

Sosiale boformer

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034



Innhold

1	Bakgrunn og politisk forankring	3
2	Sosiale boformer	3
2.1	Eksempler på eksisterende og pågående sosiale boligprosjekter	4
2.1.1	Friis gate 6 i Oslo	4
2.1.2	Vindmøllebakken i Stavanger	4
2.1.3	Generationernes hus i Århus	4
3	Ny bestemmelse om sosiale boformer, pkt. 12.3	4
3.1	Valg av fellesarealer og deres hensikt	5
3.1.1	Utendørsareal, MUA	5
3.1.2	Boligene og annet innendørs areal	5
4	Kilder og ressurser	5

1 Bakgrunn og politisk forankring

Asker kommune har som mål å skape attraktive bomiljøer, blant annet gjennom utviklingen av nye boformer. Det er et behov for innovasjon i boligsektoren for å skape gode bomiljøer med høy bokvalitet som i større grad møter befolkningens behov og ønsker. I dette ligger også de betydelige demografiske endringer vi vil møte i Asker i årene framover, som gjør at kommunen må tenke nytt for å møte de utfordringene som kommer.

Kommuneplanens arealdel har som intensjon å stimulere til at boligutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. Arbeidet med sosiale boformer er forankret i folkehelselovens formålsparagraf §1 som sier at «Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.» og §4 om kommunens ansvar for folkehelsearbeid.

Arbeidet med sosiale boformer er også forankret i den nasjonale kvalitetsreformen «Leve hele livet» og kommuneplanens samfunnsdel. Andelen eldre øker, og selv om mange eldre er ressurssterke og står lengre i jobb, vil andelen pleietrengende øke. Dette skaper utfordringer og gir høyere utgifter for pleie- og helsesektoren. Eksempelvis vil det bli en større utfordring å sikre nødvendig arbeidskraft og kompetanse i denne sektoren. Den nye bestemmelsen om sosiale boformer er en del av et større arbeid, der målet er å skape morgendagens generasjonssamfunn. Dette skal bidra til at eldre kan bli boende hjemme lengre og leve gode, aktive liv. En større variasjon i botilbudet vil også kunne avhjelpe behovet for boliger til de som jobber i helsesektoren.

I kommunens samfunnsdel har kommunen som mål at:

«Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. Asker kommune skal tilrettelegge for en variert boligsammensetning som bidrar til gode og attraktive bomiljøer og ivaretar boligsosiale hensyn». (s. 31)

Kommunen anerkjenner også at:

«Den store veksten i den eldre del av befolkningen, og i små husholdninger generelt, medfører et behov for nye boformer. Det må tilrettelegges for at innbyggerne kan bli boende hjemme lenger. Dette krever en videreutvikling av boligtilbudet, både i forhold til lokalisering, utforming og boformer. (s. 59) (også noe om dette på side 67),

For å sikre at alle grupper, uavhengig funksjonsnivå, sikres tilgang til gode boliger og bomiljøer er universell utforming viktig:

«Universell utforming er et viktig verktøy for å oppnå dette. Videre er fokus på områder som eksempelvis transport, møteplasser i nærmiljøet, og boligutvikling med bl.a. nye boformer hvor flere generasjoner bosettes i samme miljø av betydning». (s. 20)

2 Sosiale boformer

Med sosiale boformer mener vi:

Boliger som har rom for en større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger. Sosiale boformer har typisk større fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken.

Kommunens fokus på å skape et bærekraftig samfunn gjør promoteringen av ulike delingsløsninger til et naturlig tiltak. Man kan oppnå en rekke målsetninger samtidig ved å redusere det private arealet, samtidig som man deler areal og fasiliteter utenfor privat boenhet. Sosiale boformer har vist seg å ha en rekke fordeler for individ og samfunn, blant annet økt trygghet for beboerne, stabile bomiljøer og at eldre kan bli boende hjemme lenger. Kvaliteten på boligens og boområdets utforming har stor betydning for bomiljøer og trivsel. Gangbare bomiljøer av høy kvalitet der naboene naturlig treffer på hverandre bidrar til å skape økt tillitt og gode relasjoner mellom beboerne. Studier av kollektive boformer med store fellesarealer av høy kvalitet viser at barn og eldre er de største vinnerne. Barna drar spesielt nytte av den økte voksenkontakten med naboene, mens mange eldre opplever en trygghet i å ha et lokalt nettverk som yter hjelp og støtte ved behov.

