggelse i et grønt miljø som vil vektlegge varierte boligtyper og fellesfunksjoner.

H A U S K V A R T A L E T (Urbanium AS) i Oslo er regulert til ”byøkologisk kulturkvarter” og vil inkludere nye boliger og kulturhus, deriblant et bofelleskap. Et av formålene i reguleringsplanen er enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig.

Prosjektene synliggjør ulike sider og erfaringer med delte boformer. Alle tre prosjekter går nå videre mot realisering, inkludert de delte boformene som er utredet i prosjektet.

KVALITETER

Shared Living handler om kvaliteter på samme måte som tradisjonelle prosjekter, men har noen spesielle kjennetegn.

Det er 4 viktige kvaliteter for velfungerende delte boformer:

- Stor variasjon i boligstørrelser med fellesarealer rettet mot sosial interaksjon og aktivisering
- Bygningsmessig fleksibilitet og tilpasningsdyktighet
- Respekt for privatliv og private bokvaliteter i tillegg til felleskvaliteter
- Kostnadseffektivitet for å sikre boliger tilrettelagt for flest mulig

Stor variasjon i boligstørrelser er avgjørende for å oppnå en variert beboersammensetning. En aktiv tilrettelegging for sosial interaksjon er av stor betydning for en vellykket integrasjon av eldre og andre samfunnsgrupper. Betydningen av sosial interaksjon og personlige relasjon-

er i å forebygge demens og sviktende mental helse og også veldokumentert.

Fleksibilitet i utformingen og avgrensningen av den enkelte boligen, og bygningsmessig tilpasningsdyktighet, der boliger kan endres, kobles sammen og skilles uten store bygningsmessige inngrep, er av betydning for boligenes evne til å imøtekomme skiftende behov over tid.

Delte boformer må opprettholde muligheten til privatliv og private bokvaliteter. Dette virker åpenbart, men har vært et sentralt spørsmål i medvirkningen med potensielle kjøpere. Private bokvaliteter må vektlegges og kommunisere tydelig til interessenter.

Kostnadseffektivitet er avgjørende for å kunne inkludere ressursvake grupper i prosjektene, samt redusere kostnaden til fellesarealene, som kan oppfattes som en merkostnad sammenlignet med andre prosjekter.

BARRIERER

Boligprosjekter med fellesarealer, varierte boligstørrelser og stor bygningsmessig tilpasningsdyktighet er uvanlige. Prosjektene har identifisert 4 barrierer av spesiell betydning i denne sammenheng:

1. Fellesarealer som virkelig skaper sosial interaksjon og deltakelse må utformes korrekt. Dette krever en forståelse for hvordan å skape lave terskler for interaksjon, samtidig som man opprettholder behovet for privatliv. Deltakelse i fellesoner må være en naturlig del av bokvaliteten, og ikke en påtvunget aktivitet.
2. Delte boformer krever kostnadseffektive bygg. Marginene i slike prosjekter, tilrettelagt for både ressursvake og ressurssterke grupper, vil ofte være mindre enn for tradisjonelle leilighetstyper. I tillegg krever fellesarealer et dekningsbidrag fra leilighetssalget.
3. Praktiske løsninger for stor bygningsmessig fleksibilitet krever utredning, og utgjør et risikomoment for et vanlig prosjekt. I tillegg må fleksible løsninger tilpasses vanlige markedsmessige betingelser.
4. Delte boformer krever at utbygger i større grad tar ansvar for gjennomføringsmodell, blant annet hvordan driften av prosjektet etter ferdigstilling skal organiseres.

I tillegg til punktene over er høy miljøytelse en forutsetning for alle fremtidige byggeprosjekter, uavhengig av formål. Dette har spesielt innvirkning på byggekostnader.

Barrierene som er beskrevet er spesielt relevante for prosjekter med delte boformer. Spesifikke barrierer som er opplevd i de tre case prosjektene er beskrevet i egne avsnitt under hvert prosjekt. Barrierer som er generelle for alle prosjekter – planforutsetninger, utdatert plangrunnlag med mer – er ikke omtalt.

KOSTNADSEFFEKTIVITET

Kostnader og dermed kostnadseffektivitet utgjør et sentralt hensyn i prosjekter basert på delte boformer. Dette henger blant annet sammen med at en større andel fellesarealer vil medføre merkostnader sammenlignet med et tradisjonelt prosjekt. Disse merkostnadene må dekkes inn gjennom inntekter andre steder i prosjektet, normalt felleskostnader og –utgifter som belastes boligkjøperne. Kostnadseffektive bygg- og boligløsninger er et viktig grep for å minimere disse kostnadene.

Prosjektet ”Shared Living” har jobbet med kostnadseffektivitet både i forhold til byggekostnader og fremtidige driftskostnader.

HEISTAD SENTRUM

- Kostnadseffektive bygg som er egnet for å innrede til mange ulike formål.
- Driftskostnader knyttet til drift av bydelshuset

SKIEN BOLIGBYGGELAG

- Kostnadseffektive bygg med bECOs byggsystem
- Energieffektive bygg med lave driftskostnader
- Driftskostnader over felleskostnader, vanlig boligbyggelagsmodell
- Avdragsfrihet i 20 år for å redusere terskel for kjøp

URBANIUM

- Kostnadseffektive bygg med andel selvbyggeri
- Energieffektive bygg med lave driftskostnader

BYGNINGSMESSIG FLEKSIBILITET

Alle delprosjektene i "Shared Living" har vektlagt bygningsmessig fleksibilitet i utformingen av prosjektene. Formålet med dette varierer.

HEISTAD SENTRUM

For Heistad vil fleksible bygningskropper kunne romme flere ulike formål, slik at fordelingen av funksjoner i prosjektet kan tilpasses til etterspørselen i markedet relativt sent i utviklingen.

Felleshuset er avhengig av arealmessig fleksibilitet for å kunne imøtekomme mange ulike brukere.

SKIEN BOLIGBYGGELAG

For Skien Boligbyggelag gjelder fleksibiliteten blant annet boligtypene som kan innpasses i prosjektets generiske bygningsformer. Kjøpere deltar i prosjektutformingen. Varierte boligtyper er viktig for prosjektets evne til å tiltrekke seg mange ulike interessenter.

URBANIUM

Urbanium har utredet fleksible bygningskropper som enkelt kan ferdigstilles og ombygges av beboerne, slik at innholdet i bokollektivet kan variere over tid i tråd med beboernes ønsker og behov.

Behovet for stor fleksibilitet og variasjon i valg av boliger har vært viktig for alle de tre Shared Living prosjektene.

Årsaken er blant annet ønske om brukermedvirkning i utformingen. Både SBBL Kongerød og Urbanium Brenneriveien har søkt å komme i dialog med potensielle kjøpere for å finne de som er spesielt interessert i delte boformer. Heistad Sentrum har gjennomført en dialog med bydelen om utforming av bydelshuset. Denne typen medvirkning krever en fleksibilitet i utforming innenfor prosjektenes overordnede formkonsept.

Varierte boligtyper er også vurdert som viktig for å skape og opprettholde et variert lokalmiljø i prosjektene, egnet for mange ulike mennesketyper og familieformer. SBBL Kongerød jobber med to byggetrinn, hver på 12-15 boliger som spenner fra hybelleiligheter og 2- og 3-roms leiligheter til rekkehus for familier over 3 plan.

Til slutt er fleksibilitet vesentlig i utforming av fellesarealer og bydelshus, slik at disse kan romme mange ulike funksjoner i drift. SBBL Kongerød har plassert bærekonstruksjoner for å skape generiske fellesrom rundt felles utearealer. Fellesrommene kan fylles med innhold under oppføringen, men kan også enkelt endres i drift. Et oppholdsrom med kjøkken kan bli et treningsrom og festsal. Heistad Sentrum sitt felleshus kan konfigureres til mange ulike formål ved hjelp av mobilvegger og bevegelige bygningsdeler.

GJENNOMSFØRINGS- MODELLER

Gjennomføringsmodellene for prosjekter basert på delte boformer kan være vesentlig annerledes enn tradisjonelle boligprosjekter. Dette skyldes delvis at boformene er relativt ukjente i Norge, og at utbygger derfor må legge opp til en større grad av kommunikasjon med potensielle kjøpere enn i tradisjonelle prosjekter, og delvis at driften av prosjektenes fellesarealer må planlegges før gjennomføring for å avklare kostnadsfordeling, driftsform og innhold.

Prosjektene har utredet en rekke ulike gjennomføringsmodeller, avhengig av prosjektenes utgangspunkt og behov.

HEISTAD SENTRUM

Gjennomføringsmodell

- Gjennomføringsmodell for boligene basert på byggetrinn og fordeling av felleskostnader for fellesarealer.
- Modell for bydelshuset basert på tredeling av lokalet – en del leies av Eldres Hus/ Porsgrunn kommune, en del (kafé) av en privat aktør, en del er fellesarealer for boligene.

Driftsmodell

- Trolig selveierboliger med felleskostnader.
- Driftsmodell for felleshuset er skissert som en privat stiftelse som forvalter leieinntekter fra kafé virksomhet, fellesareal til boligene, og romutleie og tar ansvar for organisering av vedlikehold og daglig rengjøring samt sikkerhet av lokalet.
- Det er nødvendig at bygget har en klar driftsmodell med forutsigbare driftskostnader og driftsinntekter. Digitale verktøy (som et nettbasert booking system) bør vurderes for å minimere administrativ innsats i den daglige driften av bygget. Andre norske bydelshus bruker en kombinasjon av faste og kort-tids utleieavtaler som fungerer godt for å gi en viss forutsigbarhet i driftsinntekter.
- Modell for tjenester utredes, enten kommunal eller privat drift (trolig privat).

SKIEN BOLIGBYGGELAG

Gjennomføringsmodell

- Gjennomføring med større grad av kommunikasjon og brukermedvirkning enn i tradisjonelle prosjekter.
- Intensjon om å realiseres som totalentreprise med bECOs byggsystem – stor sikkerhet ift. kostnader og samspill om kostnader og løsninger i prosjekteringsfasen.

Driftsmodell

- Organiseres som borettslag.

URBANIUM

Gjennomføringsmodell

- Gjennomføringsmodell inkluderer større grad av brukermedvirkning enn i tradisjonelle prosjekter for å identifisere interessenter og tilpasse løsninger til disse.
- Selvbygging er utredet og krever andre tilnærminger til utforming og utførelse for å gi besparelser.

Driftsmodell

- Kollektiv etableres trolig som egen organisasjon som kan leie ut til beboere fremfor salg av individuelle boliger.

MILØYTELSER

Alle delprosjektene i "Shared Living" er utformet med tanke på samfunnsmessig, økonomisk og miljømessig bærekraft. Økonomisk bærekraft er diskutert under avsnittet "Kostnadseffektivitet".

Samfunnsmessig bærekraft er selvsagt et sentralt hensyn i alle prosjekter basert på delte boformer. Sentrale mål med delte boformer er å motvirke ensomhet og støtte inkludering og sosial kontakt på tvers av alder og kulturell bakgrunn. Dette tilstrebes gjennom en rekke tiltak i utformingen:

- Varierte boligstørrelser og mulighet til å innarbeide boligtyper utover tradisjonelle boliger i prosjektene, for eksempel omsorgsboliger.
- Fleksible bygg som er egnet for ombygging og omprogrammering.
- Fellesarealer som inviterer til bruk og sosial kontakt uten å tvinge til det. Hovedkonseptet er 'bolig+', det vil si en fullverdig privat bolig, med fellesarealer som gir tilleggskvaliteter utover det en enkeltstående privat bolig kan inneholde.
- Vekt på kostnadseffektive boliger som åpner prosjektene for en størst mulig del av befolkningen.
- Tiltak i enkelte prosjekter for å holde kostnadene nede også ved videresalg. Dette kan for eksempel gjøres ved å leie ut boligene, og organisere prosjektet som en stiftelse som styrer leieprisene.

Delte boformer er også miljøeffektive med hensyn på ressursdeling og arealeffektivitet. En gruppe leiligheter med delt gjestehybel er mer arealeffektive enn en tradisjonell gruppe leiligheter med hvert sitt gjesterom som kun benyttes litt av tiden. Ressursdeling i form av fellesarealer er et svært effektivt miljøtiltak sammenlignet med individuelle fasiliteter.



Image: Context AS

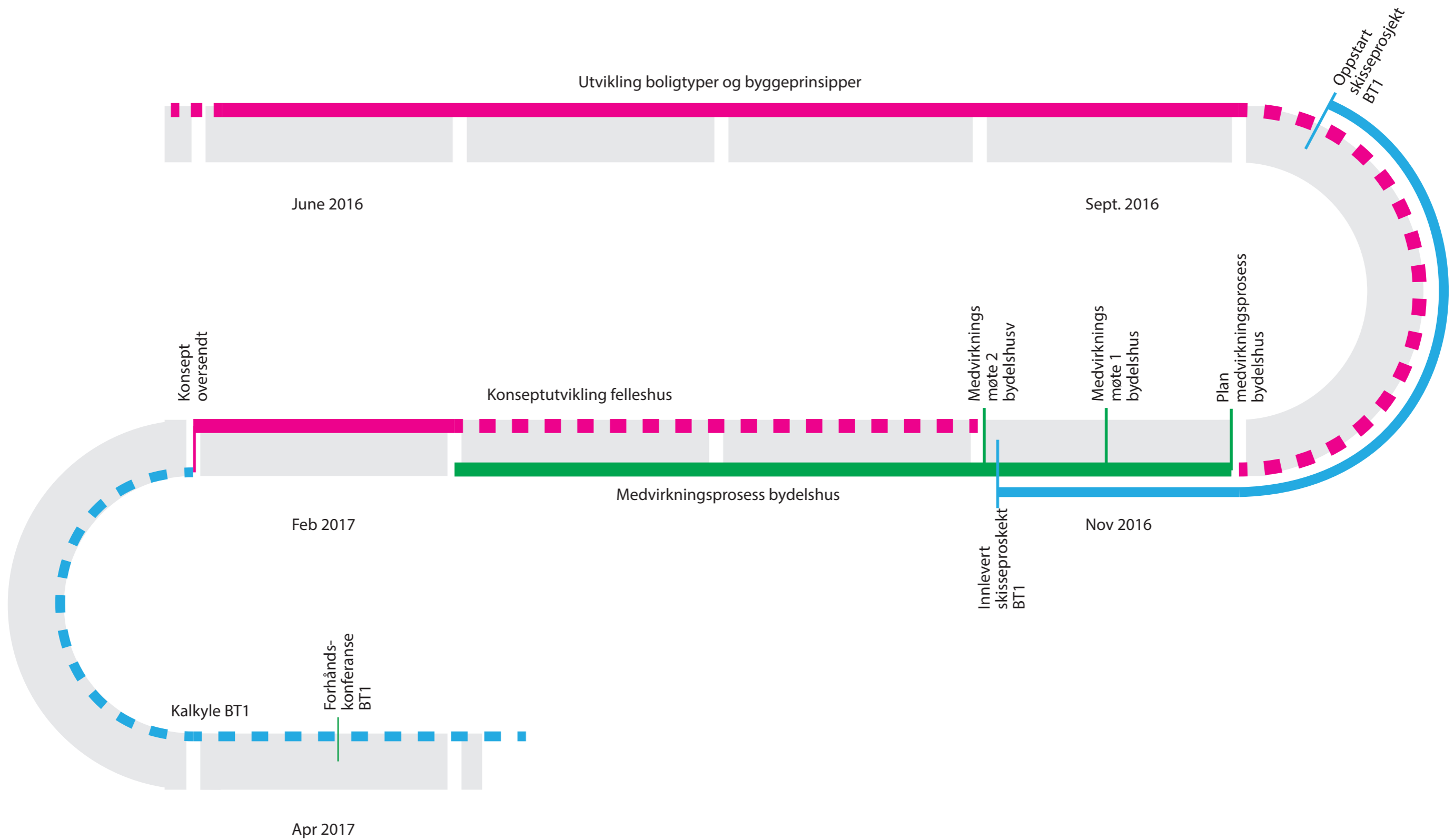


Image: Context AS

C A S E S T U D Y

HEISTAD SENTRUM.PORSGRUNN
HEISTAD UTVIKLING AS

Tidslinje



CASE INTRODUKSJON

Utbyggingsområdet Heistad Sentrum ble frigjort for noen år siden, ved riving av Heistad gamle skole. Lokalbefolkningen har fått en ny barne-skole et par kilometer unna, ved siden av idrettshallen og ungdomsko-len. Det gamle skoleområdet er omgitt av eneboliger. Beboerne er i hovedsak barnefamilier og eldre.

Prosjektet Heistad Sentrum har jobbet med delte boformer i to hovedretninger:

1. Varierte boligtyper med en kombinasjon av vanlige boliger og omsorgsboliger med tjenestetilbud innenfor utbyggingsområdet. Intensjonen har vært at de vanlige boligene kan benytte seg av tjenestetilbudet (renhold, mat mm.) etter ønske.
2. Fellesarealer tilrettelagt for ulike aktiviteter, både innendørs og i det store landskapsdraget mellom bygningene. Det var et ønske om å utrede om fellesarealer for boligene kunne innpasses eller tilknyttes et bydelshus som allerede var planlagt innenfor området (reguleringsplan).

Intensjonen om å bygge omsorgsboliger som en del av prosjektet ble tatt opp i møte med representanter for Porsgrunn kommune. Tilbakemeldingen var at kommunen har sentralisert drift av tjenester for slike boliger, og derfor ikke kunne se for seg en tjenestemodell slik prosjektet foreslo. I tillegg var det ingen umiddelbare planer om bygging av omsorgsboliger som kunne være egnet for innarbeidelse i prosjektet.

Med utgangspunkt i dette jobbet prosjektet i hovedsak med fellesarealer og forholdet mellom disse, de planlagte boligene og bydelshuset. Ideen om egne boliger tilpasset eldre med et integrert tjenestetilbud forfølges videre, men vil eventuelt komme senere i utbyggingsprosjektet.

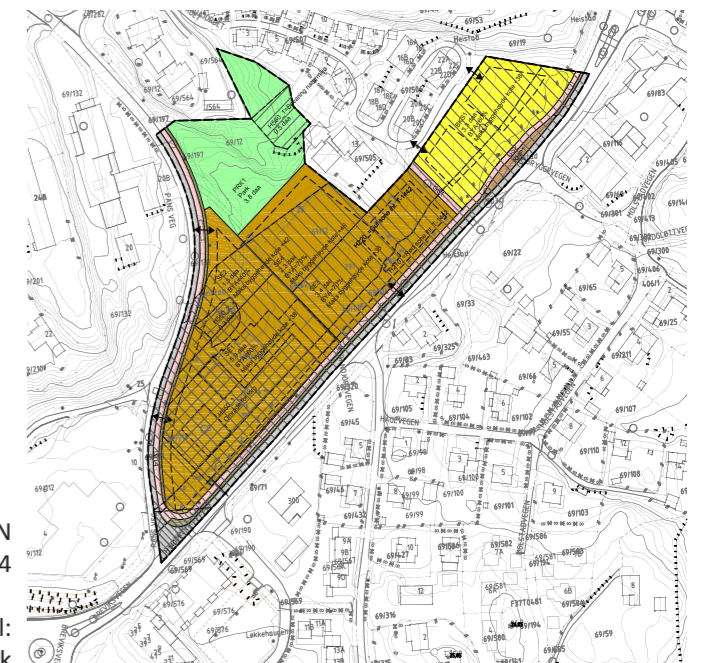
Målgruppen for det nye bydelshuset er barn og unge, voksne, eldre og småbarnsforeldre. Grupper i lokalområdet trenger et samlingssted for formelle og uformelle aktiviteter. Et sted hvor man kan møte naboer, se et foredrag, delta på et kurs, møte i klubb, bidra til kulturelle og treningsaktiviteter, arrangere fest som for eksempel konfirmasjoner og spille musikk. Andre muligheter er frisør, pub og helsetjenester.



SHARED LIVING - Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg



KONSEPTPLAN : Context AS



GJELDENDE REGULERINGSPLAN
'Detaljregulering for Heistad Sentrum', vedtatt 02.10.2014

Regulert til følgende formål:
Sentrumsbebyggelse, Konsentrert boligbebyggelse og Park

DELTE BOFORMER

Arbeidet med fellesfunksjoner og bydelshus ble lagt opp i dialog med det lokale Fellesforumet for Heistad, Brattås og Skjelsvik, som paraplyorganisasjon for foreninger, organisasjoner, skoler, barnehager, lag med mer i området. Fellesforumet er aktivt og var naturlig å engasjere i medvirkning om felleshuset, spesielt med tanke på gjennomføringsmodeller og potensielle drivere etter ferdigstillelse.

Et notat fra 2013 fra Fellesforum for Heistad, Brattås og Skjelsvik uttrykte lokalbefolkningens ønsker for tomten: Å legge til rette for eldre, unge førstegangbeboere, studenter og familier (delvis familier som er nye i Norge). Det påpekes også at det bør etableres et samfunnshus med variert tjenestetilbud, møterom, lokaler for ungdomsklubber og en kafe eller bakeri.

Lokalbefolkningens mål med samfunnshuset er å tilby et sosialt møtested for kulturelle og fysiske opplevelser. Når slike tiltak gjennomføres på en god måte kan de også bidra positivt til bedre folkehelse. Porsgrunn kommune vedtok sin Handlingsplan for folkehelse høsten 2016*. Det overordnede målet med kommunens helsefremmende og forebyggenarbeid er å bedre og fremme befolkningens helse gjennom å styrke faktorer som bidrar til å bedre helse og svekke faktorer som medfører helserisiko og/eller tap av helse. Under delmål om å ivareta og utvikle gode møteplasser og arealer i bymiljøet, er et delmål å "bidra til uformelle og åpne møteplasser i byrommene som inviterer til en <kort pust i bakken>."

Når det gjelder delmål rettet mot eldre nevner handlingsplanen spesifikt å gi "bistand til planlegging av egen bolig og god utforming av utemiljø og offentlige bygg".

*Porsgrunn Kommune. Handlingsplan for folkehelse i Porsgrunn 2016-2019.

Prosjektmetodikk

Arbeidet ble innledet med en forstudie som så på andre prosjekter med relevante fellesløsninger, hvor bærekraft og kvalitet er vektlagt. Samfunnshuskonseptet er godt etablert i Norge, og tilfredsstillende en god del behov i et lokalområde, men de kan også være steder som brukes bare noen timer om dagen, eller bare på en kveld i uka i noen tilfeller. I Heistad ønsker Fellesforumet et levende sted hvor folk kan møtes hele dagen, 7 dager i uka.

Med utgangspunkt i forstudien innledet prosjektgruppen en prosess for å undersøke behov og utvikle idéen om et bydelshus på tomten. Fellesforumet ble derfor invitert til to møter med prosjektteamet i slutten av 2016 hvor behov for felleshus og aktuelle aktiviteter ble diskutert.

