



Statens
Kunsthond



BOLIGPAPIR

Sådan kan vi ændre boligbyggeriet sammen

BOLIG

LABORATORIUM
EKSPERIMENT
VIDEN

STATENS KUNSTFOND OG
REALDANIAS BOLIGLABORATORIUM

LÆSEVEJLEDNING

Boliglaboratorium bygger på et ønske om at skabe forandring i den danske boligbranche. Ny viden, øget samarbejde og byggede eksempler skal medvirke til et mere eksperimenterende og varieret boligudbud, der favner fremtidens boligbehov og beboere på bedst mulig vis.

Boliglaboratorium opererer på tre spor – BoligViden, BoligVærksted og BoligEksperiment. BoligEksperimenterne består af syv forskellige byggerier, som realiseres indenfor de nuværende rammebetingelser. De syv eksperimenter har af-dækket barrierer og vist en række potentialer, som danner baggrund for de anbefalinger de syv teams i Boliglaboratorium præsenterer i denne udgivelse.

INDHOLD

BOLIGEN ANGÅR OS ALLE..... 4

Introduktion ved Statens Kunstfonds Legat- og Projektstøtteudvalg for Arkitektur og Realdania

ANBEFALINGER 6

Potentialer og barrierer på vejen mod flere eksperimenter i boligbyggeriet

Stengården, landejendom transformeret til familiekollektiv 12

Selvbyg i Musicon, bydel med byggegrupper 16

Generationernes Træhus, bæredygtige boliger til alle generationer 22

Boliger til enlige forældre i Carlsberg, almene boliger til alle livsfaser 26

Symbiosehusene, transformation af erhverv til bolig 32

Vertikale gårdrum, etageejendom med fokus på fællesskabet i højden..... 36

Fremtidens boligfællesskab, boliger til alle samfundslag 40

Tekst, redaktion og korrektur: Partnerskabet bag Boliglaboratorium (Realdania & Statens Kunstfond) sekretariatet ved NORD Architects samt alle syv medvirkende projektteams (Generationernes Træhus, Symbiosehusene, Selvbyg på Musicon, Vertikale gårdrum, Fremtidens Boligfællesskab, Stengården og Boliger til enlige forældre), Kristoffer Weiss og Marie Leth.

Udgivelse: Maj 2022

Boligpapiret udgives som en del af Boliglaboratoriums vidensspor. Følg med i Boliglaboratorium på www.realdania.dk/projekter/boliglaboratorium

INTRODUKTION: BOLIGEN ANGÅR OS ALLE

Af Statens Kunstfonds Legat- og Projektstøtteudvalg for Arkitektur og Realdania

Boligen danner rammen om vores daglige liv og har en afgørende betydning for vores hverdag, vores livskvalitet, vores sociale liv og vores lykke. Boligen angår os alle.

Men hvis vi stadig skal føle os hjemme i vores bolig, skal boligerne følge med tiden og ændre karakter. For fremtiden er fuld af forandringer, der forvandler vores boligbehov fundamentalt. Familiemønstre ændrer sig, vi får flere ældre og flere singler. Samtidig kigger vi ind i en fremtid med store klimaforandringer, der stiller krav om et lavere ressourceforbrug og et mindre CO₂-aftryk i boligen, for slet ikke at nævne en mere intelligent sammensætning af vores byer. Det er alle opgaver, som skal løses.

Spørgsmålet er, hvordan vi sammen skaber gode rammer, der gør visionerne til virkelighed? Hvordan realiserer vi nye løsninger i et boligbyggeri i voldsom fart? Hvordan bygger vi til de mange? Hvad er den gode bolig? Kan vi ændre oplevelsen af, hvad den gode bolig er, så den ikke længere

defineres af dyre materialer eller ekstra kvadratmeter, men af arkitektonisk kvalitet, der skaber gode rammer for menneskelige relationer? Kan vi sammen justere på de lovgivningsmæssige og finansielle rammer, så de åbner for fornyelse i boligbyggeriet? Kan boligbyggeriet bidrage til at løfte samfundsudfordringerne og samtidig skabe boliger og hjem af høj arkitektonisk kvalitet?