2.1 Eksempler på eksisterende og pågående sosiale boligprosjekter

2.1.1 Friis gate 6 i Oslo

Boligprosjekt på Grønland i Oslo bestående av 27 leiligheter og over 400 kvm² fellesarealer. Prosjektet ble bygget på 80-tallet etter en lang medvirkningsprosess mellom arkitekter og fremtidige beboere. Fellesarealene inkluderer blant annet felleskjøkken og – spisestue med direkte utgang til utvendige fellesarealer, lekerom, medierom, syrom, to verksted, badstue, biljardrom, treningsrom, vaskerom, felles balkonger og gjestehybler. Les mer om hvordan det er å bo der her: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/ikke-som-alle-andre-borettslag#gref>

2.1.2 Vindmøllebakken i Stavanger

Boligprosjekt med 40 enheter bestående av leiligheter, byvillaer og omtrent 500 kvm² fellesarealer. Prosjektet er det første i Gaining by Sharing ® modellen og har et stort fokus på miljømessig og sosial bærekraft. Fellesarealene inkluderer blant annet takstue, drivhus med panoramautsikt, allrom, stort kjøkken, vaskerom og lekeplass. Les mer om prosjektet og modellen her: <http://www.gainingbysharing.no/prosjekter/vindmøllebakken/>

2.1.3 Generationernes hus i Århus

Boligprosjekt i Århus, Danmark med mål om å samle alle generasjoner i ulike typer boformer, blant annet bofellesskap og naboskapsboliger. Prosjektet inneholder også boliger tilpasset pleietrengende og eldre. Fellesarealene inkluderer akvarium, vaskeri, flere felleskjøkken, treningsrom, verksteder, orangerier, galleri, takterrasser, barnehage og legekontor. Les mer om prosjektet her: <https://generationerneshus.aarhus.dk/>

3 Ny bestemmelse om sosiale boformer, pkt. 12.3

Kommunen har opprettet en egen bestemmelse for sosiale boformer, pkt. 12.3, i arealdelens bestemmelser. Disse innebærer at det kan bygges sosiale boformer innenfor prioriterte vekstområder, der en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Dette er presisert nærmere i retningslinjene (12.3) til bestemmelsene. Hensikten er å stimulere utbyggere til å skape bomiljøer av en kvalitet som fremmer folkehelsen gjennom et fokus på sosiale faktorer og fellesskap. Bestemmelsen er en revidering av eksisterende bestemmelser knyttet til arealbruk og fungerer som et alternativ til konvensjonell boligbygging. Målet med bestemmelsen er å flytte arealer fra privatbruk til fellesbruk for alle beboerne i et område/boligkompleks, og å redusere hindringene utbyggere erfarer i forbindelse med å utvikle alternative boformer.

3.1 Valg av fellesarealer og deres hensikt

I punkt 13.3 i retningslinjene til arealdelens bestemmelser er det beskrevet noen kvalitetskrav for sosiale boformer. Videre fremkommer en forklaring av de ulike punktene.

3.1.1 Utendørsareal, MUA

Ved å samle MUA til felles uteareal legger man et grunnlag for flere møteplasser og fasiliteter for beboerne. Mangelen på privat uteareal bidrar til at fellesarealene blir tatt godt i bruk, og er et direkte tiltak for fellesskapet. Kravet til MUA er redusert noe per boenhet for å gjøre det mer attraktivt for utbygger å utforske boformen.

3.1.2 Boligene og annet innendørs areal

Tillat minstestørrelse på leilighetene er også redusert. Hensikten med dette er å gjøre det attraktivt for utbyggere å utforske ulike boformer. Den reduserte størrelsen krever derimot at man har tilgang til arealer utenfor leiligheten for å sikre bokvaliteten. God tilgang på felles gjesterom er også viktig.

I retningslinjene er det beskrevet kvalitetskrav knyttet til fellesarealene. For å sikre det store fellesskapet må fellesarealene ha kvaliteter som tilfredsstiller et fellesskap, for eksempel et allrom med plass til alle beboerne. Dette er en viktig møteplass for de som bor der. Et rom av denne typen er også egnet til et bredt spekter av aktiviteter, for eksempel barnebursdag, fellesmiddager, generalforsamling, yoga, og mye mer. Det kan også vurderes leid ut til naboer og andre aktører i lokalmiljøet, og dermed være inntektsgivende for beboerne. Allrommet bør derfor ha selvstendig garderobe og toalett, og aller helst være tilknyttet et felleskjøkken. Allrommet skal ligge på bakkeplan med adgang til felles uteoppholdsareal. Dette gir fleksibilitet og kvalitet i fellesarealet.

Dersom man skal redusere privat areal, samtidig som man får dekket behovene man har knyttet til bolig, er gjesterommet viktig. Det kan være svært plassbesparende å dele gjesterom med naboene sine. Dette kan bety en reduksjon i m² eller at man kan avsette arealer til annet formål.

Barn må tas særskilt hensyn til i sosiale boformer som er tiltenkt alle generasjoner. Arealer som er tilpasset barn, og som fungerer som innendørs lekeareal er viktig. Samtidig er det viktig å ha fellesarealer der man kan skjerme seg fra støy. På den måten kan man dekke ulike behov blant beboerne samtidig.

4 Kilder og ressurser

Folkehelseloven (2001) *Lov om folkehelsearbeid*. LOV-2017-03-03-8. Helse- og omsorgsdepartementet.

Oslo kommune har laget et nyttig temahefte for sosiale boformer. Les mer om dette her:

<https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/hvordan-bor-vi-i-fremtiden#gref>