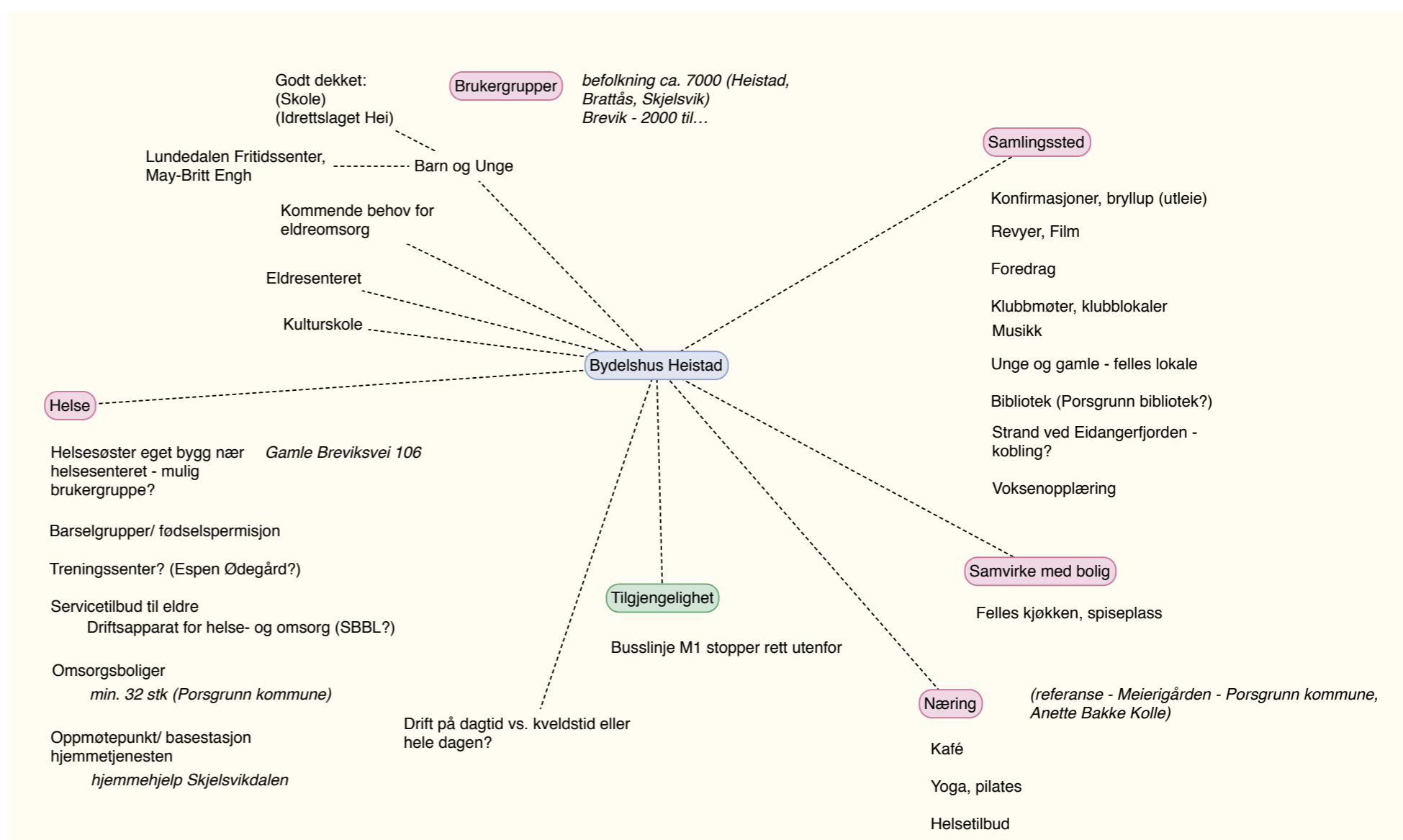
Medvirkningsprosessen resulterte i en oversikt over potensielle aktiviteter og funksjoner. Mellom møtene kontaktet Porsgrunn Utvikling og Fellesforumet kontaktet de potensielle interessentene for å sondere interessen, samtidig som arkitekt jobbet med enkle studier av areal, program og samtidighet.

Møte 1

Det første medvirkningsmøtet ble gjennomført som en 'brainstorming' rundt ideer for felleshuset, med vekt på innhold og aktiviteter. Potensielle drivere ble diskutert og strategi for videre prosess lagt.

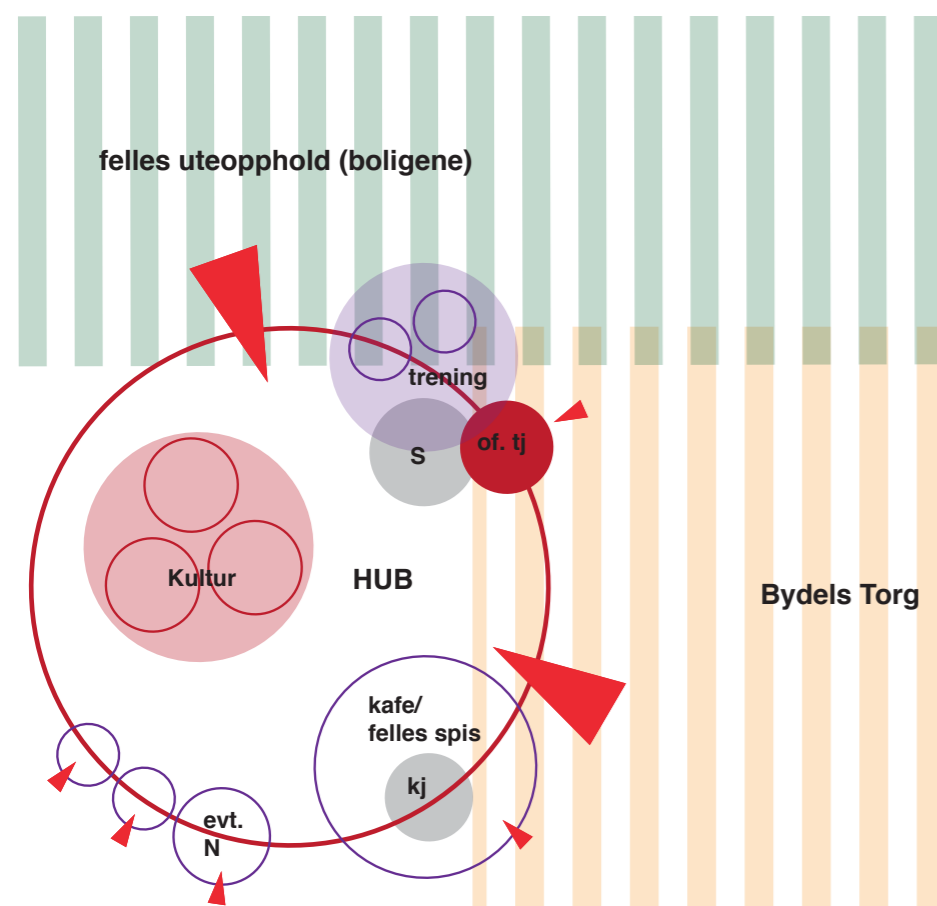
Møtet ble oppsummert gjennom en 'mindmap' som er klippet inn under. Aktuelle aktører i denne fasen var fritidssenter, ungdomsklubb, bibliotek, voksenopplæring og helsesøster.

Etter møtet utarbeidet Context en enkel romprogrammering for bydelshus og fellesarealer basert på forslagene fra møtet, som underlag for møte 2.



MINDMAP: Context AS

Romprogrammeringen er utført som et boblediagram slik for å diskutere funksjoner og innbyrdes organisering uten å koble dette til utforming.



SPATIAL / BOBLEDIAGRAM: Context AS

For at bydelshuset skal oppleves som en levende destinasjon i bydelen er det viktig å sikre at det er aktivitet i bygget hele dagen. Context vurderte derfor også samtidigheten i lokalet, for å avklare fordeling av arealer og funksjoner som legger til rette for kontinuerlig aktivitet.

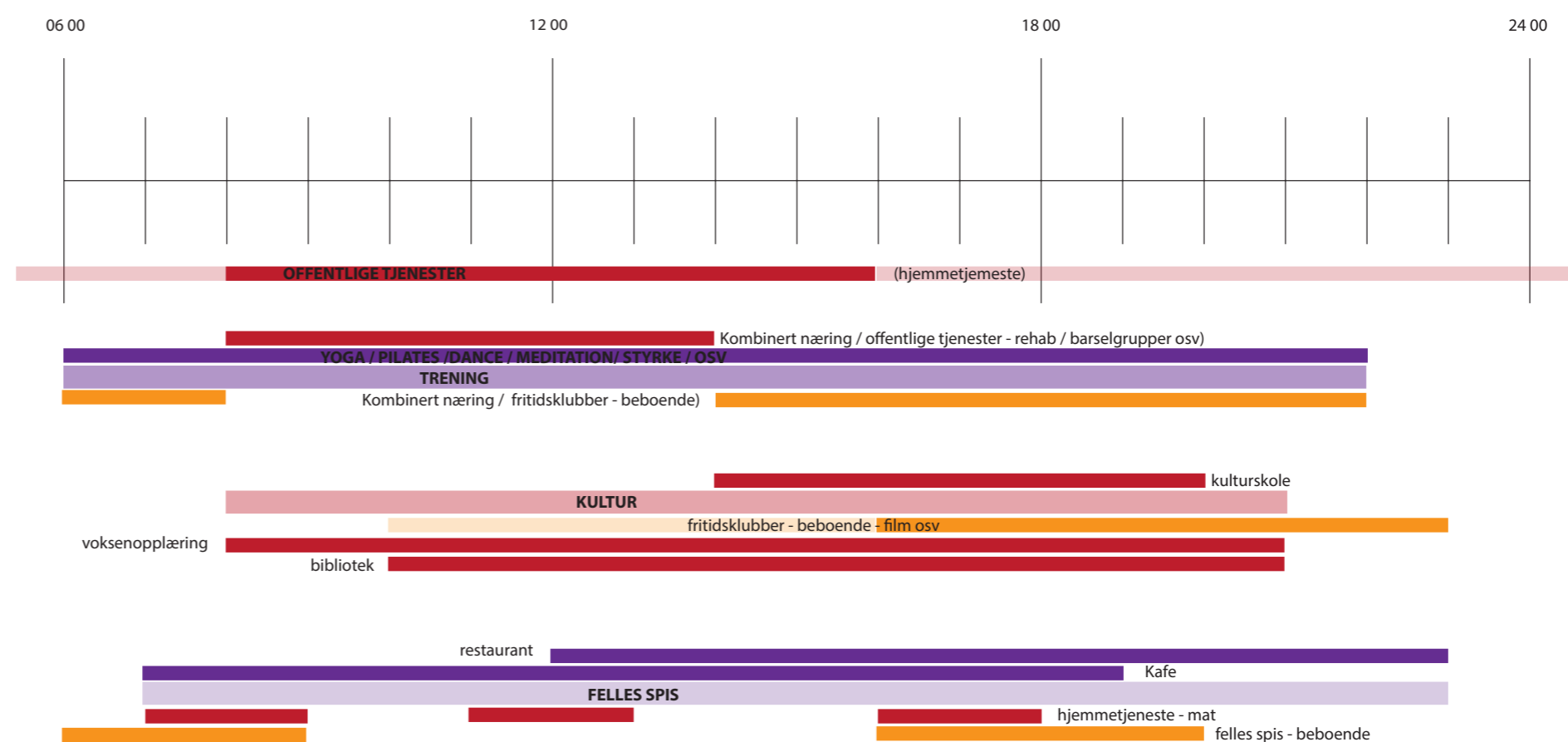
Hovedgruppene Trening, Kultur og Bespising ble valgt ut fra funksjonene som ble drøftet i møtet. Funksjonene innenfor hver hovedgruppe åpner for kontinuerlig aktivitet i felleshuset. (ref. timeline)

Møte 2

Det andre møtet fokuserte på å videreutvikle og konkretisere ideene som fremkom i møte 1, med utgangspunkt blant annet i en dialog med ulike aktører etter det første møtet. Gruppen ble utvidet med en representant fra Porsgrunn kommune som interessent og mulig driftsorganisasjon for enkelte aktiviteter.

Etter diskusjon med Porsgrunn kommune ble det avgjort at de aktuelle kommunale funksjonene for tiden ikke har behov for relokalisering eller ny filial i Heistad. Fokuset ble derfor satt på frivillige organisasjoner.

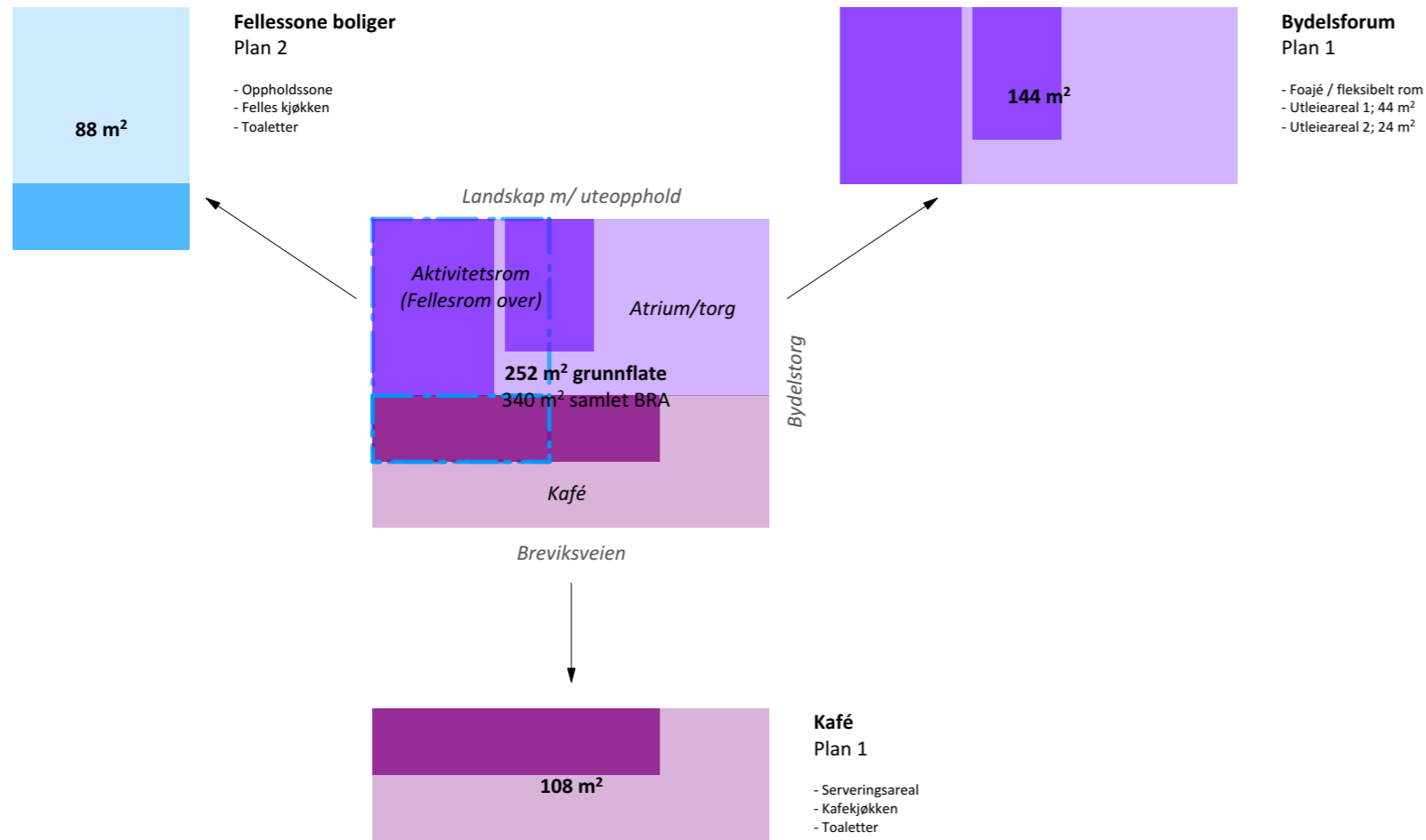
Møtet resulterte i en oppstilling over de mest aktuelle funksjoner sammen med potensielle drivere.



TIMELINE: Context AS

I etterkant av møtet utviklet Context et konsept for organisering av bydelshus med fellesarealer, basert på funksjoner og størrelser fra møtet (ref konseptdiagram)

Konseptdiagrammet danner grunnlag for etablering av konseptskisse i januar/ februar 2017. Konseptskissen er første gang prosjektets arkitektur og utforming er vurdert.



KONSEPTDIAGRAM: Context AS



DIAGRAM ORGANISASJONSPRINSIPP :CONTEXT AS
 Bydelshus og bydelstorg etableres midt i prosjektområdet. Et nytt fokus for bydelen og for Heistad som helhet.

Utformingen av felleshuset

Forslaget til romprogram for Heistads bydelshus har følgende hovedfunksjoner:

- Et amfi til arrangementer eller som uformell sitteplass, hovedinngang til bydelshuset.
- Individuelle rom som kan åpnes opp mot amfiet for store arrangementer, utstillinger, konserter og bydelsfest.
- Et kafélokale som er et lyst, moderne rom som åpner ut mot bydelstorg og amfiet.
- Et felleskjøkken og spiseplass for beboerne og brukerne av bygget, til bruk for møter, kurs eller til utleie i sammenheng med fest eller andre arrangementer.

Felleshuset er omgitt av store glassvegger som viser frem aktivitetene innenfor og innbyr til deltakelse. Amfiet i bygget forsetter på utsiden og blir en del av det store amfiet i landskapsparken, som videre knytter uteliv til innendørs arealer.

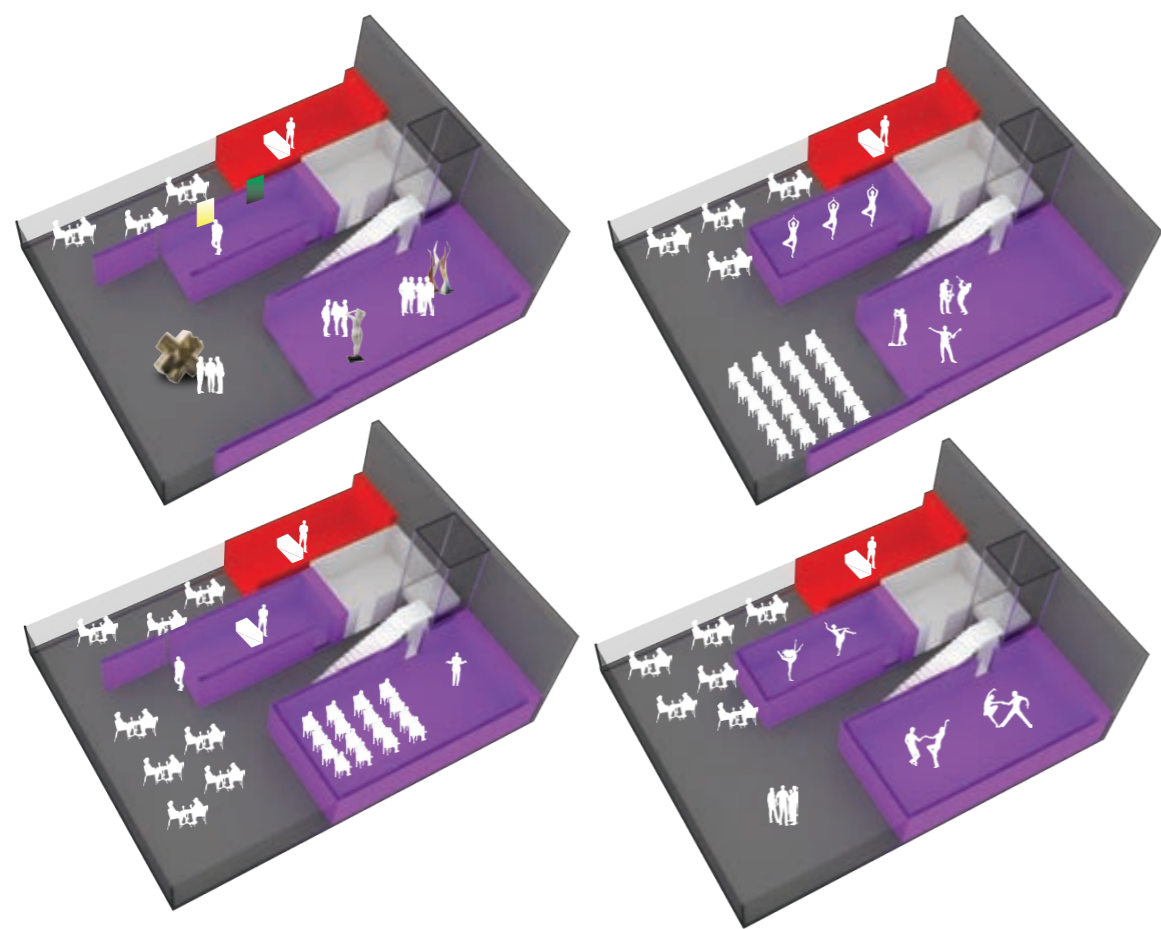
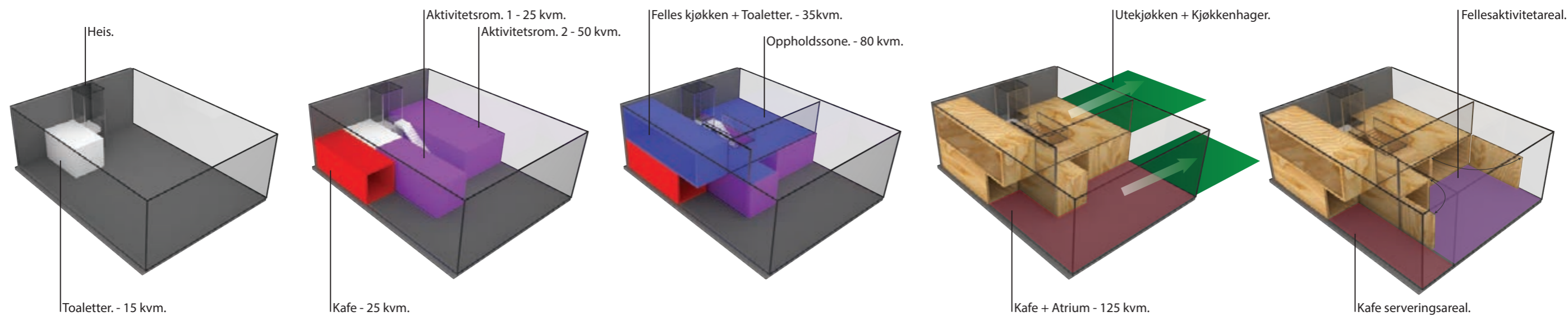
Felleshuset kan organiseres i ulike konstellasjoner ved hjelp av mobilvegger og bevegelige bygningsdeler.