Boligbyggebranchen, arkitekter og beslutningstagere må adressere udfordringerne i fællesskab, så vi sikrer, at vores boliger er til at betale, og at alle har råd til et hjem. Så vi sikrer, at vores boliger tager hensyn både til mennesker og til naturen – og kan holde længe.

Historisk var den danske boligbevægelse i mange årtier drevet af idealer om social retfærdighed, tiltro til fællesskabet og omsorg for det byggede miljø – et boligbyggeri, der forsøgte at svare på de historiske kriser. Det satte dansk arkitektur på verdenskortet, dannede fundamentet for

velfærdssamfundets arkitektur og – ikke mindst – skabte rammen om generationer af danskeres hverdag og nære fællesskaber.

Det er den tradition, vi skal genstarte nu, for der er ikke bare brug for at tage fælles ansvar for boligbyggeriets udvikling, der er brug for nye løsninger, gode ideer og frem for alt gode boliger.

Derfor har Statens Kunstfonds Legat- og Projektstøtteudvalg for Arkitektur (2018–2021) i samarbejde med Realdania i 2019 igangsat et Boliglaboratorium. Det har til formål at samle boligbyggebranchen om at udvikle nye svar på samtidens og fremtidens udfordringer.

Boliglaboratoriet består af tre spor, BoligEksperiment, BoligVærksted og BoligViden, der hver for sig og tilsammen skal skubbe på udviklingen, facilitere dialogen og forsøge at komme med nogle svar. BoligEksperiment består af syv konkrete boligprojekter, som er udvalgt blandt 66

ansøgere fra hele landet. De syv boligprojekter er valgt, så de repræsenterer forskellige dagsordner, boligformer og forskellige aktører i branchen fra private til almene til selvbyggere. Fælles for projekterne er, at de alle skal realiseres. Barrierer og udfordringer undervejs skal identificeres og dokumenteres, så erfaringerne kan bredes ud til hele branchen. BoligVærksted løfter konkrete udfordringer og temaer op i interne workshops og offentlige arrangementer, mens BoligViden samler op, evaluerer og formidler den viden, der skabes i BoligEksperimenterne og BoligVærkstederne. Det nærværende Boligpapir er netop sådan en opsamling. Her præsenterer de syv projektteams deres foreløbige anbefalinger og erfaringer til boligbyggebranchen, til arkitekter og beslutningstagere.

Boliglaboratorium håber, at det kan danne grundlag for debat og udvikling. For vi tror på, at der blandt borgere, boligbranche og beslutningstagere er en lyst til at udvikle nye løsninger og løfte udfordringerne i fællesskab.

ANBEFALINGER

- Potentialer og barrierer på vejen mod flere eksperimenter i boligbyggeriet

Udfordringer og muligheder for eksperimenterende boligbyggeri

Projektets syv udvalgte boligprojekter har dannet baggrund for en række anbefalinger, der belyser barrierer og potentialer for mere eksperimenterende boligbyggeri.

De tværfaglige hold bag hvert boligprojekt har kortlagt de barrierer, som har forhindret boligprojekterne fra at opnå deres fulde potentiale. Forhindringerne har dannet grundlag for 32 anbefalinger til, hvordan vi kan skabe et mere fremadskuende boligbyggeri, der giver gode rammer for den enkelte og adresserer de nuværende problemer i boligbyggeriet.

Anbefalingerne bygger på de konkrete erfaringer, der er samlet op i processen med at realisere de syv boligeksperimenter.

Udfordringer og muligheder for eksperimenterende boligbyggeri

Anbefalingerne henvender sig til nationale myndigheder, kommunale myndigheder og bolig- og byggebranchen. De spænder bredt i forhold til boligformer, bygherremodeller, fællesskaber, sociale tiltag, bæredygtighed og finansieringsmodeller.