Referanse : Writers Theatre, Glencoe USA, photo STEVE HALL,



SHARED LIVING - Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg





KONSEPTSKISSE: Context AS

K V A L I T E T E R

Prosjektet Heistad Sentrum planlegges for varierte boligstørrelser organisert rundt fellesarealer som er tilrettelagt for aktiviteter og sosial interaksjon. Området er planlagt for både store og små leiligheter og for større 'townhouse' boliger rettet mot familier. De sentrale kvalitene for delte boformer i Heistad Sentrum er:

- Et multifunksjonelt sosialt landskap
- Økonomisk gjennomføringsmodell for bydelshuset

Et multifunksjonelt sosialt landskap

Boligene er organisert rundt et multifunksjonelt landskap som legges til rette for felles, varierte interesser, hvor naboene kan bruke litt tid sammen, bli kjent med hverandre, og dele ressurser om de vil. Landskapet inviterer til bruk og utgjør et sosialt fokus i bydelen, men der grad av deltakelse er opp til den enkelte.

Infrastruktur i landskapet kan for eksempel være:

- felles urtehage, frukttrær, grønnsakshage
- treningsutstyr inne og ute
- hinderløype for alle aldre
- yoga-amfi som også kan være møteplass, dans studio og festlokale
- felles utekjøkken og spisested
- felles vinterhage
- sikkert oppbevaringsrom for sykkel og ski hvor det er mulig å vaske og reparere sykler, og preppe ski
- sykkeldelingsløsning

Landskapet er sonedelt, med tydelige overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner, og åpner derfor for ulike former for sosial omgang.

Et levende og aktivt bydelshus

Bydelshuset ligger midt i prosjektområdet, og åpner ut mot Breviksveien, prosjektets sentrale torg og det indre landskapet.

Representanter for bydelen utrykte ønsker om at bydelshuset skal være for alle i Heistad. De vil ha et åpent sted for folk å treffes, og ha tilgang til tjenester, næring og kultur.

Bydelshuset er foreslått utformet som et fleksibelt bygg i en og to etasjer med totalt 340m² bruksareal. Bygget er lyst og moderne, med dobbelthøye rom mot bydelstorget og gaten. Byggets funksjoner er organisert slik at de kan fungere atskilt eller kobles sammen etter behov. Fra utsiden gir de store glassveggene innblikk i aktivitetene innenfor og innbyr til deltakelse. Bydelshuset skal være et sted for kreativitet og trivsel, som oppmuntrer til deling, aktivitet og samvær.

Kafeen i første etasje ligger langs Breviksveien og bydelstorget, og er tiltenkt vanlig privat drift mesteparten av tiden. Lokalet er imidlertid

normalt åpnet mot resten av bydelshuset og fungerer sammen med denne, for eksempel ved å tilby servering ved arrangementer.

Selve bydelshuset er organisert med et stort amfi over to etasjer mot bydelstorget. Her kan det blant annet arrangeres forelesninger, kurs og mindre konserter, i tillegg til å fungere som vestibyle for resten av bydelshuset. Innenfor atriet ligger to rom som kan benyttes til møterom, klubblokaler samt garderobe og service arealer. Rommene kan åpnes mot atriet både individuelt og samlet for store arrangementer som utstillinger, konserter og bydelsfest.

I andre etasje er det et felleskjøkken og oppholdsrom for boligene i prosjektområdet. Fellesarealene for boligene er atskilt fra felleshuset, men kan kobles sammen dersom behov ved spesielle anledninger.



Image: Context AS

B A R R I E R E R K O S T N A D S E F F E K T I V I T E T

De sentrale barrierene for delte boformer i Heistad Sentrum var:

- Offentlig rolle i bydelshuset
- Økonomisk gjennomføringsmodell for bydelshuset

Offentlig rolle i bydelshuset

Organiseringen av bydelshuset ble tidlig identifisert som et kjerne-spørsmål. Etter dialog med Porsgrunn kommune ble kommunal drift av et nytt bydelshus vurdert som lite realistisk, og det ble derfor igangsatt en prosess i dialog med det lokale fellesforumet for å identifisere potensielle drivere/ interessenter.

Det ble i innledende fase søkt kommunale tjenester som trengte lokaler i nærheten av Heistad. Ulike kommunale representanter viste interesse for forslaget, selv om Porsgrunn kommune har jobbet med å sentralisere mange kommunale funksjoner de siste årene. Helsestasjon og helsesøster funksjon, som tidligere var lokalisert i Heistad, var allerede flyttet til Porsgrunn sentrum.

Arbeidet med kommunal deltakelse og eventuell delfinansiering gjennom nye funksjoner i bydelshuset ble imidlertid til slutt avsluttet uten resultat. Årsaken til dette var lange og uforutsigbare beslutningsprosesser og behov for politisk godkjenning før eventuell forpliktelse om deltakelse.

Manglende mulighet for konkret dialog med det offentlige om deltakelse i bydelshuset var en av hovedbarrierene i prosjektet. Barrieren er ikke forbeholdt delte boformer og felleshusets delingsmodell, men situasjonen er spesielt utfordrende når løsningene avviker fra tradisjonelle modeller og må derfor kommuniseres og forklares for å bygge forståelse og engasjement.

Økonomisk gjennomføringsmodell for bydelshuset

Det er et ønske at bydelshuset kan romme flest mulig funksjoner for å møte et variert behov i lokalmiljøet og gi grunnlag for en vellykket drift. Det er ingen offentlig aktør som vil ta en driverrolle i prosjektet, og gjennomføringen må derfor skje i privat regi. Løsningen har blitt å dele bydelshuset inn i tre deler med hver sin driver/ aktør – et samfunnshus som kan driftes av frivillig organisasjon i bydelen etter samme modell som dagens Eldres Hus, en kafé med privat næringsdriver, og et fellesareal for boligene i Heistad Sentrum som kan finansieres over felleskostnadene til boligene.

Modellen sikrer mye innhold, men skaper flere avhengigheter og kompliserer gjennomføringen og driften av bydelshuset. Det jobbes derfor videre både med de individuelle aktørene, og med alternative driftsmodeller.

I dette prosjektet er det med andre ord foreløpig ikke registrert barrierer for delte boformer og fellesløsninger, men kun for organiseringen og gjennomføringen av bydelshuset og samarbeidet med det offentlige.

Kostnadseffektivitet er et viktig hensyn for prosjektet.

Kostnadseffektivitet henger sammen med bygningsmessig fleksibilitet. Rasjonelle og generelle bygningsmessige løsninger er ofte utgangspunktet for bygg som kan inneholde mange ulike funksjoner og ominnredes enkelt i løpet av levetiden.

Kostnadseffektive bygg

Utredningen for bygningskroppene i Heistad Sentrum konkluderte med følgende prinsipper:

- Sentral trappekjerne som avstiver bygget, samtidig som en heis kan betjene 6-8 leiligheter.
- Sentrale tekniske soner for badrom og vertikale sjakter rasjonaliserer tekniske føringer
- Modulbasert fasade med like åpninger i rytme, som kan prefabrikeres og henges inn på dekkeforkanter. Dette gir høy presisjon og korte byggetider.
- Bæring i yttervegg og mot sentral kjerne/ bærelinje, ikke bærende skillevegger mellom leiligheter. Dette øker fleksibilitet ift. planløsning og leilighetstyper.
- Spennvidder 7,0-9,0 meter, som gir slanke dekker og åpner for alt fra hulldekker til massivtre

Løsningen er svært fleksibel, og kan romme alt fra leiligheter, hybler og bokollektiv til hotellrom og kontor. Forskellige leilighetsstørrelser kan enkelt innpasses fra etasje til etasje i motsetning til prosjekter basert på bærende skillekonstruksjoner.

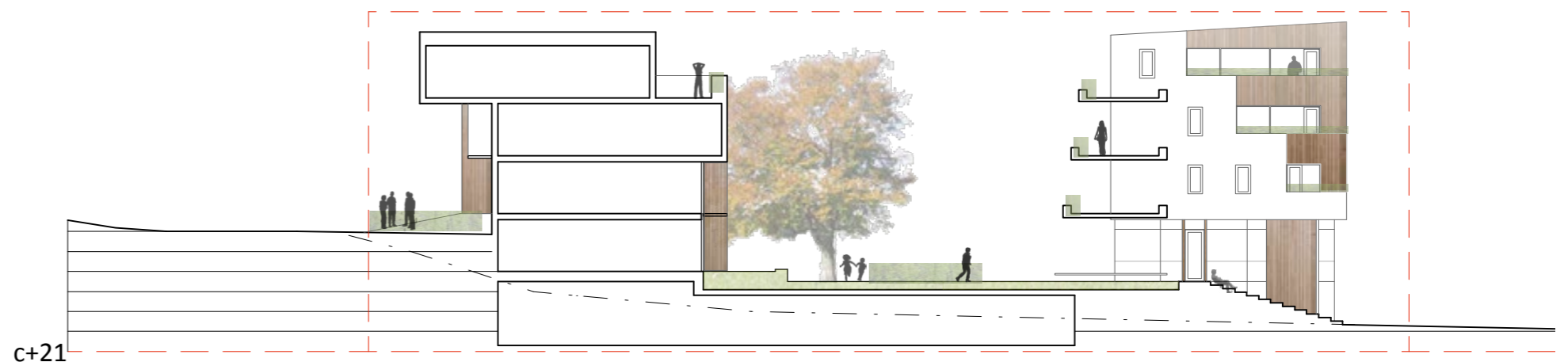
Driftskostnader knyttet til bydelshuset

Driftsmodellen for Heistads bydelshus kan ta mange former, men må ha som **hovedformål å maksimere fordelene for hver bruker ved å dele ressurser i et bygg som rommer mange riktige funksjoner**. Forutsigbarhet og sikkerhet er sentralt.

Driftsorganisasjonen for bydelshuset er diskutert under avsnittet "Gjennomføringsmodeller".

En modell som bør undersøkes for drift av bydelshuset er crowdfunding. Bydelshuset er ønsket av lokalbefolkningen. Dersom driftsorganisasjonen etableres som en stiftelse, eller er tilknyttet en stiftelse som står for innsamling av midler, kan bydelshuset lyse ut en crowdfunding kampanje i forbindelse med prosjektutviklingen.

Bydelshus prosjektet har ikke kommet langt nok til å gjennomføre en slik crowdfunding kampanje i løpet av Shared Living prosjektet, men dette vil bli fulgt opp i neste prosjektfase. En slik finansiering vil skape eierskap til bydelshuset og gi en forutsigbar og gjennomslagskraftig driftsøkonomi.



SNITT/FASADE: Context AS

BYGNINGSMESSIG FLEKSIBILITET

For å være kostnadseffektivt og attraktivt må bydelshuset på Heistad være egnet til bruk av mange ulike grupper gjennom dagen og kvelden. Noen grupper vil være i aktivitet samtidig. Foreslått løsning for bydelshuset kan tilpasses mange ulike aktiviteter og brukere uten bygningsmessige inngrep.

Ved å organisere bydelshuset rundt et sentralt amfi med tilliggende utleierom som kan åpnes opp mot amfiet kan bygget tilpasses til mange ulike arrangement og aktiviteter, fra forestillinger og konserter til klubbkvelder og kunstutstillinger.

Denne delen av bydelshuset driftes av bydelen, enten gjennom Fell-esforumet for Heistad, Skjelsvik og Brattås, eller gjennom driverne av nåværende Eldres Hus.

Kafeen ved siden av atriet kan lukkes og drives som et atskilt lokale, eller åpnes mot atriet for å tilby servering ved arrangementer. Normalt foreslås kafeen åpnet mot atriet slik at det fremstår som en integrert og attraktiv destinasjon i huset.

Kafeen er foreslått drevet av en privat driver, som har ansvaret for sitt lokale. I driftstiden kunne kafeen også ta ansvar for utdeling av nøkler osv. til de som leier bydelshuset. Dette vil redusere behovet for andre ansatte i huset og minimere driftskostnadene.

Fellesarealene for boligene i bydelshuset 2. etasje er i hovedsak tenkt separat fra bydelshusets drift. Dette er nødvendig for å skape en tilhørighet til arealet blant beboerne i prosjektet. Huset er imidlertid utformet slik at fellesarealene kan kobles til resten av bydelshuset ved større arrangementer eller brukes til enkelte klubbmøter, noe som også kan gi inntekter til boligene.

Bydelshusets fleksible utforming er vesentlig for driftsmodellen. Arealene kan organiseres på ulike måter, men det er vesentlig å prioritere løsninger som:

- Kan romme flest mulig alternative funksjoner/ arrangementer
- Skaper en lav terskel for besøkende å komme til og delta i bydelshuset
- Er kostnadseffektive i drift

Prinsipiell organisering
bygg over plan 2
1:200

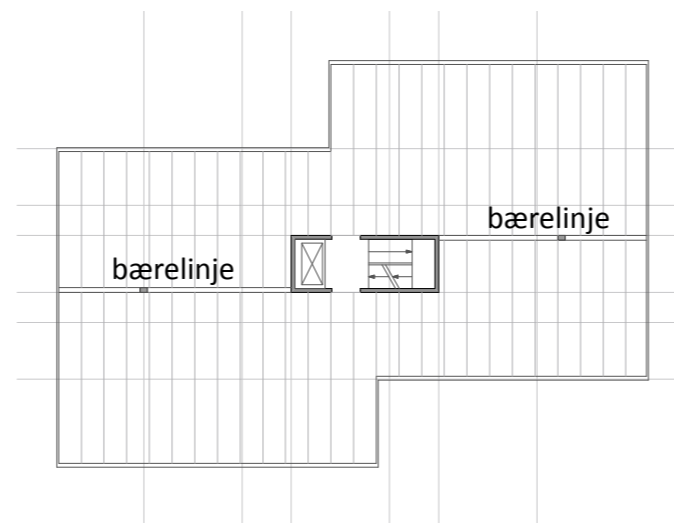
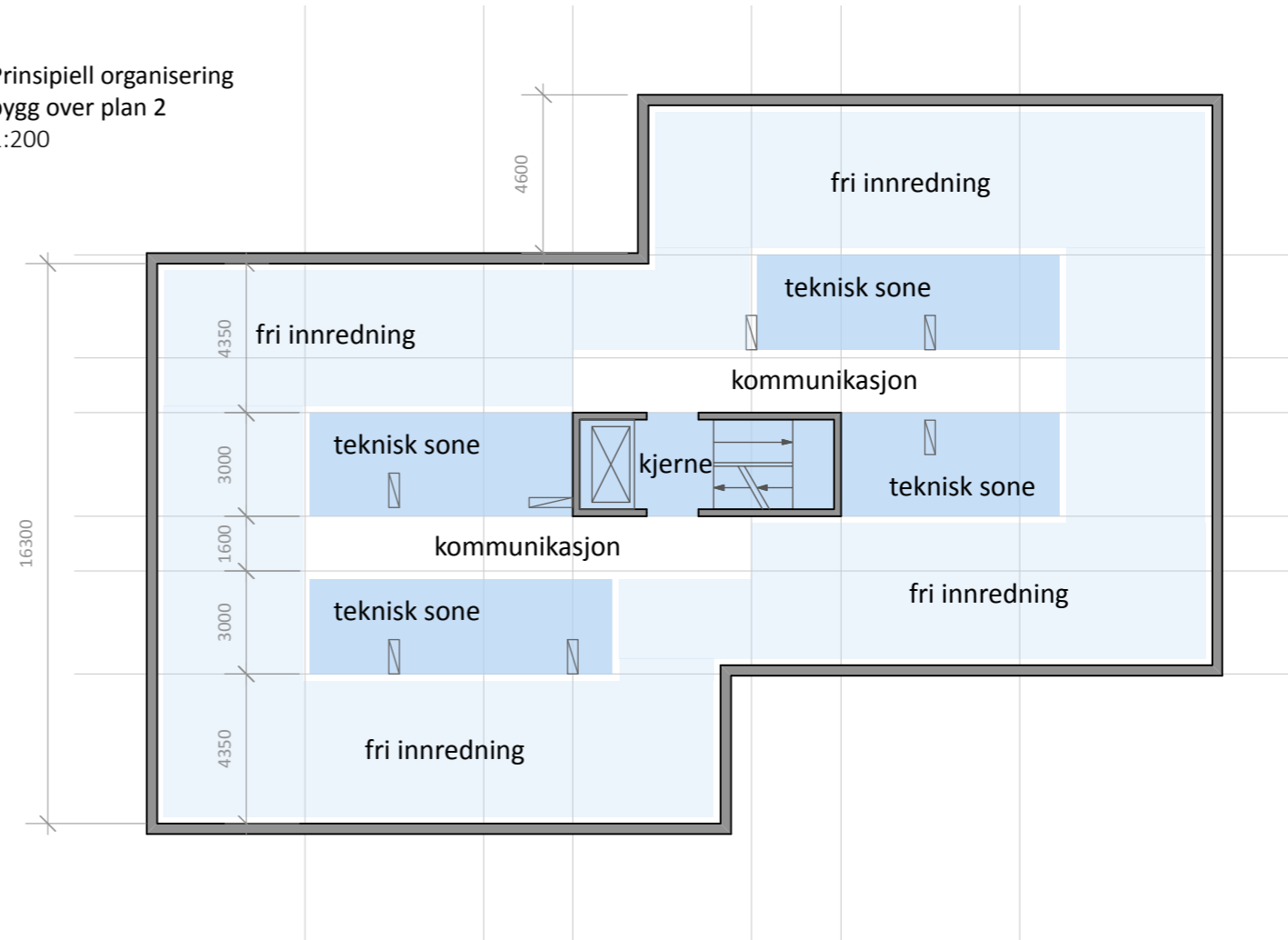


Diagram som viser prinsipielt bæresystem. Korte spennvidder, elementdekke cc1,2m (hele elementer), bæring i yttervegg, avstivende kjerne.



Fasadeelement monteres på LCTone i Østerrike - et kombinert betong- og massivtre bygg på 8 etasjer som ble ført opp på kun 8 dager. Ref. <https://www.youtube.com/watch?v=YRtmyF5DT40>.

GJENNOMSFØRINGS- M O D E L L E R

Gjennomføring, boligene

Boligene i Heistad Sentrum planlegges realisert innenfor en tradisjonell trinnvis utbygging basert på selveiermodell. Prosjektet rommer inntil 120 boliger, mens markedsstørrelsen i Heistad tilsier salg av 15-25 boliger om gangen.

Dersom kommunale tjenester eller utleieboliger blir aktuelt utover i prosjektet vil dette selvsagt kunne påvirke byggetrinn og utbyggingstakt.

Realisering av boliger med fellesarealer innenfor en trinnvis utbygging kan være krevende. Kostnadene til fellesarealene fordeles mellom boligene i prosjektet. Dersom fellesarealer realiseres i første byggetrinn må utbygger dekke kostnadene for disse inntil fremtidige byggetrinn er solgt, og dermed ta en økonomisk risiko knyttet til realisering av fremtidige boliger. Dersom fellesarealene ikke realiseres før senere byggetrinn betaler boligkjøperne i første trinn i prinsippet for arealer som ikke realiseres før senere, og risiko for realisering tilfaller disse kjøperne. Dette kan løses ved å fordele mindre fellesarealer utover i byggetrinnene, men dette er mindre egnet i Heistad der byggetrinnene er relativt små.

Ved å kombinere fellesarealer for boligene med bydelshuset reduseres risiko for utbygger samtidig som fasilitetene til bydelshuset styrkes. Utbygger må fremdeles forskuttere fellesarealene, men disse kan:

- Generere en inntekt ved utleie til bydelshuset inntil utbygd boligmasse er tilstrekkelig til å sikre løpende bruk.
- Helt eller delvis overføres til bydelshuset dersom boligene ikke realiseres eller dersom fremtidige byggetrinn ikke er villige til å påta seg en andel av fellesarealene.

Gjennomføring, Felleshuset

Formålet med felleshuset er å realisere et lokale som kan romme flest mulig aktiviteter og være en destinasjon for en størst mulig andel av befolkningen. Det har ikke vært mulig å identifisere en driver som vil ta ansvaret for hele felleshuset. Ansvar for felleshuset i utbygging og drift er derfor foreslått delt mellom 3 aktører:

1. Eldres Hus (kommunal leieavtale, frivillig organisasjon til drift)
2. Kafé (privat driver)
3. Fellesarealer til boliger (borettslag eller tilsvarende)

Driftskonseptet ble utarbeidet som følge av medvirkningsmøter med lokale interessenter, deriblant Fellesforum for Heistad, Skjelsvik og Brattås.

Medvirkning med aktører i lokalsamfunnet i Heistads er godt i gang som følge av arbeidet i Shared Living prosjektet. Forslaget til utforming av bydelshuset er basert på innspill fra medvirkningsprosessen med lokalbefolkningen og diskusjoner med Porsgrunn kommune.

Plassering av utbyggingskostnader for bydelshuset er under forhandling. Heistad Utvikling står for utbyggingen og salg av boliger med tilhørende fellesarealer, mens Eldres Hus i dag leier arealer i et eksisterende bygg på eiendommen som skal rives ifm. utbyggingen. Eldres Hus er en eksisterende frivillig gruppe som har hatt forvaltningssansvaret for det eksisterende bygget.

Det er anbefalt at det etableres et eget driftsforetak for bydelshuset, som er ansvarlig for leieavtaler og løpende drift. Inntil videre ligger eierskapet av huset hos Heistad Utvikling, men på sikt kan dette plasseres i driftsforetaket, eller hos en ekstern part.

Det er også anbefalt at et styre for foretaket er etablert før utbyggingen, som utarbeider foretakets vedtekter. Klare vedtekter i det nye foretaket bør definere ansvarsfordeling for bydelshusets funksjoner og fordeling av leieinntekter blant aktørene for å dekke driftskostnadene til lokalene.

Drift, Felleshuset

Drift av bydelshuset håndteres av et eget foretak som forvalter leieinntekter fra kafé virksomhet, fellesarealet til boligene og utleie av rom og fasiliteter. Foretaket tar ansvar for organisering av vedlikehold og daglig rengjøring samt sikkerhet i lokalet.

Det ikke skal være nødvendig å ha en daglig leder på stedet, men det må være noen som tar ansvar for å finne grupper som bruke bydelshuset og organisere utleie. Det er foreslått at denne rollen etableres i driftsforetaket kort tid før bygget ferdigstilles. Nettbaserte løsninger for å se aktiviteter i huset og bestille rom kan være aktuelle.

Forhold knyttet til driftsansvar, skjenkebevillinger osv. er ikke behandlet i prosjektet men kan sannsynligvis følge tilsvarende modell som andre bydelshus i landet.

M I L Ø Y T E L S E R

Heistad sentrum må vektlegge kostnadseffektive bygg og forholder seg derfor til kostnadseffektive tiltak for å sikre en god miljøstandard uten merkostnader.