Ud af de 32 anbefalinger oplistes på de følgende sider syv hovedanbefalinger – hvert projekt har fremhævet en anbefaling som de anser for den væsentligste – samt en fælles hovedanbefaling, som alle projekterne står bag.

Med det ønsker Boliglaboratorium at sætte fokus på de forslag, som projektdeltagerne anser for de centrale punkter i arbejdet for at få en mere eksperimenterende boligkultur.

Boligprojekternes øvrige anbefalinger kan læses i deres fulde længde på de kommende sider sammen med uddybende beskrivelser af de syv udvalgte boligprojekter.

FÆLLES ANBEFALING FRA DE SYV BOLIGPROJEKTER:

32 Indfør en national forsøgsordning for eksperimenterende boligbyggeri ● ● ● ●

En national forsøgsordning for eksperimenterende boliger kommer hele samfundet til gode. Det vil kunne øge incitamentet i hele branchen for at eksperimenterere, dele viden og samarbejde på tværs af projekter. Der har tidligere eksisteret forsøgsordninger og støtte til eksperimenterende boligbyggeri. Statens ordning for forsøgsbyggeri blev etableret i slutningen af 1970'erne, men blev gradvis afviklet og senere nedlagt. I dagens bolig- og byggebranche er udviklingsbehovet igen nødvendigt. En forsøgsordning rummer et stort potentiale for at skabe udvikling i boligbranchen og sikre vidensdeling på tværs af branchen.

FARVEFORKLARING, ANBEFALINGER

Modtager:

- Kommunale myndigheder
- Nationale myndigheder
- Bolig- og byggebranchen

Boligtype:

- Private boliger
- Almene boliger
- Selvbyg

HOVEDANBEFALINGER FRA DE SYV BOLIGEKSPERIMENTER SÅDAN KAN VI ÆNDRE BOLIGBYGGERIET SAMMEN

02 Udvid ejerkonstruktioner i landzoner

Landbrugslovens kapitel 9 §20 har en positivliste over, hvilke juridiske enheder der kan eje landejendomme. Listen er fokuseret på konstruktioner, der driver landbrug, og konstruktioner der opkøber med naturformål for øje. Ikke grupper eller fællesskaber organiseret i f.eks. skatte-transparente foreninger. Grupperne tvinges derfor over i sameje-konstruktioner med en række benspænd - f.eks. at én person skal eje mindst 20 % af ejendommen - hvilket gør det svært at eje lige meget, hvis gruppen består af flere end fem personer. Derfor bør ejerkonstruktion-listen udvides, så det bliver lettere at danne sin egen selvbyg-gruppe, der kan købe en landejendom f.eks. som forening.

(Se s. 12, anbefaling fra Stengården)

10 Indfør flere projekt- og konceptudbud i boligområder

Der bygges ofte de samme boligtypologier i de danske boligområder. Det er delvist resultatet af de gængse udbudsprocesser og udbudsformer, når der skal tildeles byggeretter, delvist konsekvensen af manglende politisk vilje i kommunerne til at lave udbud, der er mere målrettede alternative bo- og byggeformer.

Derfor anbefales det at afsætte en vis procentdel af byggegrunde til nye eksperimentelle udbudsformer. Ved at lade bygherrer – herunder byggegrupper og bofællesskaber – konkurrere på koncept, organisering og boliginnovation vil der opstå et mere varieret boligudbud, der vil sikre robuste boliger med fokus på nye boligtypologier og arkitektonisk kvalitet. At udstykke boligområder i byerne i mindre grundstykker vil samtidig muliggøre et mere varieret felt af bygherrer.