- Lave klimagassutslipp fra materialer. Korte spennvidder gir slanke dekker. Trekonstruksjoner og massivtre vurderes.
- Varmepumpeløsning for oppvarming, sammen med optimaliserte glassarealer og tekniske systemer. Løsningen er ventet å gi en reduksjon på 20-30% (levert energi) sammenlignet med standard TEK'16 bygg.
- Fleksible bygg med generelle planløsninger gir lang levetid.
- Byggene leveres garantert frie for miljøgifter og skadelige emisjoner. Sunt og godt innemiljø.
- Private dyrkingsarealer. Oppsamling av regnvann til hagebruk.
- Miljøvennlige transportløsninger. Kollektivpunkt rett utenfor bydelstorget. Overdekket og låsbar sykkelparkering i midten av prosjektområdet.

Prosjektet vurderer også å tilby en 'plugin' løsning der miljøstandard kan oppgraderes som tilvalg. Solceller og/ eller solfangere som forsyner den enkelte leilighet.

Bydelshuset utgjør allerede et betydelig samfunnsmessig miljøtiltak. Foruten funksjonen vil bygget også planlegges med slitesterke og robuste materialer som tåler intensiv bruk. Materialene bør vurderes gjennom en LCC som dekker levetid, vedlikeholds- og rengjørings behov og kostnader.





Image: Adobe stock

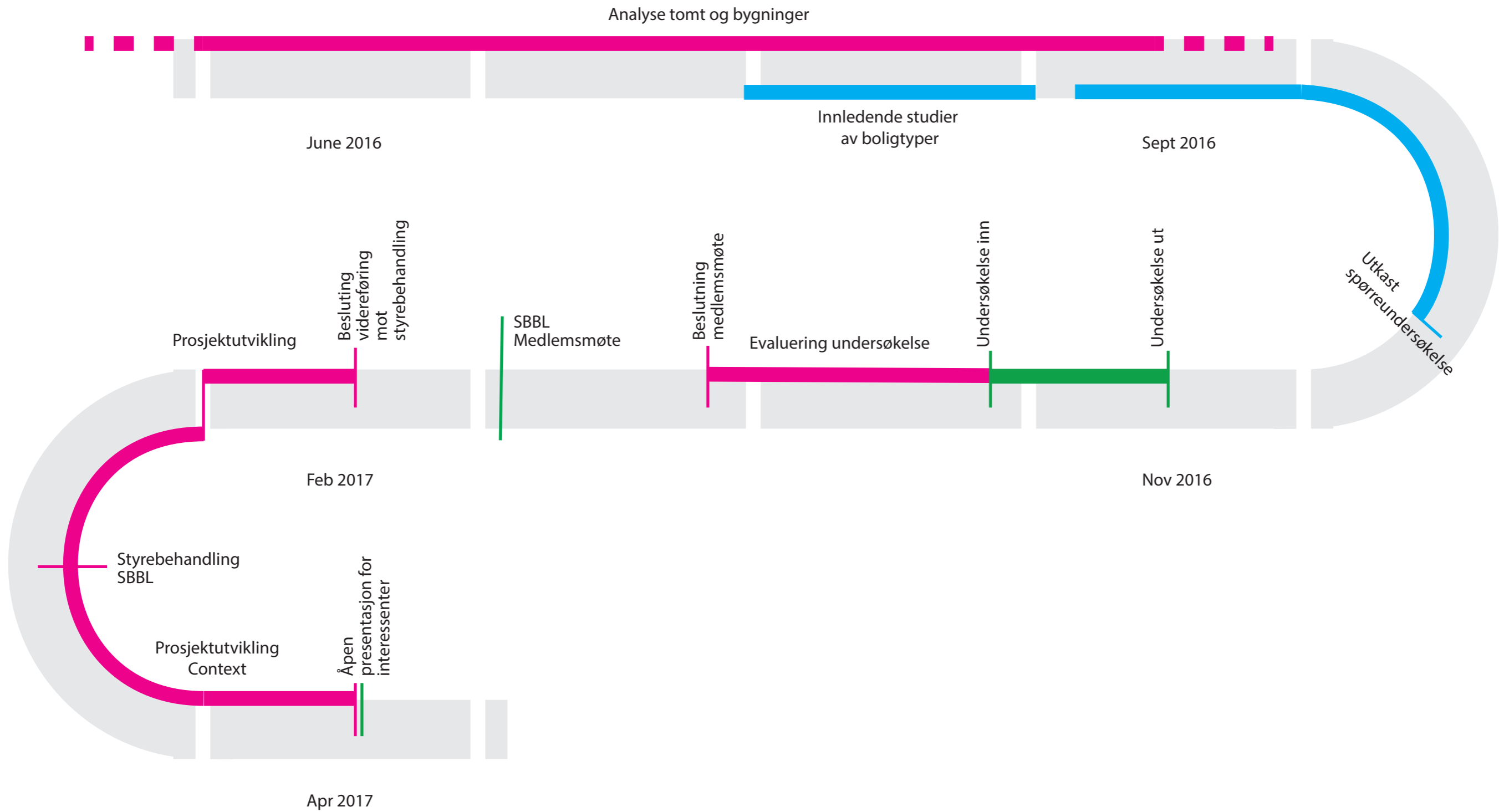


Image: BECOS AS

CASE STUDY

KONGERØD.SKIEN
SKIEN BOLIGBYGGELAG

Tidslinje



CASE INTRODUKSJON

Skien boligbyggelag (SBBL) har som hovedmål å skaffe gode boliger til medlemmene med en attraktiv beliggenhet i trygge og gode bomiljø. SBBL har utviklet og forvaltet boliger for medlemmer i Skien i over 70 år. Som forretningsfører tilbyr SBBL tjenester til boligselskapene for å kunne ta godt vare på boligene som blir bygget og boområdene disse er bygget i. SBBL er den største boligforvalteren i området med over 6000 boliger fordelt på 200 ulike boligselskap.

SBBL har i lengre tid vurdert prosjekter med en større andel fellesfunksjoner, og har vært på studieturer til relevante prosjekter i Norge, Sverige og Danmark. Samtidig har interessen for boliger som tilbyr noe mer enn tradisjonelle prosjekter utviklet seg blant en del av medlemmene.

Våren 2016 innledet SBBL et samarbeid med bECOs AS og Context AS for å utrede et "Shared Living" prosjekt, med utgangspunkt i en av eieendommene til boligbyggelaget – en tomt på 4,8 daa på Kongerød i Skien kommune. Tomten kan romme 25-30 boliger avhengig av parkeringsløsning og ligger i et barnevennlig område med et lokalt tjenestetilbud og i nærheten av kollektivlinje mellom Skien og Porsgrunn.

Formålet med samarbeidet har vært å vurdere forutsetningene og konkrete løsninger for delte boformer i dialog med boligbyggelagets mer enn 7000 medlemmer. Medlemsmassen utgjør en viktig ressurs som kan fremme ønsker og tilbakemeldinger på løsninger uten å måtte prøve prosjektet gjennom salg.

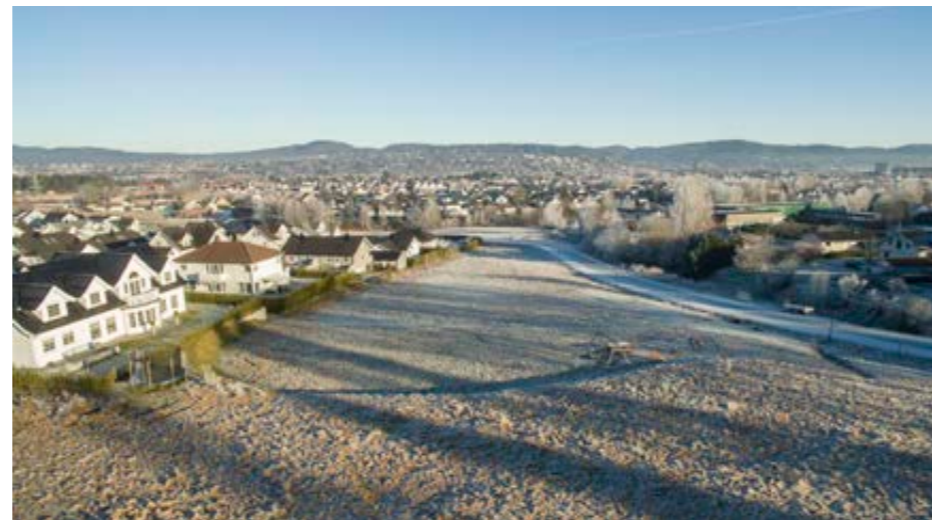


TOMTEBILDER: SBBL



SHARED LIVING - Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg

KONSEPTPLAN : Context AS/ BECOS AS



DELTE BOFORMER

Utgangspunktet for prosjektet var partenes -

SKIEN BOLIGBYGGELAG, CONTEXT AS og BECOS AS – sitt ønske om å tilby boliger som kan spille en sterkere rolle i å bygge lokalmiljøer og sosial kontakt enn tradisjonelle boligprosjekter. Ønsket var basert på en rekke erfaringer og samfunnsmessige hensyn, blant annet hensyn til folkehelse.

Folkehelseloven tråde i kraft nasjonalt i 2012. Selv om Skien boligbyggelags prosjekt på Kongerød er finansiert i privat regi, det er viktige å se på føringer i Skien kommune for folkehelse tiltak. Følgende sitat er tatt fra Skien Kommunes Folkehelsemelding vedtatt i 2014.

*“Folkehelse = folkets helse er en grunnleggende forutsetning for at samfunnet fungerer, trives og skaper verdier for den enkelte og for fellesskapet. Folkehelse er også en form for forsikring, ved at det bygges opp velferdsordninger som tar vare på individer der helsen svikter. Samtidig har god folkehelse en egenverdi som både individ og samfunn har et felles ansvar for å forvalte.” **

*Under overskriften (Samfunnets bærekraft, sosiale nettverk, livsstil og helse) ”hører også tiltak for å forebygge at personer eller grupper havner utenfor fellesskapet, enten i familie eller nærmiljø, arbeidsliv og lokalsamfunn. Det legges særlig vekt på at utvikling av levende nærmiljø og lokalsamfunn, med gode og inkluderende sosiale nettverk, kan bidra til en positiv utvikling når det gjelder å inkludere flest mulig.” **

*“For Skien kommune er satsning på folkehelse et strategisk valg i kommuneplanens samfunnsdel. Dette vil bidra til en bærekraftig utvikling og virke som motkraft på de økonomiske og demografiske utfordringene vi står i.” **

*Skien Kommune Folkehelsemelding 2013-2016. Vedtatt 13.02.14

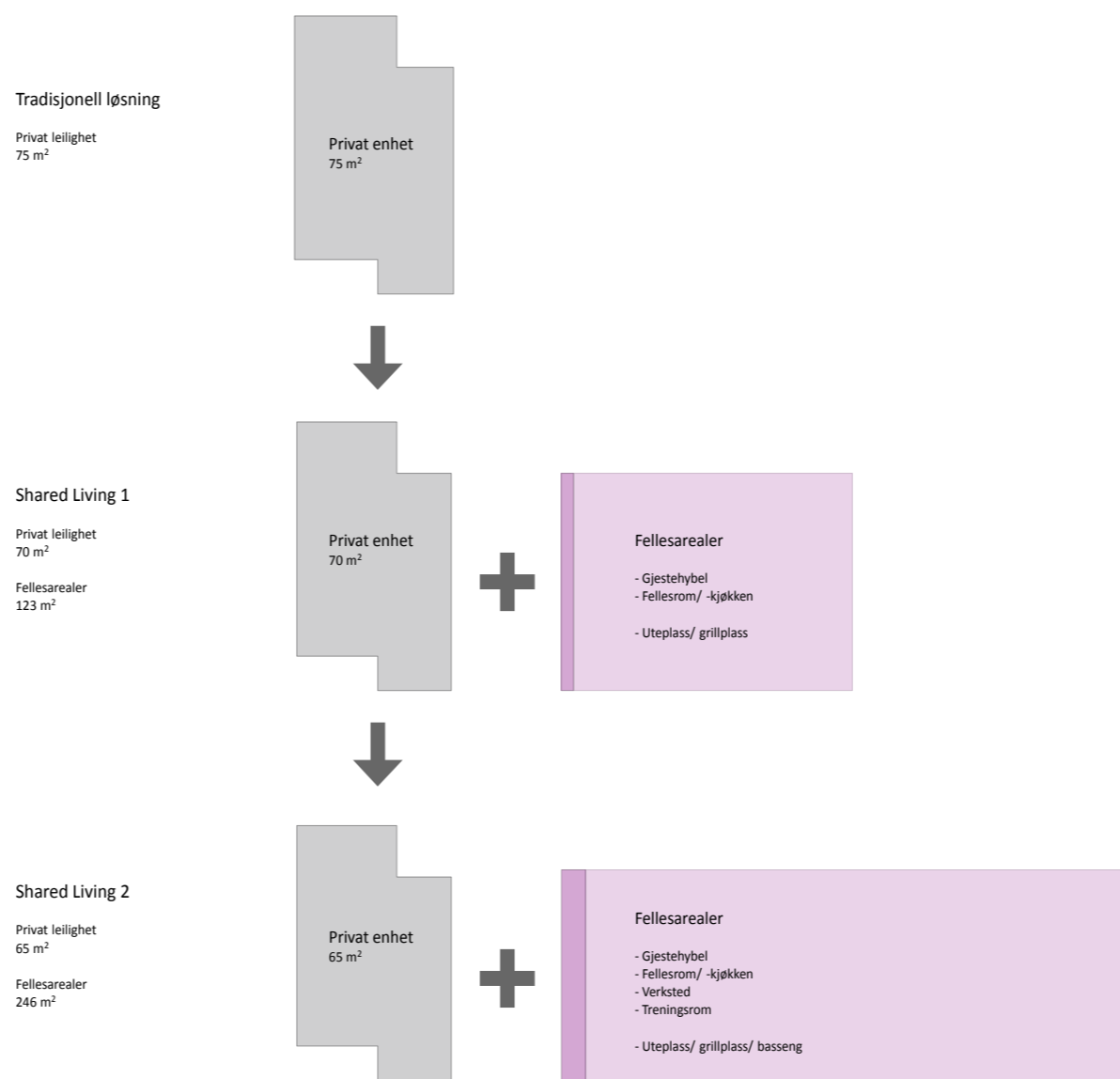
Kommunikasjon med potensielle kjøpere har vært en sentral del av prosjektet. Kommunikasjonen har vektlagt tre sentrale forhold ved Shared Living prosjektet:

1. Bevisstgjøring av kvaliteter og antall m2 som kjøper disponerer i prosjektet fremfor ren m2 –pris for leiligheten alene.
2. Bevisstgjøring rundt begrepet 'Aktivt areal' og hvordan dette påvirkes av delte boformer.
3. Bevisstgjøring rundt effektiv organisering av leiligheter for å redusere uvirksomt areal og øke aktivt areal.

1. Kvaliteter og kvadratmeterpris

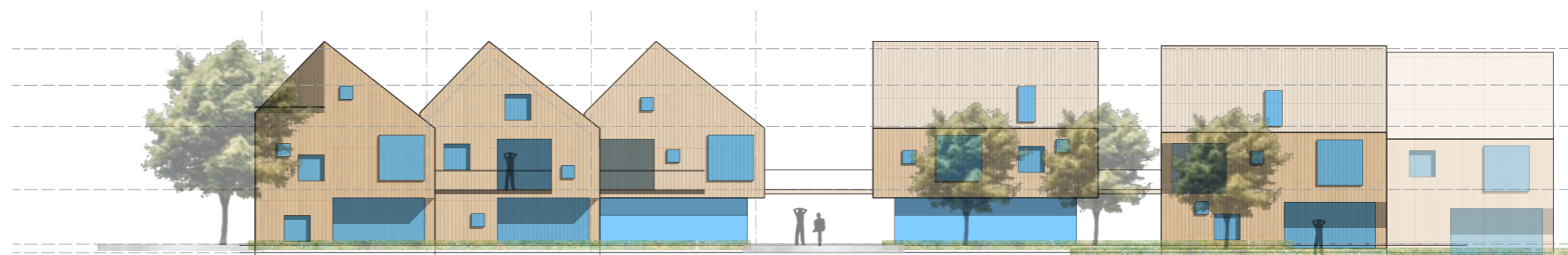
Shared Living prosjekter kan tilby vesentlig flere kvaliteter og arealer utover det et tradisjonelt prosjekt kan klare, fordi hver beboer kun betaler for en andel av fellesarealet, men kan bruke hele. Prinsippet er illustrert på diagrammet på denne siden.

Samtidig betaler beboerne for sin private leilighet pluss sin andel av fellesarealet – og dette kan medføre at Shared Living leiligheter kommer dårlig ut i direkte sammenligning med tradisjonelle prosjekter dersom kjøper ikke er bevisst på denne forskjellen (høyere kvadratmeterpris dersom man utelukkende ser på leilighetens areal). Tydelig kommunikasjon av kvaliteter og arealet som kjøper faktisk disponerer er vesentlig inntil delte boformer er mer kjent.



AREALDIAGRAM : Context AS/ BECOS AS

FASADE/SNITT: Context AS/ BECOS AS



2. Aktivt areal

En av styrkene til et Shared Living prosjekt er at utbygger kan inkludere felles gjesterom eller hybler i fellesarealene, som beboerne kan bestille etter behov. Dette kan frigjøre areal i boligen. Et gjesterom står ofte ubenyttet mye av tiden, og arealet som frigjøres kan benyttes til andre felles- og boligfunksjoner. Prosjektet etablerer begrepet 'aktivt areal' for å beskrive dette – aktivt areal er arealet som benyttes daglig. Regnskapet i tabellen under illustrerer dette:

Kjøpt areal, tradisjonell leilighet (BRA)	75 m ²
Gjesterom 8 m ²	-8 m ²
'Aktivt areal', tradisjonell leilighet	65 m²
Kjøpt areal, Shared Living leilighet (BRA)	72 m ²
Leilighetens andel av fellesarealer inkl. gjestehybler	5 m ²
'Aktivt areal', Shared Living leilighet	67 m²

Oppstillingen er basert på to faktiske leiligheter, en i Kongerød prosjektet og en i et tradisjonelt prosjekt. Kjøperne får flere kvadratmeter aktivt areal i leiligheten i et Shared Living prosjekt, selv om Shared Living leiligheten i utgangspunktet er mindre. I tillegg kan kjøper benytte hele fellesarealet, ikke bare de 5 m² som er inkludert i salgssummen for leiligheten. De tre kvadratmeterne arealreduksjon mellom de to leilighetene utgjør rundt 100 000,- etter dagens priser i området, en vesentlig besparelse for de fleste boligkjøpere.

3. Effektiv planløsning

Mange leiligheter er planløst med et betydelig gangareal. Dette arealet er uvirksomt og i bunn og grunn bortkastede penger for kjøper. Problemstillingen er selvsagt ikke forbeholdt Shared Living prosjekter, men er spesielt viktig for areal- og kostnadseffektive boliger.

Prosjektet benyttet i denne forbindelse to planløsninger, en fra et annet prosjekt i området og en fra Kongerød prosjektet. Planløsningen fra det andre prosjektet er ca. 5 m² større, men har mindre oppholdsarealer og mindre bad. Badet er ikke universelt utformet. Samtidig er korridoren 5 m² større. En mer effektiv planløsning gir både mer 'aktivt areal' og lavere bygge- og kjøpekostnader. Dette er vektlagt i utformingen av Kongerød prosjektet

PROSJEKTMETODIKK

Prosjektet ble innledet med en tidligfase utredning våren 2016. Utredningen etablerte noen alternativer for utbyggingsstruktur med utgangspunkt i reguleringsplanens føringer og parkeringskrav. Alternativene plasserte fellesarealer men vurderte ikke størrelser eller innhold. Formålet med utredningen var å etablere et underlag for vurdering av potensialet til prosjektet.

Sommeren 2016 utredet bECOs AS en rekke boligtyper for prosjektet, basert på prinsippet om delte boformer. Boligtypene ble benyttet for innledende kostnadsoverslag og for å begynne å drøfte arealbehov og organisering.

TYPISK LEILIGHET:

ca 73,5m² BRA

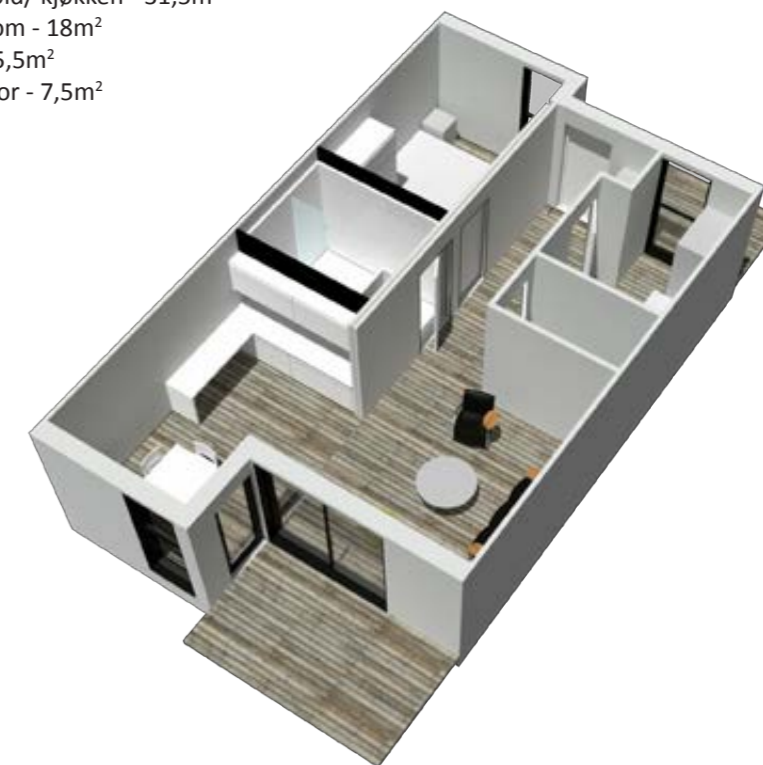
Opphold/ kjøkken - 29 m²
Soverom - 20,5 m²
Bad - 4 m²
Korridor - 12,5 m²



BECOS LEILIGHET

ca 68,5m² BRA

Opphold/ kjøkken - 31,5m²
Soverom - 18m²
Bad - 5,5m²
Korridor - 7,5m²



I arbeidsmøter listet prosjektet opp en rekke spørsmål knyttet til delte boformer.

- Hvor stor er interessen for delte boformer?
- Hvilke målgrupper er interessert i en slik løsning?
- Hva er betalingsviljen for fellesarealer i tilknytning til boenheten?
- Hvilke fellesfunksjoner er mest ønsket?

Det besluttet å gjennomføre en undersøkelse for å teste interessenivået for delte boformer blant Skien Boligbyggelags medlemmer. Undersøkelsen ble utviklet høsten 2016 og sendt til ca 7000 medlemmer på nett tidlig i desember. Totalt svarte ca 750 personer. Av disse sa 56 % at delte boformer kunne være av interesse . 126 personer la inn sin mailadresse for å bli orientert om / delta i det videre prosess.

Svarprosenten lå over det som er normalt for slike undersøkelser, og antall positive svar ble oppfattet som et godt utgangspunkt for en videre prosess. Respondentene som hadde bedt om å bli orientert ble derfor invitert til et møte i regi av SBBL den 30. Januar 2017.

På møtet ble informasjon om Husbanken prosjektet "Shared Living" presentert, samt informasjon om det planlagte delte boformer prosjektet på Kongerød. Spørsmål om delte boformer – forutsetninger, ønsker

og bekymringer – ble stilt til deltagerne. Deltagerne fikk også mulighet til selv å stille spørsmål til prosjektgruppen.

Responser i møtet var positivt i forhold til delte boformer, men kun et fåtall var interessert i den foreslåtte tomta på Kongerød.

Boligbyggelaget vurderte likevel interessen som såpass positiv at prosjektet ble styrebehandlet i begynnelsen av mars 2017, og besluttet ført videre mot en åpen prosjektpresentasjon og befarings for boligbyggelagets medlemmer og andre interessenter 24. April 2017.

Context AS påbegynte et skisseprosjekt i forkant av befaringsen, og prosjektet ble lagt frem for de rundt 25 deltakerne som møtte opp. Prosjektet ble positivt mottatt, og SBBL mottok tilstrekkelige interessenter til å beslutte videreføring. Det planlegges nå å ferdigstille skisseprosjektet mot et innledende medvirknings- og salgsmøte i midten av juni 2017.

Prosesen var med andre ord preget av en mye større grad av testing og forberedelse av markedet enn i et tradisjonelt prosjekt. Dette er naturlig ettersom delte boformer fremdeles er relativt ukjent i Norge. Interessen for prosjektet har imidlertid vært svært stor, og prosjektet videreføres nå mot salg og forhåpentligvis realisering.

PROSJEKTUTFORMING

Shared Living Kongerød er tenkt som en liten landsby, med gaterom, tun og solrike uteplasser mellom bebyggelsen. Bygningene er lyse nordiske trehus, med takformer som småhus som forsterker landsbypreget. Bygningene er generiske, og kan inneholde alt fra 2-roms leiligheter til 5-roms rekkehus. Alle boenhetene har private innganger og private uteplasser mot syd og vest i tillegg til fellesarealene.

Prosjektet er organisert i to byggetrinn på 12-15 boenheter. Bebyggelsen er konsentrert i vestre del av tomten, og strekker seg utover i landskapet mot øst og utsikten. Hovedatkomsten er mellom byggetrinnene fra vest mot øst, mens en intern nord-syd akse kobler byggetrinnene sammen.

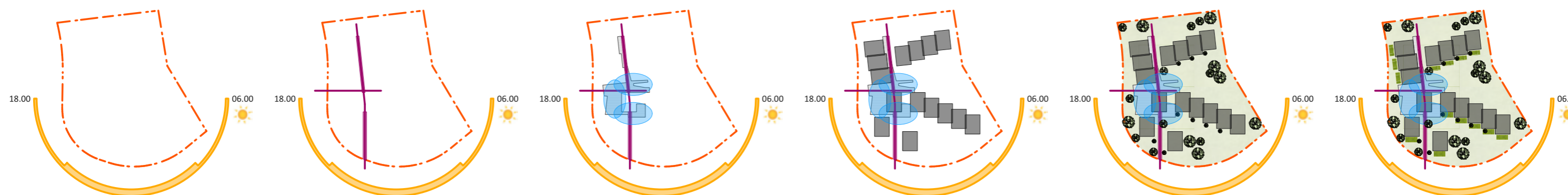
Fellesrom og felles utearealer ligger i krysningpunktet mellom hovedatkomst og internaksen. Mot vest ligger 'kveldstunet', en senket hage med utepeis. Mot nord ligger 'frokostterrassen', med morgensol og utsikt utover Porsgrunn mot øst. Mot syd ligger 'hagerommet', med urtehage, sandkasse og en vertikal hage i sydveggen på felleshuset.

Prosjektet er bilfritt. Gjesteparkering ligger mot nord, utenfor boligområdet, mens beboerparkering plasseres i felles parkeringskjeller med innkjøring fra veien mot sydøst.



DIAGRAMMER : Context AS/ BECOS AS

Image: Context AS / BECOS AS



K V A L I T E T E R

De sentrale kvalitetene for delte boformer på Kongerød er:

- Stor variasjon i boligstørrelser med fellesarealer rettet mot sosial interaksjon og aktivisering
- Stor bygningsmessig fleksibilitet og tilpasningsdyktighet
- Respekt for privatliv og private bokvaliteter i tillegg til felleskvaliteter
- Kostnadseffektivitet for å sikre boliger tilrettelagt for flest mulig

Variasjon i boligstørrelser og fellesarealer

Kongerød prosjektet er organisert om tre store fellesarealer, samt tilliggende grøntarealer som kan brukes fritt av beboerne. Mot vest ligger 'kveldstunet', en senket hage med utepeis. Mot nord ligger 'frokostterrassen', med morgensol og utsikt utover Porsgrunn mot øst. Mot syd ligger 'hagerommet', med urtehage, sandkasse og en vertikal hage i sydveggen på felleshuset.

Fellesarealene kan være sosiale møtesteder og steder hvor man kan finne ro. Forskjellige fellesarealer har forskjellige funksjoner, men for å lykkes bør de også ha kvaliteter som gjør stedene lett tilgjengelig, aktiviserende, behagelige, beroligende og ikke minst praktiske. Poenget er å forme fellesarealer med lav terskel for inkludering.

Prosjektet er programmert for 12-15 boliger per byggetrinn, avhengig av boligfordeling. I første utkast er det lagt inn to 2-roms boliger, åtte 3-roms og to 4-roms rekkehus med integrert hybel. Bygningskroppene er imidlertid fleksible og fordelingen kan endres avhengig av etterspørsel i markedet.

Stor bygningsmessig fleksibilitet og tilpasningsdyktighet

Gjennom å studere kvalitetene tydelig i relevante referanseprosjekter, og å analysere resultater og kommentarer i spørreundersøkelsen og tilbakemeldinger i informasjonsmøtet, har prosjekt team identifisert kjerne kvaliteter som et prosjekt på Kongerød bør oppnå.

Mange av de som har bidratt i denne forskning i Skien har visst en interesse i å bygge et **levende felleskap** for å øke livskvalitet. På denne stadiet er det viktige å jobbe videre med Kongerøds fremtidig beboere for å utforme fysiske grunnlaget for stedene hvor felleskap kan bygges blant naboene.



Image: Context AS / BECOS AS

Images: kilde - web



B A R R I E R E R

De sentrale barrierene for delte boformer på Kongerød var:

- Manglende kunnskap om delte boformer
- Bekymring for å leve 'tettere på naboene'
- Økonomisk risiko

Manglende kunnskap om delte boformer

Usikkerhet knyttet til markedets interesse og forståelse for delte boformer var en av hovedbarrierene i Kongerød prosjektet. Ønsker folk delte boformer? Vil folk velge å dele uteplass eller en peisestue med andre de ikke kjenner ennå? Hvilken fordeler kan brukes for å selge inn idéen til målgruppene? Hvor mye er boligkjøpere villige til å betale for areal som ikke er utelukkende til deres eget bruk, og hvordan kan prosjekter med delte boformer bli konkurransedyktige på kostnader sammenlignet med tradisjonelle prosjekter?

Husbanken prosjektet "Shared Living" har vært avgjørende for å løse opp i denne utfordringen. Prosessen med kundeundersøkelse, medlemsmøter og befaringer har vært av stor betydning både for å bygge forståelse og interesse for delte boformer i markedet, og for å bygge kunnskap og sikkerhet ift. videreføring hos prosjektgruppen.

Terskelen for å igangsette nye Shared Living prosjekter vil i så måte være høyere enn tradisjonelle prosjekter, på grunn av behovet for kommunikasjon og medvirkning med potensielle kjøpere – i hvert fall inntil Shared Living er et kjent og attraktivt begrep i markedet.

Bekymring for å leve 'tettere på naboene'

En tettere sosial kontakt innenfor et boligprosjekt er i Shared Living vurdert som positivt, men kan også være en kilde for bekymring hos en boligkjøper. Hva om jeg ikke liker naboene? Hva skal jeg gjøre da? Denne bekymringen ble nevnt av et par deltakere i det innledende medlemsmøtet hos SBBL.

Prosjektgruppen har vært bevisst på dette forholdet, og har hele tiden fokusert på å kommunisere at Shared Living handler om private boliger med egne innganger og uteplasser, og at fellesarealene representerer et tilskudd til disse boligene – en merverdi utover det man finner i tradisjonelle prosjekter. Kjøper er ikke forpliktet til sosial interaksjon til enhver tid, men har muligheten.

Denne kommunikasjonen har vært viktig for å bygge en trygghet rundt prinsippet om delte boformer. Møtene med potensielle kjøpere har også vært viktige for å bygge kontakt både med prosjektgruppen og innbyrdes i kjøpergruppen. Det er også understreket at de som kjøper på Kongerød må være bevisst på boformen og ønske å bidra for å skape et positivt lokalmiljø sammen med de andre beboerne.

På den siste presentasjonen 24.04.17 kom det ingen bekymringer om delte boformer.

Økonomisk risiko

Et prosjekt basert på delte boformer påfører utbygger en større risiko i form av kommunikasjon av løsninger og organisering av kjøpergruppen enn et tradisjonelt prosjekt. Medvirkning om fellesarealer for å skape forankring er viktig, men innebærer større ressursbruk i tidlig prosjekt-fase. Utnyttelsesgraden for eiendommen er den samme om det bygges fellesarealer eller bare boliger, og utbygger kan derfor i utgangspunktet bygge færre boligenheter i et Shared Living prosjekt. Utbygger er derfor avhengig av å selge hver m2 fellesareal på lik linje med boligarealene for å nå det samme økonomiske sluttresultatet.

I Kongerød prosjektet er økonomisk risiko redusert gjennom dialog med medlemmene til boligbyggelaget og markedet forøvrig. I tillegg innebærer samarbeidet med bECOs AS en større sikkerhet ift. byggekostnader enn i en tradisjonell entreprisemodell. Til slutt har prosjektet fokusert mye på arealeffektivisering og 'aktivt areal' (ref. "kostnadseffektivitet") slik at de delte boformene har en positiv innvirkning på areal og økonomi i stedet for en negativ en.

Det understrekes at prosjektet på Kongerød har vekket stor interesse, med førsteside oppslag i begge de store Telemarks avisene, og at denne interessen bidrar til ytterligere å redusere den økonomiske risikoen i prosjektet.

KOSTNADSEFFEKTIVITET

Kostnadseffektivitet er et avgjørende hensyn for Kongerød prosjektet. Forventet salgspris for prosjektet ligger mellom 35 og 40 000 kr./m2, vesentlig under større urbane sentre. Det ønskes også et underjordisk parkeringsanlegg, som er prisdrivende. Prosjektet har derfor jobbet både med effektivisering (mest mulig innhold per m2, effektivt og aktivt areal mm, ref. avsnitt om "Delte Boformer") og kostnadseffektive bygg – både under oppføring og i drift.

Kostnadseffektive bygg

Prosjektet utvikles i samarbeid med bECOs AS, som leverer et kostnadseffektivt byggsystem basert på massivtre og høy miljøytelse (www.becos.no). bECOs tar hånd om hele verdikjeden, fra prosjektering til overlevering, og kan derfor tilby en vesentlig større prissikkerhet tidlig i prosjektet enn det et tradisjonelt byggeprosjekt kan klare. bECOs sitt entreprenørledd, Tinn Prebuild AS, er blant annet involvert fra tidlig prosjektfase, og kan med utgangspunkt i erfaringstall med systemet gi indikasjoner på total kostnader i de første utredningene, og gi en forpliktende pris fra skisseprosjektfasen.

Samarbeidet med bECOs har gitt SBBL mulighet til å vurdere prisnivå og dermed realiseringsevne fra tidlig prosjektfase, til tross for til dels kompliserte betraktninger knyttet til delte boformer og fellesfunksjoner. Dette var blant annet vesentlig i forbindelse med styrebehandling om videreføring av prosjektet mot salg i mars 2017.

Reduserte driftskostnader

Prosjektet skal også være kostnadseffektivt i drift. bECOs AS leverer som standard bygg med energiklasse A og minimum 40% redusert energibehov (levert) enn standard TEK'16 bygg. Dette vil medføre en besparelse i drift for borettslaget som over prosjektets dimensjonerende levetid på 60 år tilsvarer rundt 10% av byggekostnadene.

De reduserte driftskostnadene vil formidles til kjøperne gjennom presentasjoner og salgsmaterialet. Dette kan for eksempel være i form av hvor mye besparelsen tilsvarer i et vanlig boliglån.

Driftskostnader over felleskostnader

Prosjektet planlegger i utgangspunktet å følge en tradisjonell borettslagsmodell der driftskostnadene dekkes gjennom felleskostnader til boligene. Alternative modeller er vurdert men ikke vurdert å være mer egnet enn modellen som de fleste kjøpere er kjent med.

Avdragsfrihet i 20 år

SBBL tilbyr gjennom en lokal bank en løsning for boliglån med avdragsfrihet i inntil 20 år. Løsningen er attraktiv for mange kjøpere fordi det reduserer terskelen for kjøp samtidig som boliglånets størrelse sammenlignet med eiendomsverdien over tid normalt vil falle på grunn av stigende eiendomspriser. Modellen planlegges benyttet på Kongerød prosjektet.

BYGNINGSMESSIG FLEKSIBILITET

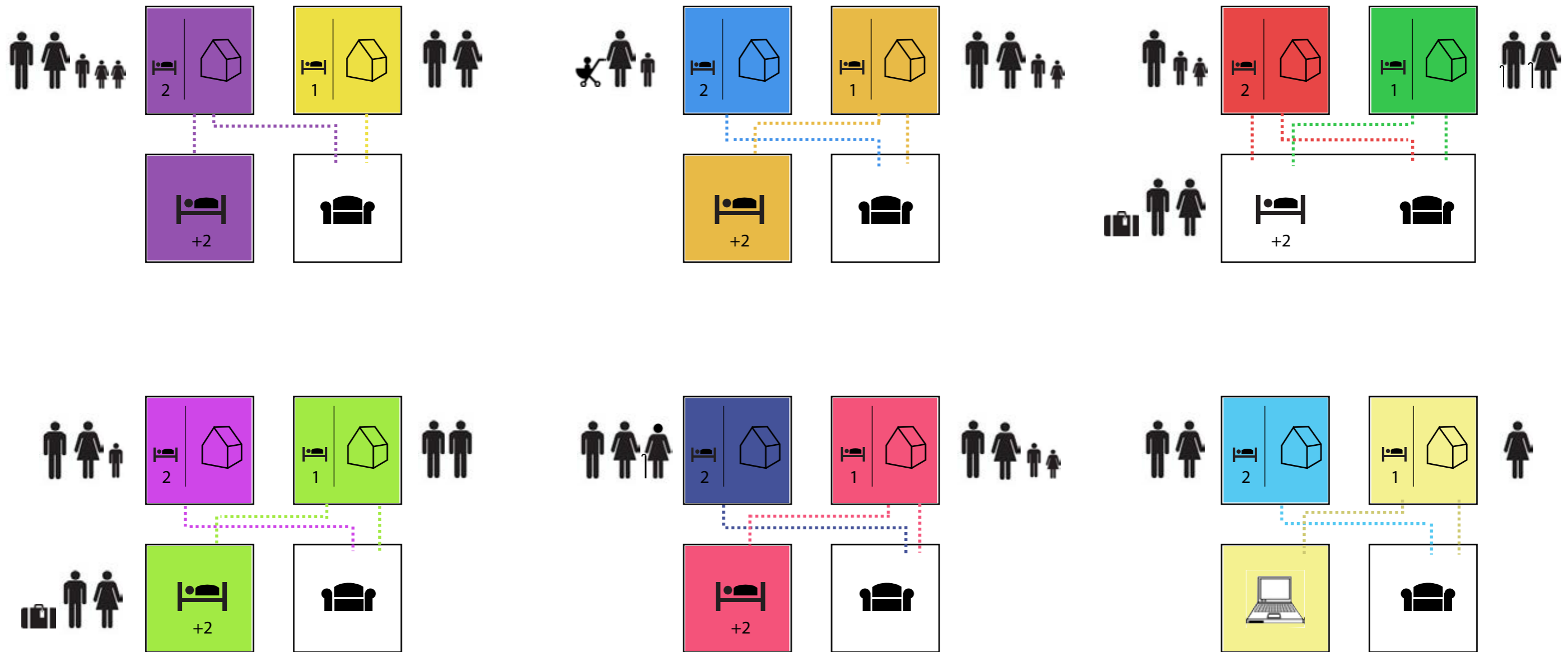


Diagram: CONTEXT AS

Kongerød prosjektet har jobbet med bygningsmessig fleksibilitet på tre nivåer:

- (1) for kjøpergruppen, ved at kjøpere kan være med på å utforme boliger og fylle fellesarealer med innhold.
- (2) for borettslaget, gjennom varierte boligtyper som åpner for at beboere flytter internt i prosjektet ved endringer i livssituasjonen.
- (3) for individet, ved at fellesfunksjoner kan erstatte og frigjøre areal i de private boligene.

1
Boligene på Kongerød skal prosjekteres i samråd med kjøperne, etter en annen modell enn i tradisjonelle prosjekter. Boligkjøperne er identifisert gjennom en prosess parallelt med tidlig fase prosjekteringen, og disse skal bidra til å fylle prosjektet med innhold sammen med arkitektene. Formålet med å engasjere kjøperne i prosjektutformingen er både å skape forankring og tilhørighet til prosjektet, og å ufarliggjøre 'Shared Living' boformen.

Shared Living prosjekter handler i stor grad om å bygge et lokalmiljø, og involvering og inkludering i prosjektutformingen er et viktig tiltak for å starte denne prosessen.

Brukermedvirkningen organiseres om bestemte områder i prosjektet, i hovedsak utforming og innhold i fellesarealer samt innholdet i den enkeltes bolig. Medvirkningen skjer med andre ord innenfor prosjektets overordnede formkonsept. Dette sikrer at kostnadseffektive bygningssmessige løsninger kan opprettholdes.

Prosjektets fleksible bygningskropper kan romme mange ulike boligtyper. Fordelingen av boligtyper i prosjektet kan tilpasses relativt sent i prosjekteringen, slik at prosjektet kan tilpasse boligtypene til etterspørselen.

2
Prosjektet kan inneholde en rekke ulike boligtyper, fra 2-roms leiligheter til 4-roms rekkehus med hybel. Et utvalg av boligtyper med varierte størrelser og utforming gir prosjektet fleksibilitet over tid.

En fordel med borettslagsformen i regi av boligbyggelaget er at medlemskap med forkjøpsrett kan gjøre det enklere å flytte til en annen ledig bolig i prosjektet etterhvert som livssituasjonen endrer seg. Dette kan styrke lokalmiljøet ettersom beboere kan fortsette å bo i prosjektet over lengre tid. Kongerød prosjektet vil inneholde 27 boliger med en god variasjon i boligtyper.

3
Shared Living krever at kjøperne betaler for flere arealer utover deres private boenhet enn i tradisjonelle prosjekter. Samtidig rommer disse arealene funksjoner som kan redusere det nødvendige boarealet i privatboligen og dermed redusere investeringskostnaden ved kjøp. Eksempler kan være:

- Fellesrom og utleierom gir mulighet for å arrangere fest og familiesammenkomster, slik at størrelsen på oppholdsrom i boenhetene kan reduseres.
- Felles gjestehybler åpner for å fjerne et soverom i de private boenhetene.



Image: BECOS AS

GJENNOMSFØRINGS- M O D E L L E R

Gjennomføring

På mange måter er utviklingsprosessen til Kongerød prosjektet den samme som tradisjonell boligutvikling innenfor en boligbyggelagsmodell. Boligene skal selges, og byggestart avgjøres etter at et visst tall enheter er kjøpt.

Det som er unikt med dette prosjektet er at potensielle kjøpere er med på å definere og utforme prosjektet før og like etter kjøp av boligene.

En potensiell utfordring med denne gjennomføringsmodellen er forpliktelsestidspunkt. I et vanlig prosjekt tilbyr utbygger ferdigtegnede leiligheter for salg, evt. med et begrenset tilvalg innenfor boligen etter at kjøper forplikter seg. Dette begrenser utbygger investering til prosjektutvikling mest mulig før det er en sikkerhet i prosjektet ift. realisering.

Kongerød prosjektet har gjennomført en dialog med boligbyggelagets medlemmer i tidlig prosjektfase, og legger nå opp til en brukermedvirkning for å definere innholdet i fellesarealene og den enkeltes bolig FØR salg.

Dette er nødvendig for å definere innholdet i fellesarealer og dermed pris (et felleskjøkken koster mer enn et trimrom men mindre enn et svømmebasseng).

Innholdet i boligene må drøftes blant annet fordi Shared Living prosjektet legger opp til 1-2 utleiehybler for gjester. Dette endrer måten brukerne kan tenke sin egen bolig på. Noen ønsker fremdeles et gjesterom eller kontor, andre vil gjerne fjerne denne til fordel for andre bofunksjoner eller redusere størrelsen på boligen for å redusere prisen. Uansett måtte prosjektet legge opp til en slik dialog fordi løsningene er uvante for de fleste kjøpere. Flexibilitet i prosjektet har vært viktig for å tiltrekke varierte kjøpere og møte dere behov på en mest mulig skreddersydd måte.

Drift

SBBL Kongerød vil trolig organiseres som et tradisjonelt borettslag, der borettslaget gjennom styret har ansvaret for organisering og drift av fellesarealene. Dette er en naturlig modell fordi prosjektet gjennomføres i regi av Skien Boligbyggelag, men også fordi modellen er kjent og enkel å kommunisere, og fordi den vurderes å være velegnet for å ivareta driften av et slikt boligprosjekt.

I møte med interessenter i Kongerød prosjektet i januar 2017 ble forvaltning av fellesarealer inkludert aktiviteter og dugnad også diskutert. Flere understreket betydningen av å aktivisere beboerne og organisere seg selv. Det var også beskrevet som en fordel at beboergruppen har et felles ansvar for fellesområdene. Skien Bolig-
S H A R E D L I V I N G - Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg

byggelag understreket at beboerne står fritt til å ta stilling til hvilken organisering de vil ha i fellesskap. Organiseringen bør være fleksibel og reflektere behovene til de ulike beboerne.

I diskusjonen understreket Context og boligbyggelaget også at det er viktig at folk kan VELGE når de vil være sosiale. Prosjektet på Kongerød vil bli utformet slik at det inviterer til sosial aktivitet, samtidig som alle har private innganger, uteplasser osv. Deltagelse er til enhver tid frivillig.

Erfaringen fra andre prosjekter med delte boformer er at et felles styre er effektivt for å organisere innholdet i og drift av fellesområder. Styret opprettes og velges av beboerne. Måten dette styret organiserer arbeidet på kan være en arena for mye diskusjon og debatt. Noen beboere vil foretrekke en dugnadsorientert modell mens andre heller vil betale for tjenester som gressklipping og snømåking. Om spesielle fasiliteter som f.eks. svømmebasseng er valgt i fellesarealer vil det uansett være behov for et profesjonelt vedlikehold som må dekkes over fellesavgiftene til borettslaget.

Flere deltakere i møtet understreket at det er viktig at kjøpere i prosjektet er bevisst på delte boformer og ønsker å bidra til å realisere et levende og positivt fellesskap i prosjektet. For å gjøre det enkelt og forutsigbart for alle parter er det anbefalt at kjøpsavtalene for boligene inneholder betingelse om at hver husstand bidrar i driften av prosjektet, både gjennom egeninnsats og fellesutgifter. Fordelingen av egeninnsats og utgifter kan variere mellom boligene dersom beboerne ønsker det, slik at noen bidrar mer med aktivitet, mens andre i større grad bidrar økonomisk.

Organisasjonsform og ambisjonene til organisasjonen må formaliseres tidlig i forprosjektet, før utbygging av boligene. Denne prosessen bør styres av de første boligkjøperne for å sikre at føringene for organisasjonen er i tråd med kjøpernes ambisjoner for felles aktivitet og arbeidsmengde.

M I L Ø Y T E L S E R

Kongerød prosjektet inneholder en rekke ambisiøse miljøtiltak.

Arealeffektivitet er sentralt i prosjektet. Funksjonene i boenhetene skal maksimeres i forhold til størrelse. Det vil si at boligarealet er planlagt på en meget effektiv måte. Dette gir direkte økonomiske fordeler ved at det frigjøres noen kvadratmeter fra hver enhet. I tillegg er en arealeffektiv boenhet effektiv i forhold til material- og energibruk.

Prosjektet skal leveres av bECOs byggsystem. bECOs leverer byggløsninger med høy kvalitet og høy miljøytelse, basert på norske og nordiske produkter og løsninger. Miljøytelsen som garanteres i det ferdigstilte prosjektet på Kongerød er:

- Minimert vedlikeholdskostnader ved å bruke robust konstruksjon i massivtre og vedlikeholdsfri kledning.
- Teknisk fleksibilitet gjennom hele prosjektet. Teknisk oppgradering er mulig uten bygningsmessige inngrep for alle hoved traseer VVS og EL gjennom byggenes levetid.
- Energibruk i byggene (levert energi) reduseres med minimum 40% sammenlignet med TEK'16 standard. Aktiv varmegjenvinning og svært energieffektive bygningskropper.
- Klimagassutslipp fra materialbruk reduseres med minst 50% sammenlignet med et TEK'10 referansebygg (leilighet).
- Garantert 100% fritt for miljøfarlige kjemikalier.
- Garantert 100% dokumentert laveemitterende produkter i oppholdssoner.

Utfyllende miljøtiltak vil bli utformet i samråd med kjøperne. I innledende møter har medlemmene i boligbyggelaget vist entusiasme for tiltak som bildeling og felles dyrkingsarealer. Klimavennlige løsninger for transport og energi vil utredes. Tidlig planlegging og tilrettelegging for slike tiltak er kostnadseffektivt og ikke minst kan være en fin måte for en ny gruppe naboer å bli kjent med hverandre og bidra til områdets utforming

becos





Image: Urbanium AS

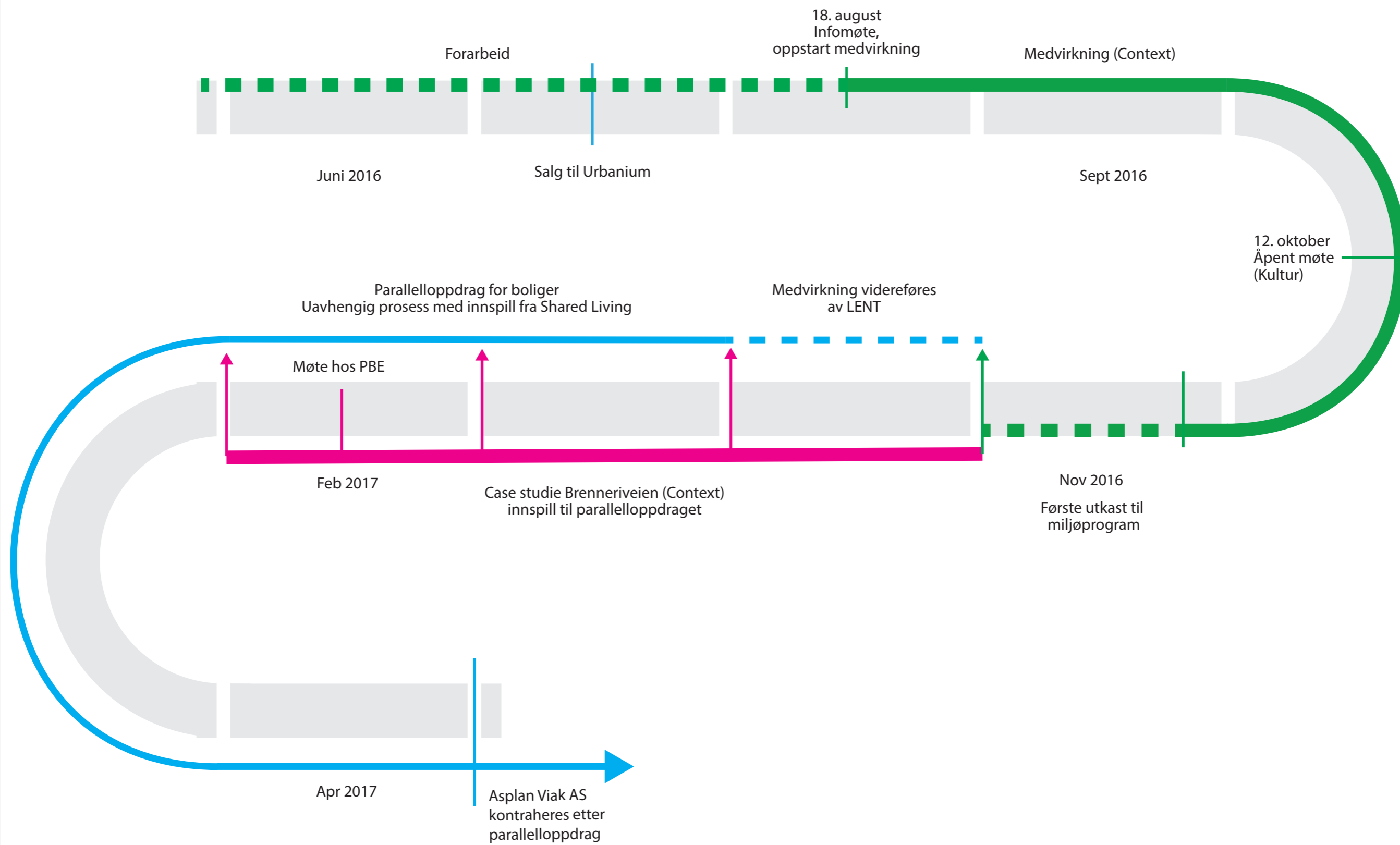


Image: Urbanium AS

CASE STUDY

HAUSKVARTALET.OSLO
URBANIUM AS

Tidslinje



CASE INTRODUKSJON

Urbanium AS er en av landets ledende boligutviklere med erfaring fra sentrumstransformasjon og kvartalsutbygginger, samt enkeltstående leilighetsbygg og rekkehusprosjekter. Selskapet har siden etableringen i 2003 utviklet og overlevert mer enn 1700 boliger til kunder i Oslo og omegn.

Sommeren 2016 kjøpte Urbanium flere eiendommer i Hauskvartalet av tidligere eier Oslo kommune (EBY). Eiendommene er regulert til boliger og kulturhus, og utbyggingen er forutsatt å skulle realisere et 'byøkologisk kulturkvarter' midt i Oslo. Et sterkt kulturmiljø er allerede etablert i kvartalet i form av kulturhuset Hausmania og boligokkupasjonen i Hausmannsgate 40 (H40), og Urbanium fører nå opp et nytt kulturhus for Vega Scene på naboeiendommen.

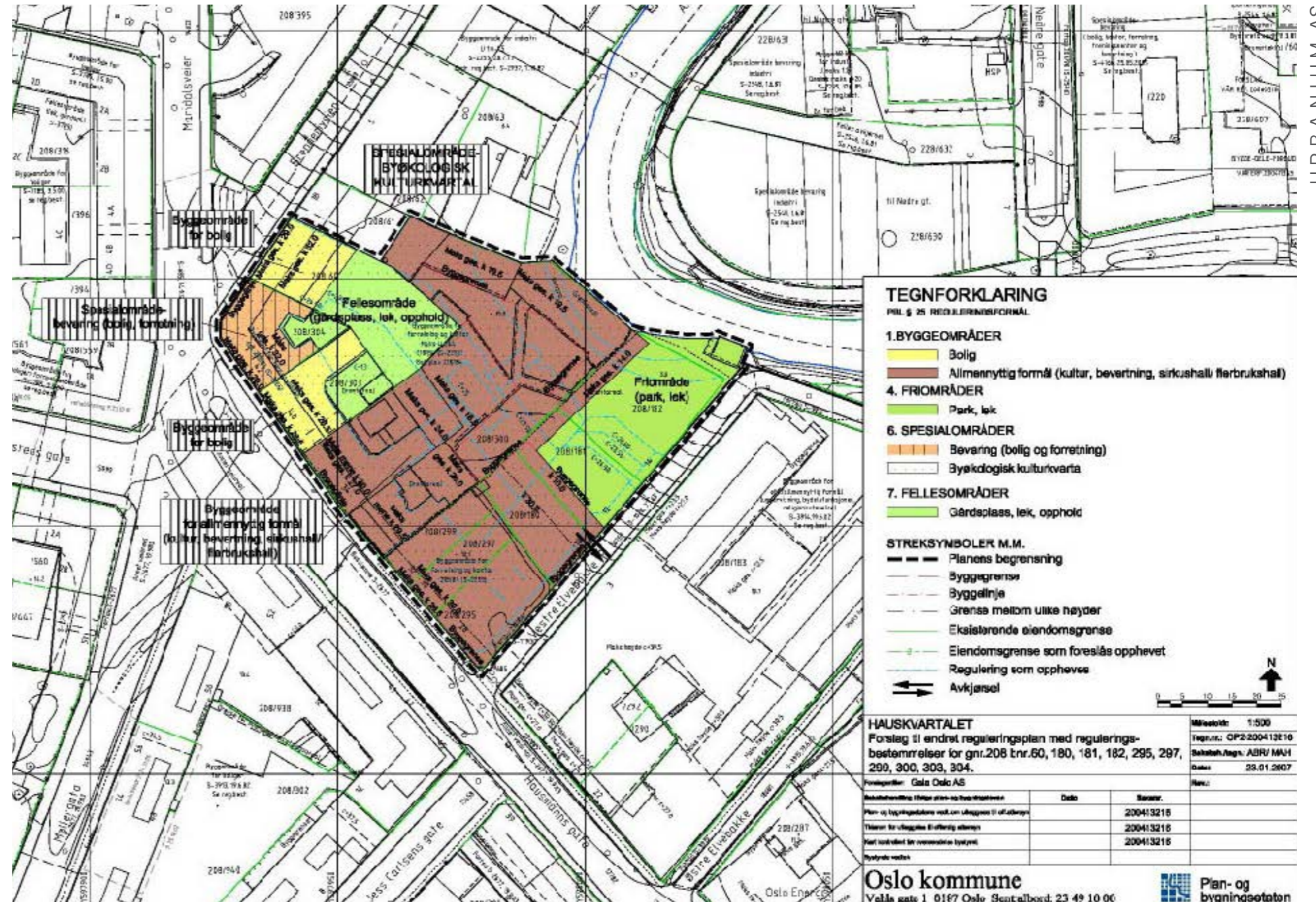
Våren 2016 ble Context AS engasjert av Urbanium for å lede medvirkningsprosessen for å etablere utkast til miljøprogram for utbyggingen, og partene innledet samtidig et samarbeid for å utrede delte boløsninger i kvartalet gjennom Shared Living prosjektet. Brenneriveien 1, en av Urbanium sine eiendommer i kvartalet, er benyttet som case for prosjektet.

Formålet med samarbeidet har vært å vurdere konkrete løsninger for delte boformer med hovedvekt på medvirkningsprosess og kostnadseffektive byggløsninger. Et viktig aspekt ved prosjektet har vært mulighet for selvbyggeri og eventuelle konsekvenser for byggekostnader.

Image: Urbanium AS



SHARED LIVING - Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg



PLANKART: Gjeldende reguleringsplan for Brenneriveien 1 m.fl. (Hauskvartalet) vedtatt den 18.06.2008

Reguleringsbestemmelsene:

"å legge til rette for utvikling av et byøkologisk kulturkvarter, der utviklingen er basert på LA21- prinsipper med stor grad av brukermedvirkning. Det skal utarbeides et miljøprogram i samarbeid med "Hauskvartalet" og eiere"

Betingelse i salgsprosessen
og et ønske fra Urbanium om å bidra i

LA21 prinsipper:

'Bottom up': lokalsamfunnet : deltagelse
Sosielt bærekraftig : (folk/stedsidentitet)
Økonomisk bærekraftig : (affordable)
Sted : (fysiske miljøtiltak på stedet)

BAKGRUNN : (kilde infomøte 18.08.2016, Context AS)

DELTE BOFORMER

Hovedmålet med prosjektet var å finne løsninger for delte boformer som kunne redusere byggekostnader og åpne for en andel selvbyggeri.

Per mars 2017 er gjennomsnittlig utleiepris for en leilighet på Grünerløkka i Oslo over 330 NOK/m². Til sammenligning er gjennomsnittet utenfor Ring 3 i Grefsen 291 NOK/m² og i Lunner kommune (en 1 times pendlevei til Oslo sentrum) 102 NOK/m². Prisene ligger normalt høyere i nybygg enn i eksisterende bygg.

Prosjektet har fokusert mindre på utforming av løsninger enn de to andre delprosjektene, men har jobbet mye med prinsipper som ligger til grunn for effektive delte boløsninger, som underlag for utforming av boligene gjennom et parallelloppdrag.

PROSJEKTMETODIKK

Prosjektet ble innledet med forberedende arbeider knyttet til delte boformer, blant annet en kartlegging av andre prosjekter med delte boformer, god arkitektonisk kvalitet og kostnadseffektive løsninger. Det ble funnet en rekke eksempler i utlandet (se referanseprosjekter), mange med enkel standard ved overlevering som beboerne ferdigstiller selv. Andre er delvis selvbygger prosjekter der beboerne overtar en enkel bygningskropp med tekniske anlegg, som de kan utvide og bygge til med egne materialer.

Medvirkningsprosessen med Hauskvartalet begynte etter et informasjonsmøte 18. august 2016 og løp frem til midten av november. Fokuset i innledende fase var kontaktbygging og tidlig dialog mellom partene. Et åpent møte med tema "kultur" ble arrangert 12. oktober der konkrete løsninger for byøkologi og boliger også ble drøftet, og arbeidet fortsatte mot etablering av utkast til miljøprogram i dialog med eierne og driverne – Urbanium, EBY, Hausmania og Vega Scene – gjennom arbeidsmøter og åpen dialog.

Medvirkningsprosessen fokuserte i utgangspunktet på å etablere et samarbeid med lokale interessenter om utviklingen som skal skje på Hauskvartalet. Reguleringsplanen for Hauskvartalet fra 2008 beskriver området som et byøkologisk kulturkvarter. I reguleringsdokumentet kreves det at utviklingen skjer i henhold til Lokal Agenda 21 (LA21) prinsipper, det vil si en sterk "bottom up" prosess med lokal involvering.

Utkast til miljøprogram ble distribuert til partene 18. november 2016, og Context avsluttet sin del av medvirkningsprosessen.

Context og Urbanium innledet deretter en studie av delte boformer og selvbyggerprinsipper, med utgangspunkt i et nybygg i Brenneriveien 1. Studien fokuserte på følgende forhold:

- Kostnadseffektiv bygging
- Løsninger for selvbygging
- Effektivisering av teknisk infrastruktur (elektro og VVS)
- Alternativ organisering av bofelleskap

Urbanium priset først en typisk leilighetsbygning basert på standard løsninger og materialvalg. Partene gikk deretter gjennom og vurderte potensialet for selvbygging innenfor boenhetene, det vil si etter at arbeider belagt med ansvarsrett er avsluttet. Vurderingen endte med et potensiale for besparelse på 6-9% av byggekostnadene gjennom en andel selvbyggeri og bofelleskap (reduert teknisk infrastruktur, antall bad osv.).

Det ble deretter gjennomført en enkel studie av planløsning i en etasje mhp. innredning, ventilasjon, elektro og selvbygging for å etterprøve antakelsene. Studien ser blant annet på hvordan innervegger kan holdes fri for elektriske føringer slik at disse enkelt kan etableres av beboerne etter innflytting.

Til slutt ble det avtalt et møte med Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune for å drøfte grensesnittene for selvbyggeri i større prosjekter i bykjerne. Følgende spørsmål ble tatt opp:

- Hvordan kan arbeider som i utgangspunktet er ansvarsbelagt organiseres innenfor et selvbygger prosjekt? Hvilke muligheter for regulering og godkjenning av arbeidene finnes?
- Hvordan kan kvaliteter som regulert i Pbl, for eksempel krav til dagslysnivåer, håndteres i prosjekter der selvbyggere selv deler inn boarealene? Hvordan vil alternative løsninger, ref. det finske referanseprosjektet i presentasjonen, håndteres i denne forbindelse?
- Hvor går grensene for bruks- og ferdigtilatelse i forhold til ferdigstillelse av byggeprosjektet? Når og hvordan kan byggherre overlevere prosjektet ved selvbygging (dvs. grad av ferdigstillelse)?
- Hvordan kan kommunen eller prosjektet sikre at offentlige krav (f.eks. rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser) tilfredsstilles dersom disse arbeidene overtas av selvbyggere?
- Kan det være noen forhold rundt fellesfunksjoner i et boligprosjekt sett opp mot reguleringsformål og boligregister? For eksempel dersom det etableres et felles verksted som beboerne kan bruke for å ferdigstille sin leilighet – som deretter 1) konverteres til en ny bolig og selges eller 2) leies ut som næringsareal. Ref. prosjekt fra Berlin i presentasjonen.

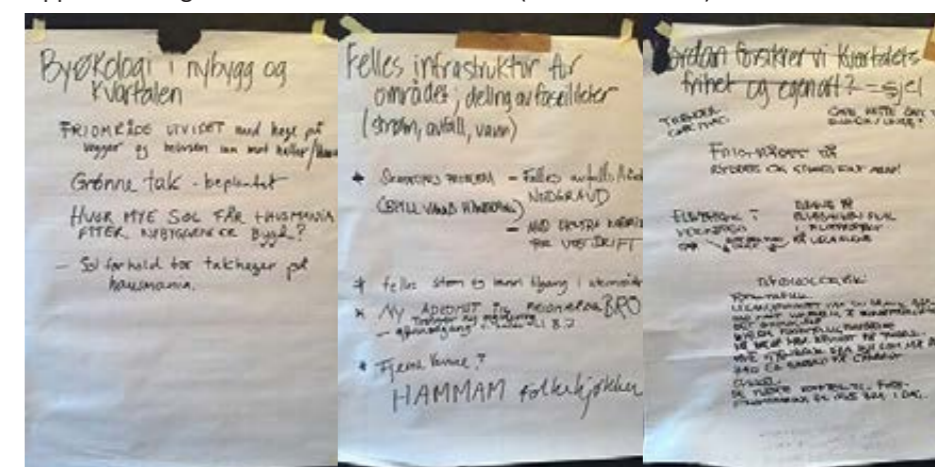
• Hvordan kan minstekravene til uavhengige boliger vurderes i forhold til delte boløsninger? Hvordan kan f.eks. uavhengige boliger med delt bad klassifiseres (ingen egne baderom)?

• Hvordan kan delte bolig/ næringsarealer klassifiseres? For eksempel 'shared living/ working' løsninger, som inneholder både boliger og arbeidsarealer som tilgjengelige også for andre enn de som bor i bygget. Må dette reguleres om til delt formål, eller kan andre løsninger vurderes?

Møtet var i stor grad en drøfting av spørsmålene uten å komme til endelige svar, og kommunen påpekte behovet for å vurdere spørsmålene i forbindelse med konkrete byggesaker. Det ble også drøftet et utviklingsbehov i Plan- og bygningsloven i forhold til organisering av større selvbygger prosjekter. Noen konkrete avklaringer er imidlertid gjengitt i avsnittet "Kostnadseffektivitet".

Parallelt med case studien igangsatt Urbanium et parallelloppdrag for de nye boligene i kvartalet med 4 arkitekter. Kunnskapen som ble bygget opp gjennom case studien ble overført til parallelloppdraget. Prosjektet som er valgt til videreføring inneholder et betydelig omfang av delte boløsninger og har ambisjon om delvis selvbygging.

Oppsummering fra OPEN SPACE møte 12. oct (Kilde Context AS)



K V A L I T E T E R

Case-prosjektet i Brenneriveien har vært en lang prosess, med utstrakt brukermedvirkning før prosjektering av boligene er påbegynt. Vinner av parallelloppdraget for boligene ble annonsert i slutten av april. De sentrale kvalitetene for delte boformer i Brenneriveien er:

- Stor variasjon i boligstørrelser med fellesarealer rettet mot sosial interaksjon og aktivisering
- Stor bygningsmessig fleksibilitet og tilpasningsdyktighet

Variasjon i boligstørrelser og fellesarealer

Alternative boformer i Brenneriveien 1 var et fokuspunkt også før medvirkningsprosessen.

Boligene som er skissert i parallelloppdraget varierer fra arealeffektive leiligheter til bokollektiv. Vurderinger knyttet til selvbyggeri kan innarbeides i prosjektet.

Stor bygningsmessig fleksibilitet og tilpasningsdyktighet

Studien utført av Context peker på løsninger for å åpne for selvbyggeri samtidig som bygningskroppen forblir fleksibel. Løsningen med tekniske kjerner og konsentrerte føringsveier gir et stort potensiale for ulike planløsninger, og sikrer at endringer kan gjøres enkelt i løpet av levetiden.



EKSISTERENDE BEBYGGELSE, TEMA farger
(bildekilde - prosess med elever fra Elvebakken Videregående skole)



Image: Urbanium AS
EKSISTERENDE VEGG, TEMA graffiti og gatekunst
(bildekilde - prosess med elever fra Elvebakken Videregående skole)



Image: Urbanium AS

B A R R I E R E R KOSTNADSEFFEKTIVITET

De sentrale barrierene for prosjektet på Hauskvartalet var:

- Offentlig rolle i prosjektet
- Økonomisk risiko

Offentlig rolle i prosjektet

Salget av Hauskvartalet fra Oslo kommune til Urbanium ble sluttført sommeren 2016, og utviklingen har vært videreført i privat regi siden salget.

I mange andre byutviklingsprosjekter i sterke kulturelle miljøer og basert på byøkologiske prinsipper har det offentlige tatt en viktig rolle, enten som prosjekteier, fasilitator eller megler. Offentlig deltakelse i prosjektene har både legitimert utviklingen og bidratt til å skape dialog. Det offentlige kan også bidra med organisatoriske verktøy, som for eksempel ved salget av Christiania i København.

Aktiv offentlig deltakelse i prosessen rundt utviklingen av Hauskvartalet kunne ha bidratt til en vesentlig smidigere prosess knyttet til delte boformer og selve utbyggingen, og også til å ivareta en del av ambisjonene som ble vedtatt gjennom behandlingen av reguleringsplanen.

Økonomisk risiko

Punktet henger sammen med punktet over. I mangel av en klar offentlig modell eller finansiering for utbyggingen må utbyggingen skje innenfor normale økonomiske forutsetninger. Dette går på tvers av mange av intensjonene i reguleringsplanen. Et hovedspørsmål i prosjektet ble derfor: Hvordan kan en privat utvikler planlegge, bygge og markedsføre boliger i Oslo sentrum til en pris som er realistisk også for folk med begrenset inntekt?

Delte boformer krever allerede nye økonomiske løsninger og større grad av medvirkning med potensielle kunder. "Shared Living" prosjektet og medvirkningsprosessen som var forutsatt i reguleringsplanen har vært av stor betydning for å bygge kunnskap og utrede mulige løsninger både i prosjektgruppen og eksternt.

Et av formålene og reguleringsbestemmelse i reguleringsplanen for Hauskvartalet er "Å legge til rette for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig".

Kostnadseffektive boliger er med andre ord en forutsetning for prosjektet.

De nåværende aktørene på området har en sterk samfunnsmessig visjon og tradisjon for egeninnsats. Selvbyggeri var derfor en naturlig løsning å undersøke for å redusere byggekostnadene. Selvbyggeri er selvsagt ikke forbeholdt delte boformer, men kan være spesielt relevant i et bofellesskap, både fordi ressurser og arbeid kan fordeles mellom flere, og fordi et bofellesskap kan for eksempel handle inn profesjonelle verktøy som deles mellom flere. Det er gode eksempler på dette blant annet i Tyskland (referanseprosjekter, R50).

Plan og bygningsloven åpner for selvbygging av egen enebolig, men ikke større tiltak. For å avklare rammene for selvbyggeri i bykjernen avholdt prosjektet et møte med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune 28.02.17. Møtet bidro med flere tydeliggjøringer:

- TEK åpner ikke for selvbygging i større tiltak. Begrensningen gjelder byggemeldingspliktige tiltak. Øvrige tiltak er ikke regulert.
- Selvbygging kan benyttes såfremt det skjer utelukkende innenfor den enkelte bruksenhet. Det vil si at et bofellesskap kan etablere innervegger innenfor enheten såfremt hele enheten er en bruksenhet. Dersom det er flere bruksenheter i ett plan må skillekonstruksjonene utføres av aktør med ansvarsrett (bl.a. pga. brann-/lydkrav).
- Dersom selvbyggere skal etablere innervegger innenfor sitt bofellesskap må søker levere dokumentasjon på at det kan oppnås en tilfredsstillende planløsning innenfor arealet mhp. dagslys, universell utforming med mer. Selvbyggerne er ikke pliktet til å følge denne planløsningen.
- Det kan kun åpnes for selvbygging i tilknytning til ansvarsbelagte aktiviteter dersom en aktør med ansvarsrett tar ansvaret for arbeidene som selvbyggerne utfører.

For å kunne ha en betydelig påvirkning på byggekostnad må selvbygging omfatte mest mulig av prosjektet. Selvbygging som kun omfatter overflater og kosmetiske løsninger vil kunne ha begrenset verdi. Context utviklet derfor et prinsipp for samordning av tekniske installasjoner, ventilasjon og kommunikasjon for å fristille mest mulig av arealet for selvbygging. Prinsippet er beskrevet under avsnitt "Bygningsmessig Flexibilitet".

Dersom prinsippet følges vil byggentreprisen håndtere alle arbeider som er belagt med ansvarsrett, inkludert grunn og fundamentering, bæresystem, klimaskall, baderomskabiner og tekniske installasjoner.

Beboerne kan stå for innervegger internt i boenheten/ bofellesskapet, dører, overflater og innredning inkludert kjøkken. Prinsippet ble vurdert å kunne redusere byggekostnadene ved salg med opp til 20%, avhengig av omfang og standard på innvendige overflater.

Referanse : (photos, ArchDaily)



River Spreefeld, Berlin



Quinta Monroy Housing, Iquique, Chile

BYGNINGSMESSIG FLEKSIBILITET

Prosjektet har studert generiske boligprinsipper som kan romme mange ulike boligtyper, og også åpne for en grad av selvbyggeri som kan bidra til å sikre kostnadseffektive boliger.

Brenneriveien 1 er en typisk tomt i bykjernen, med utsyn til Brenneriveien mot nord og til fellesarealer inne i gårdsrommet mot syd. Mot øst og vest avsluttes tomten mot brannveggene til tiliggende bygg.

Programmet for bygget var uavklart når studien ble gjennomført, og stor fleksibilitet i valg av boligtyper og utforming var viktig. Byggets hovedorganisering måtte kunne romme alt fra småhybler og bofelleskap med fellesrom til tradisjonelle leiligheter.

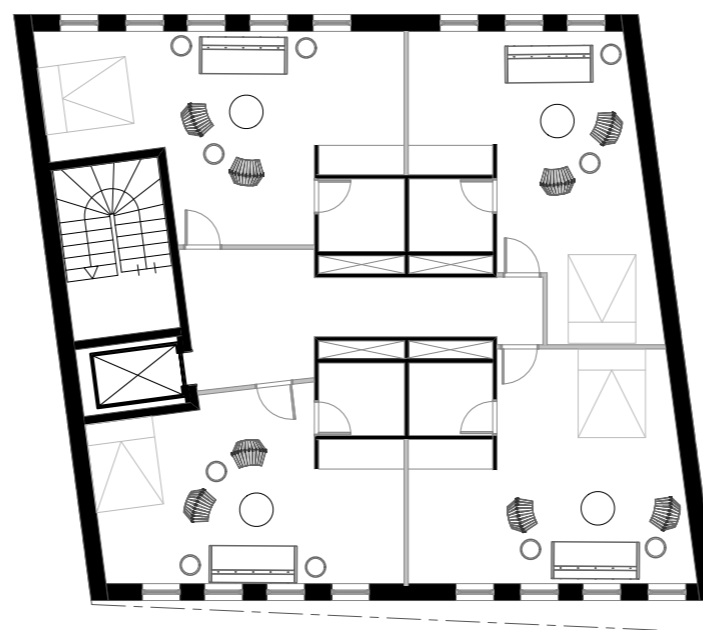
Løsningen som er utredet for boligene etablerer en felles trapp- og heiskjerne på den ene siden av bygget. Midt i bygget plasseres tekniske kjerner og hovedføringer. Kjernene inneholder alle rør- og sanitærføringer, tilkobling for kjøkken, elektriske hovedføringer og sikringskap, VV-bereder og (muligens) ventilasjon til boligene. Ventilasjon suppleres med vindusintegrerte enheter, og det bør utredes om disse kan levere all ventilasjon til boligene med unntak av avtrekk fra bad og kjøkken.

Løsningen kan romme en rekke ulike bofelleskap som vist i skissene, og etasjene kan også organiseres med to tradisjonelle leiligheter.

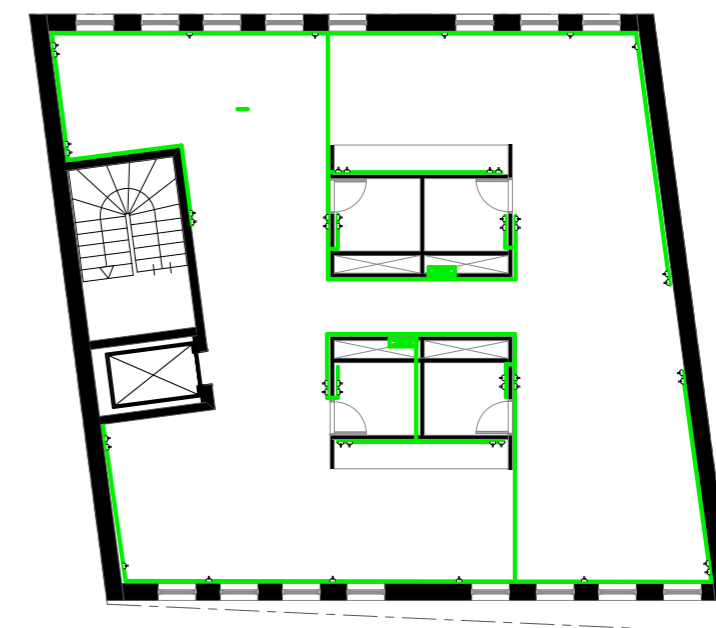
Løsningen åpner også for selvbyggeri, og dermed en fleksibilitet i gjennomføringsmodell. Ettersom kjernene og fasadene inneholder samtlige tekniske og elektriske føringer kan kjøpere/ beboere fritt etablere og flytte innervegger og endre planløsninger uten inngrep i disse systemene.

Lyspunkter i tak føres til teknisk kjerne og det kan monteres trådløse brytere på innerveggene etter ønske.

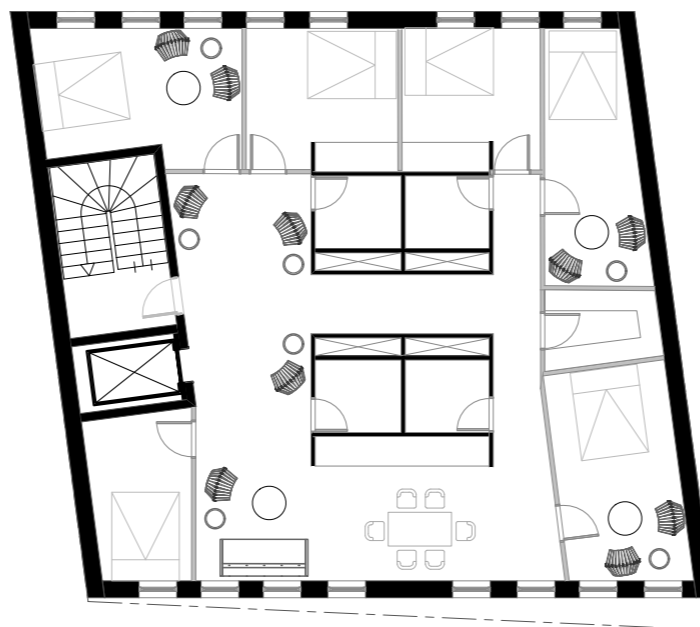
Ved å åpne for selvbyggeri kan boenhetene tilbys til en lavere kostnad enn nøkkelferdige boliger. Dette reduserer terskelen for kjøp i tråd med reguleringsplanens føringer om kostnadseffektive boenheter for etablerere.



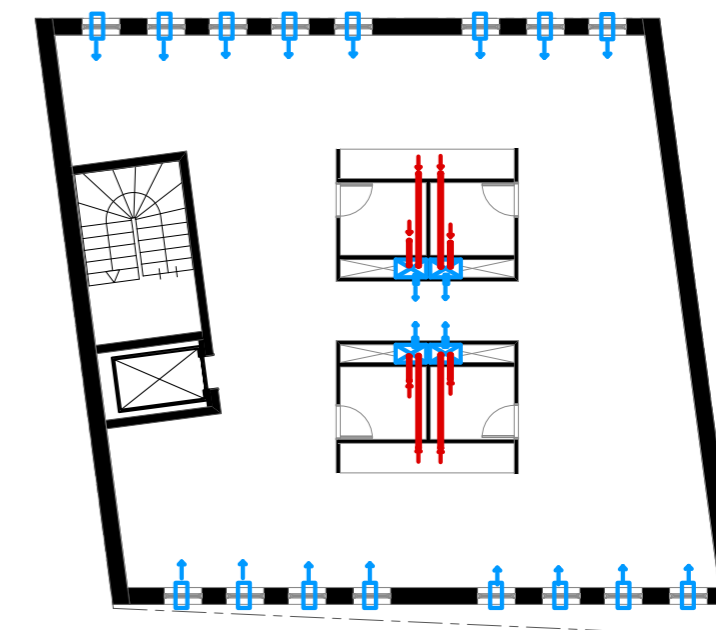
plan studioleiligheter



plan elektro



plan bofelleskap



plan ventilasjon

DIAGRAMMER : Context AS

GJENNOMSFØRINGS- M O D E L L E R

Gjennomføring

Case prosjektet i Brenneriveien 1 vil bygges ut i regi av utbygger Urbanium AS. Ulike modeller for salg evt. utleie er under vurdering, også i dialog med lokale aktører og potensielle kjøpere gjennom den pågående medvirkningsprosessen. Noen alternativer kan være:

- Salg av hele boenheter til enkeltkjøpere eller grupper av kjøpere. En boenhet kan være en enkelt bolig eller et bofellesskap over inntil en etasje. Bofellesskap kan ikke underdeles og selges enkeltvis (per seng/ enkeltrom) dersom de skal fungere som en felles bruksenhet uten interne brann- og lydkrav. Dette må være tilfelle dersom prosjektet gjennomføres med en andel selvbyggeri, ref. under.
- Utleie av plasser i bofellesskap gjennom etablering av boligstiftelse som kjøper boenheten. Boligstiftelsen eier bofellesskapet og leier ut plasser. Salg av andeler eller borettingheter kan også vurderes.

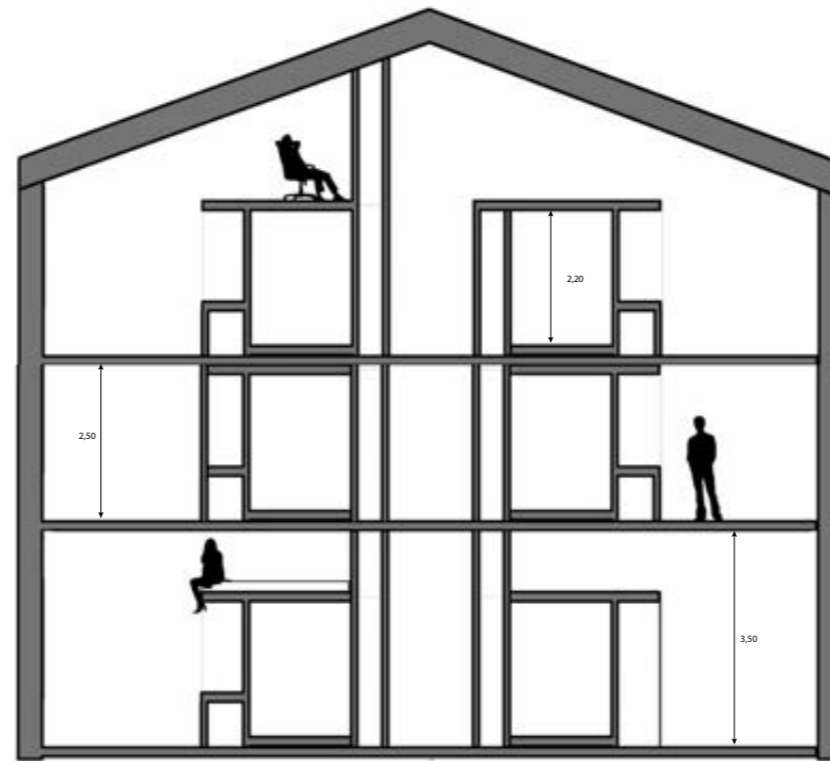
Reguleringsplanen for Hauskvartalet stiller krav til at det skal legges til rette for enkel standard og dermed gunstige rammevilkår for nyetablering av kunstrelaterte virksomheter og bolig. Dette har vært et fokusområde for prosjektet, og en andel selvbyggeri har vært utredet som tiltak for å sikre dette. Prinsipper og grensesnitt for selvbyggeri er beskrevet under avsnitt 'kostnadseffektivitet'.

Selvbyggeri vil enten måtte gjennomføres etter salg, der alle byggeomdelingspliktige arbeider utføres av entreprenør før salg, eller som en del av byggeprosessen. Dersom selvbyggeri er en del av byggeprosessen må en part med ansvarsrett stå ansvarlig for arbeidet som utføres av selvbyggerne.

Drift

Driftsmodell for Brenneriveien 1 er uavklart, fordi dette nødvendigvis må skje i samråd med kjøperne/ beboerne. Flere løsninger har blitt drøftet:

- Drift av selveierenheter etter borettslagsmodell, der eierne organiseres med et styre som tar ansvaret for drift av fellesarealer og eventuelle utleieenheter.
- En eierorganisasjon som administrerer og leier ut boliger, enten innenfor det enkelte bofellesskapet eller for bygget som helhet. Organisasjonen kan organiseres som en stiftelse for å opprettholde bokollektivets ideelle formål.



Shared Living - prinsippsskisse : CONTEXT AS

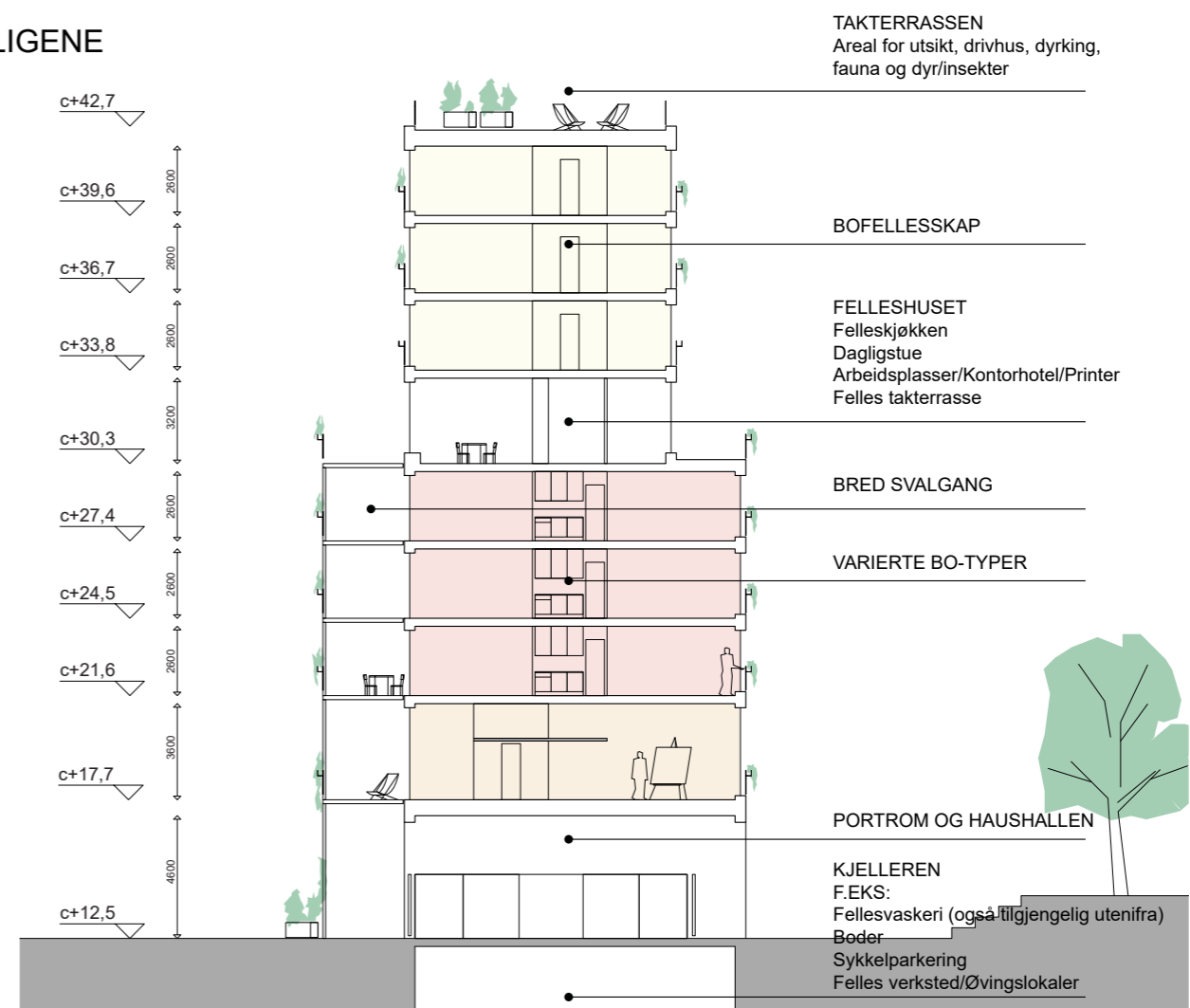


'Habitat Haus' : Urbanium AS / Asplan Viak AS

:Urbanium AS / Asplan Viak AS - 'Habitat Haus'
(Etter gjennomført parallelloppdrag i perioden des 2016 - mars 2017 ble Asplan Viak med utkast 'Habitat Haus' valgt som arkitekt for utviklingen av de byøkologiske boligene for Hauskvartalet)

HABITAT HAUS OG BOLIGENE

PRINSIPIELT SNITT
GJENNOM PORTROM
MOT HAUSHALLEN



M I L Ø Y T E L S E R

Utgangspunktet for miljøegenskapene ved utbyggingen av Hauskvartalet er reguleringsplanen. I reguleringsbestemmelsene §2 er det satt krav om”

”Å legge til rette for utvikling av et byøkologisk kulturkvartal, der utviklingen er basert på LA21 prinsipper med stor grad av brukermedvirkning” og at” det skal utarbeides et miljøprogram i samarbeid med Hauskvartalet og eierne”.

Begrepet 'Byøkologisk kulturkvartal'

En del av medvirkningsarbeidet og arbeidet med miljøprogrammet har vært å definere hva begrepet 'byøkologisk kulturkvartal' betyr spesifikt for Hauskvartalet. Dette skjer i et samarbeid mellom 'Hauskvartalet' og eierne. Per mars 2017 pågår prosessen fremdeles, og derfor har ikke begrepet 'Byøkologisk kulturkvartal' en omforent definisjon ennå.

Følgende tre nøkkelfaktorer for en bærekraftig utvikling skal defineres ift betydningen for Hauskvartalet som del av den pågående prosessen:

- **Sosialt bærekraftig** (folk/ stedsidentitet)
- **Økonomisk bærekraftig** ('affordable')
- **Sted** (fysiske miljøtiltak på stedet)

BREEAM NOR nivå Very Good

Løsningen som tegnes for Brenneriveien 1 skal sertifiseres til BREEAM NOR Very Good, som et av de første BREEAM NOR sertifiserte boligprosjektene. Bygget være arealeffektivt og tilby brukerne fleksibilitet. Emner knyttet til godt inneliv, robuste materialer, energiforbruk og klimagassutslipp er naturlige i en BREEAM NOR sertifisering.

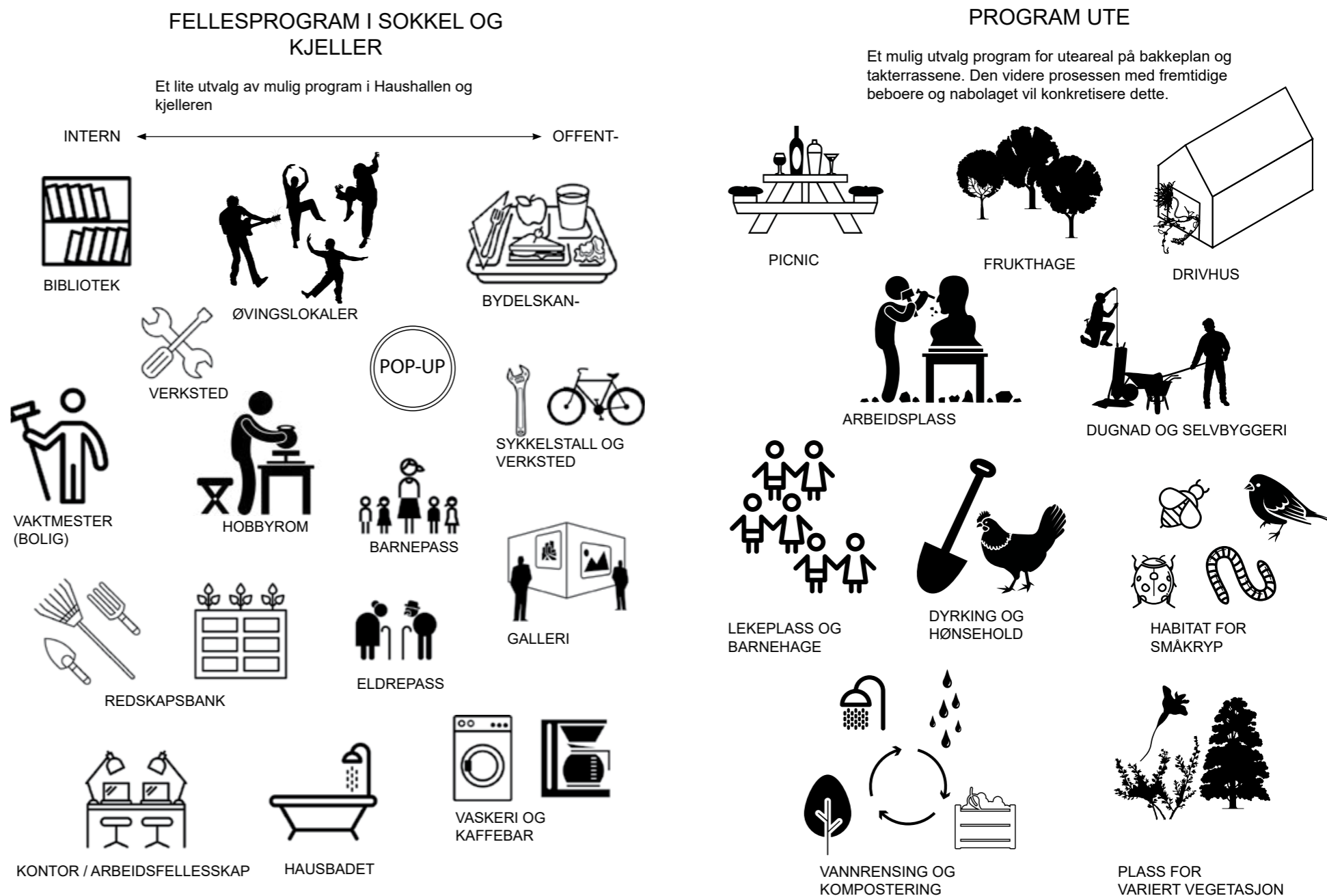
BREEAM NOR Very Good bør også være oppnåelig med en andel selvbyggeri, såfremt dette koordineres godt. Dersom bygget skal sertifiseres som komplett bygg må selvbyggernes andel av prosessen dokumenteres og rapporteres som øvrige utbygging. Alternativt kan prosjektet muligens sertifiseres som uinnerdet bygg, og kun ta stilling til utbyggerens prosess. Dette må avklares når grensesnittet utbygger og selvbygger er mer definert.

Selvbygger prinsippets miljøegenskaper

Det er noen miljøutfordringer knyttet til selvbygger prosjekter, først og fremst til teknisk standard og produktdokumentasjon, men slike prosjekter kan også nå miljømål som konvensjonelle prosjekter finner svært utfordrende.

Et selvbygger prinsipp gir mulighet for boligeierne å sette et eget preg på boligene sine. Resultatet vil selvfølgelig være avhengig av det enkelte samvirket eller eier, men kan bety at valg av gjenbrukte materialer er enklere å gjennomføre. Gjenbruk av rivingsmaterialer er en viktig side ved byggebransjens utvikling mot en sirkulær økonomi. Det er en rekke systemiske begrensninger for store prosjekter i forhold til bruk

av gjenbrukte materialer. Mindre prosjekter, der eierne er motiverte og har tid til å finne de beste materialene til en god pris, har større sannsynlighet til å lykkes med å integrere sirkulær økonomi i gjennomføringsfasen. Omfattende gjenbruk er også i tråd med kvartalets byøkologiske visjon og kultur som er bygget opp over lang tid.



DIAGRAMMER : Urbanium AS / Asplan Viak AS - 'Habitat Haus'
(Etter gjennomført parallelloppdrag i perioden des 2016 - mars 2017 ble Asplan Viak med utkast 'Habitat Haus' valgt som arkitekt for utviklingen av de byøkologiske boligene for Hauskvartalet)

K O N K L U S J O N E R

Shared Living prosjektet har utredet delte boformer i tre utbyggingsprosjekter med ulike behov og målsettinger. Alle de tre prosjektene går nå mot realisering, og delte boformer er fremdeles inkludert i alle tre.

Erfaringene fra Shared Living prosessen er at realisering av prosjekter basert på delte boformer ikke trenger å være spesielt komplisert, men at det krever en bevisst prosess, en større grad av medvirkning i utviklingen og en større grad av engasjement i driftsmodell fra utvikler sin side enn i tradisjonelle prosjekter.

Bevisst prosess

Delte boformer er foreløpig lite kjent i Norge, og løsningene må kommuniseres i større grad enn tradisjonelle prosjekter. Alle de tre case prosjektene har jobbet med medvirkning i større eller mindre grad for å bygge forståelse og interesse for delte boformer før et større arbeid i prosjektutvikling igangsettes. Dette har resultert i lengre prosesser enn normalt, men også i tydelig definerte interessenter for kjøp.

Et risikomoment for prosjekter med delte boformer er nettopp de lengre prosessene før realisering, som representerer både en kostnad for utbygger og en roligere fremdrift. Det er ventet at dette vil bli mindre vesentlig etterhvert som delte boformer blir mer kjent, men er uansett en mulig barriere.

Større grad av medvirkning

Alle de tre prosjektene har vektlagt medvirkning i prosjektperioden. Medvirkning har vært avgjørende for å identifisere interessenter, bygge ny kunnskap, informere om prinsipper og kvaliteter, definere innhold i fellesarealer og avklare driftsmodeller for de ferdige prosjektene.

Et større omfang av medvirkning representerer en kostnad for utbygger i innledende prosjektfaser, men gir også en økt sikkerhet ift. gjennomføring ved at potensielle kunder identifiseres og får en tilknytning til prosjektet. Denne tidlige kontakten med kunder kan være av stor betydning, for eksempel i mindre markeder eller i prosjekter som sikter på spesielle nisjer.

Større grad av arbeid med driftsmodell

Driftsmodellene har vært en viktig del av prosjektarbeidet. Dette gjelder særlig for Heistad Utvikling (bydelshuset) og Urbanium (salg/utleie, selvbyggeri). Borettslagsmodellen som SBBL uansett benytter virker imidlertid velegnet til å drive prosjekter med delte boformer på samme måte som vanlige prosjekter.

Et prosjekt med fellesarealer og/ eller bofelleskap må avklare drift av disse arealene før salg. I enkelte tilfeller kan tradisjonelle modeller brukes (f.eks. borettslag), men dette er ikke alltid egnet.

Oppsummering

Prosjekter basert på delte boformer innebærer en større innsats og til dels investering av utbygger i tidlig prosjektfase. Arealer som brukes til fellesrom kan redusere antallet salgbare boenheter i prosjektet. Gitt at inntjeningen fra prosjektene ikke er vesentlig annerledes enn tradisjonelle prosjekter – hvorfor skal en utbygger da begi seg inn på delte boformer?

De samfunnsøkonomiske fordelene med delte boformer er mange, og er beskrevet i innledende kapittel og gjennom denne rapporten. Prosjektgruppene har imidlertid også identifisert en rekke direkte fordeler med delte boform prosjekter som er relevante for utbyggere.

- Større sikkerhet for gjennomføring etter innledende fase på grunn av samarbeid med potensielle kjøpere.
- Stor interesse i markedet – prosjektene tilbyr noe nytt.
- Flere kvaliteter for beboere til samme eller lavere pris. Dette øker prosjektets attraktivitet og vil være av økende betydning etterhvert som delte boformer blir mer kjent i markedet.
- Positiv omdømmebygging for utbygger.
- Fremtidsrettede eiendommer tilpasset nye miljøkrav og samfunnets kommende utfordringer (eldrebølgen, økt innvandring), og derfor godt posisjonert til å beholde verdien på lang sikt.

Kvaliteter og barrierer som er identifisert i de enkelte prosjektene er omtalt i egne avsnitt.

SHARED LIVING

Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg

REFERANSEPROSJEKTER



photo: okosamfund.dk

Hjortshøv Andelslandbruk i Danmark

Hjortshøv er et andelssamfund etablert for mange år siden hvor fellesskap, økologiske prinsipper og delingsøkonomi er sentralt i konseptet for hele området. Det er bygget et felleshus for hver bogruppe, som er godt brukt året rundt for møter, kurs og fest.



photo: kruse-smith.no

Vindmøllebakken, Stavanger

Vindmøllebakken i Stavanger er et prosjekt av Helen + Hard Arkitekter og Kruse Smith. Vindmøllebakken tilbyr varierte boligløsninger (i rekkehus og leiligheter) samlet på en tidligere industri tomt. Sentralt i konseptet er fellesfunksjoner som en kantine.



photo: noshe.com

R50, Berlin

R50 er et sameie blokk bygget i fellesskap av en samarbeidsgruppe, i Berlin sentrum. R50 har et fellesrom som er disponibelt for alle enhetseier i bygget. Rommet fungerer som en ekstra stue (med piano), et spillerom, og et gjesterom.



photo: vk.c.kk.dk

VerdensKulturCentret, København

Dette bydelshuset er et stort bygg i København sentrum med kafé, samfunnsnase, terrasse, utleieareal til kulturelle arrangementer inklusiv en scene, møterom, dans studio, og et kontorfellesskap. København kommune forvalter senteret, med lang- og korttids leieavtaler med (hovedsakelig ideelle) virksomheter.



photo: Simon Menges

Big Yard Collective, Berlin

Et eksempel på urban boligutvikling som legger vekt på god kvalitet i fellesarealer, som er lett tilgjengelig og funksjonelle. En felles skjermet park mellom boligene blir det sentrale fellesrommet for prosjektet.



photo: becos AS

bECOs 001 AiR, Rauland

Rauland i Telemark hvor 16 boenheter er under utbygging. Boligene har høy miljøstandard, bygges i massivtre og er organisert i en tun med et felleshus. Felleshuset står sentralt i utviklingen og skal brukes til kurs og møter samt fest og andre aktiviteter i regi av firmaet AiR og beboerne.



photo: roam.com

ROAM co-living-working, Bali

Konseptet ROAM er en medlemsordning for living-working i eksotiske lokasjoner rundt i verden. Eiendommene kan sammenlignes med hoteller og er markedsført som samlingspunkt for kreative profesjonelle. Fellesrom er et stort kjøkken, café, treningsstudioer og svømmebasseng. Gruppeaktiviteter som matlaging og yoga er også med i tilbudet.



Foto: PLP Architecture

Stratford Collective, London

Målet med dette prosjektet er å tilby kostnadseffektive boliger til yngre mennesker sentralt i London. Prosjektteamet bruker begrepet "co-living" for å beskrive høyblokken med utleieboliger som er tenkt for Londons kreative arbeidere. Fellesområder inkluderer scene, tegnerom, stillerom, kino, felles kjøkken og spisesaler. Prosjektet har også et lekerom, bibliotek, hage, spa og "disco laundrette" sammen med treningsfasiliteter.

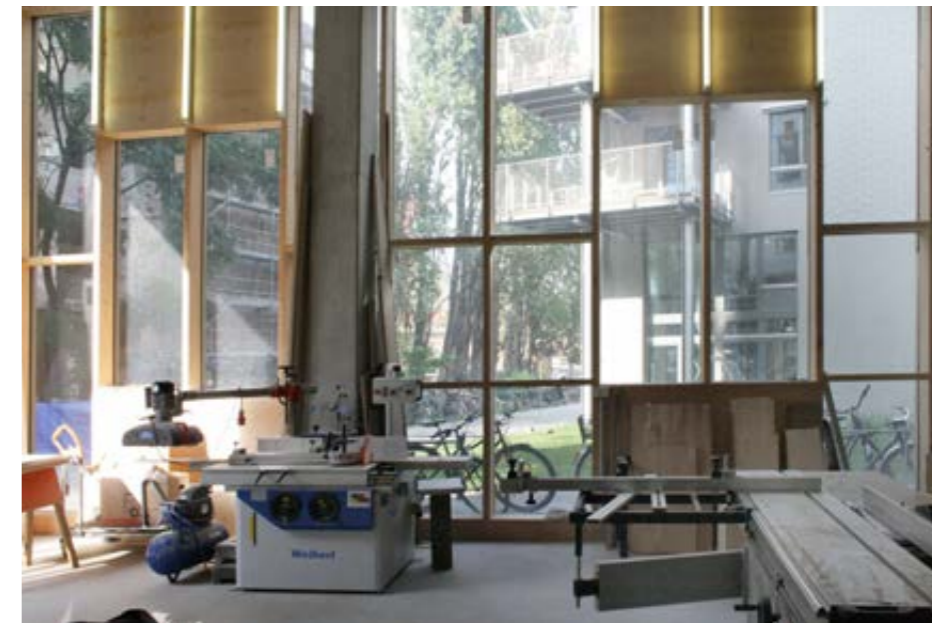


photo: ArchDaily

River Spreefeld, Berlin

Dette prosjektet i Berlin er et eksempel på moderne og miljøvennlig urban boligutvikling for et byggelag. Beboerne i dette 3-blokk prosjektet fra 2008 omfatter flere generasjoner og varierte inntekter. I planleggingen av prosjektet har det vært mye fokus på å skille private og offentlige arealer. Mange leiligheter har egen balkong og i tillegg tilgang til fellesområder. Fellesarealer i prosjektet er også variert med noen åpne for publikum og noen som er for beboernes bruk. Det finnes et snekkerverksted, en barnehage, storkjøkken, studioplass og co-working områder. I tillegg er det noen "Option Rooms" som er hverken innredet eller har en bestemt funksjon. Disse fellesrommene er til disposisjon for beboerne.



Foto: www.big.dk

8 Tallet, BIG København

Ideene bak denne utviklingen med 476 boenheter er fritid og familieliv, samfunn og aktivitet. Hele prosjektet er koblet sammen med en 1km lang gangvei som går rundt bygningens 8-talls form og er en møteplass for beboerne og en sikker vei for barna.



Foto: PLP Architecture

The Old Oak Collective, London

Dette prosjektet er det største co-living bygget i verden i dag. Bygget tilbyr private plasser i varierte konstellasjoner avhengig av det man velger og budsjett. I tillegg til private enheter er fellesarealer tegnet for sosiale, fritids og arbeidsaktiviteter. I The Old Oak Collective finner man spa, gym og restaurant. I tillegg arrangeres det inspirasjonskvelder og nettverksbygging for beboere.



photo: ArchDaily

Share House LT Josai – Nagoya

Prosjektet er et bygg for to eller tre familier som har et felles kjøkken og badrom men separate soverom.



Foto: tietgenkollegiet.dk

Tietgen kollegiet

Tietgen kollegiet i København er en prisbelønt studentbolig i 7 etasjer. Hvert studentrom har eget bad men ingen kjøkken da disse er et felles tilbud for å oppmuntre til sosialt felleskap. Prosjektets 360 soverom er private mens det finnes mange felles oppholdsmuligheter i bygget, for eksempel 2 musikkrom, stor festsal, lesesal og vaskeri. Verksteder for håndarbeid og sykkel vedlikehold i tillegg til treningsstudio er tilgjengelig for studentene.



Foto: Arch Daily

Dream Hostel Artist collective, Uusi Kaupunki, Finland

Dream Hostel er tenkt som et fleksibelt living-working område, som tilbyr overnatting og møteplasser av gode kvalitet til folk som vil jobbe og sove i sentrum. For å få mest mulig bruksareal (soveplasser) i planen bestemte prosjektteamet å lage hotellrom i standardstørrelser, med vindu og utsikt over byen, og mindre soverom med taklys (og uten vindu). Oppholdsareal (stue, kjøkken og møterom) er åpent for alle som bruker begge typer rom.



Foto: www.hurdalecovillage.no

Hurdal Økolandsby

Et eksempel på delte boformer på landsby nivå. Hurdal er en økolandsby i Hurdal Kommune i Østfold med ca. 70 familier. Totalt er 200 boenheter planlagt som skal være hjem til omtrent 500 mennesker. I tillegg til bolig eiendom brukes områdene til næringsvirksomhet, dyrking, barnehage, og dyrehold. Fokus er på blant annet fellesskap, lokal selvforsyning og lokal næringsutvikling.



Foto: peckhamlevels.org

Peckham Levels

Et parkeringshus i London er under ombygging til å bli et 7-etasjes coworking senter. Målgruppe er kunstnere, makers og nye oppstart bedrifter. Subsidierte arbeidsplasser er tilgjengelig for 50 lokale søkere, og 40 private studioplasser koster fra 255 pund/måned. For å finne de mest passende kunstnere, makers og entreprenører er det en søknadsprosess og intervju.



Foto: Arch Daily

Quinta Monroy Housing, Iquique, Chile

Dette verdenskjente selvbygger prosjektet er et strålende eksempel på gode arkitektur som er oppnåelig også for folk med lav inntekt. Arkitekten satt som et mål å bygge enkle boenheter som kan bygges om i fremtiden ut i fra en familiens behov.



Foto: bovieran.se

Bovieran

Bovieran AB tilbyr et boligkonsept for pensjonister som er bygget 8 steder i Sverige. Prosjektene kjennetegnet er en stor vinterhage som kobler leilighetene sammen i et atrium. Beboerne har tilgang til fellesrom som festlokaler med kjøkken og gjesterom for besøkende.



Skyttertunet – Kongsberg

Ideen bak Syttertunet bofelleskap i 2002 var ” å kombinere privatliv i eneboliger med et fellesskap som gir trivsel og trygghet.” Beboerne i dette godt-etablerte bofellesskapet i Kongsberg har nå en gjennomsnittsalder på 81 år. Prosjektet består av 13 hus i et tun med et felleshus som står sentralt. Det arrangeres blant annet felles middag og kino regelmessig i felleshuset.



kart: Porsgrunn Kommune

Nabolaget – Porsgrunn

Prosjektet ble satt i gang av ei gruppe som hadde lyst til å bo i nærheten av andre som hadde alder og noen interesser felles, og ble gjennomført i et samarbeid med Porsgrunn, Bamble og Borgestad Boligbyggelag (PBBL). 14 leiligheter er arrangert i tomannsboliger rundt et felleshus med festsal og kjøkken, badstu, toalett og gjesterom for eventuelt besøkende. I tillegg har Nabolaget en garasjedel med plass til redskaper, mindre reparasjoner og snekkerarbeid.

SHARED LIVING - Delte boformer i kostnads- og miljøeffektive bygg



photo: web

Doyén – Eidsvoll

Doyén prosjektet er planlagt for aktive voksne og består av selveierleiligheter og fellesareal. Hver boenhet har fokus på praktiske løsninger og er universelt utformet. Målet med prosjektet er å bidra til økt livskvalitet i et fellesskap hvor folk setter pris på vennskap, trygghet, felles aktiviteter, helse og trivsel. Fellesarealer består blant annet av bibliotek, funksjonslokaler, treningsrom og spa.



photo: bydelshus.no

Menstad Bydelshus, Skien

Menstad er et kultur- og bydelshus i regi av Skien kommune med beliggenhet sentralt i boligområdet øst for Skienselva. Bygget huser en stor kafé med scene, pub, uteareal til arrangementer, snekkerverksted, dans studio og butikk for håndlagde produkter. Menstad arrangerer konserter og kurs for folk i nærmiljøet.



photo: sagesamfunnshus.no

Sagene Samfunnshus, Oslo

Dette bydelshuset er eiet av boligbyggelaget OBOS og er en del av en tidligere utvikling med boligblokk i Oslo's bydel Sagene. Bydel Sagene er en kommunal virksomhet som driver med bydelsforvaltning i tillegg til vanlige kommunale oppgaver for bydelen. Det er Bydel Sagene som er hovedleietaker i bygget som huser Sagene Samfunnshus. Arealer i huset er leiet videre ut til faste og andre leietakere (en kafe, en yoga bedrift, frivillige organisasjoner osv.) Kulturelle aktiviteter som foregår på stedet er dansekurs, barnas kulturhelg, barnehagegym, barnehageeteater, barnemusikal, bokbytte, dagsangerne, galleri, og kulturskole. I tillegg bruker bydelutvalget rom for møtene sine. Lokalbefolkningen har også tilgang til kommunale tjenester som foreldrekompetansekurs, og jordmor klinikk.

Som en betingelse i leieavtalen med Bydel Sagene, har Nazar Kaféen tatt ansvar for sikkerhet og oversikt over mindre leietakere i bygget. Andre aktører bidrar til vedlikehold av bygget gjennom diverse avtaler. For eksempel har en lokal barnehage fri tilgang til noen leiearealer når de ikke er utleid, i bytte mot hagearbeid. Barnehagen har derfor ansvar for beplantning ved siden av spisearealet foran kaféen.

Kontorene til Bydel Sagenes ansatte finnes også i bygget. De ansatte bidrar til å skape nye arrangementer sammen med kunstnere, næringslivet, frivillige virksomheter og lokalbefolkningen. Folk bruker stedet for å møte ansatte, uformelle treff med venner og naboer, spise, delta i møter eller kurs, eller for trening.