(Se s. 16, anbefaling fra Selvbyg i Musicon)

12 Indfør vurdering af miljøbelastning (LCA) og totaløkonomi (LCC) som tildelingskriterier, når et boligbyggeri skal i udbud



I udbud vægtes anlægsøkonomien traditionelt set højest, når et byggeri skal i udbud. Ved at ændre standarden til også at vægte lavest mulige miljøbelastning (LCA) og bedst mulige totaløkonomi (LCC) som kvaliteter og kriterier svarende til god økonomi, vil de bæredygtige løsninger vinde indpas i boligbyggeriet. At gøre disse overvejelser til konkurrenceparametre kan være en konkret måde at tvinge de bydende til at tænke i levetid ud over den obligatoriske 5 års-gennemgang.

(Se s. 22, anbefaling fra Generationernes Træhus)

16 Hæv det almene rammebeløb uden at hæve huslejen



De almene boligforeninger har store udfordringer ved at få det almene rammebeløb til at række i en tid med stigende bygge- og materialepriser – og fortsat dyrere byggegrunde. Derfor anbefaler vi at hæve rammebeløbet for at sikre, at byggeriet ikke går i stå, og der kan bygges almene boliger af god kvalitet, som vil komme både samfundet, beboere og miljøet til gode.

(Se s. 26, anbefaling fra Boliger til enlige forældre)

24 Skab bedre muligheder for deling af lokale ressourcer



Der fokuseres ofte for ensidigt på de enkelte boliger eller boligbebyggelsers egne driftsforhold og bæredygtighed. Dette gælder især, når nye energitiltag vurderes, forbrug måles og afløbsvand samt organisk affald genbruges. Nye mindre boliger har et meget lavt energiforbrug, og det giver ikke mening rent økonomisk at måle for hver enkelt bolig. Der skal derfor etableres mulighed for fælles energiregnskab og ressourcedeling og ressourcebesparende initiativer for flere boliger eller for et helt boligområde.

(Se s. 32, anbefaling Symbiosehusene)

25 Giv fællesskabsfremmende kvadratmeter en ny status i BBR



Hvis man vil udvikle boligbebyggelser med større fællesarealer eller anvende bygningens forbindelsesarealer til opholdsareal, kan det være vanskeligt, da arealerne som oftest tilskrives som en del af den enkelte bolig. Det fælles adgangsareal fordeles typisk mellem lejlighederne efter bestemte beregningsregler, der varierer efter boligtype. Der er forskel på, hvad der indgår i beregningerne af "det tinglyste areal", "BBR-arealet" og så det "nettoareal", man har til rådighed. Men der medregnes som udgangspunkt et vist antal kvadratmeter trappe per etage per opgang, som tælles med i den enkelte boligs kvadratmeter. Trapperummet er derfor blevet indskrænket mere og mere over tid, fordi de kvadratmeter prioriteres i boligen.

Yderligere fællesskabsfremmende kvadratmeter bør derfor ikke tælles med i BBR, så der kommer en større frihed og incitament til at udforme trapperum, der tilfører værdi til fællesskabet og ikke kun leverer en minimumsløsning.

(Se s. 36, anbefaling fra Vertikale gårdrum)

30 Skab bedre rammer for at boligsektoren kan blive socialt inkluderende



Boliger til socialt udsatte og personer med udviklingshæmning er ofte institutionaliserede og isolerede. Ved at etablere boliger til socialt udsatte og personer med udviklingshæmning som en integreret del af større boligprojekter, kan man opnå sociale synergier og en bedre integration mellem forskellige grupper i samfundet. Dertil er bofællesskaber også et værdi- og ressourcefællesskab, men hvor ikke alle har de samme ressourcer, når det kommer til økonomi, tid og kompetencer. Derfor skal fysiske og sociale rammer, som gør det muligt for forskellige typer beboere at bidrage til det fælles værdisæt, indtænkes. Centrale aktiviteter er mad/fællesspisning, vedligehold og arbejde samt sociale arrangementer og fester.

(Se s. 40, anbefaling fra Fremtidens boligfællesskab)

STENGÅRDEN - LANDEJENDOM TRANSFORMERET TIL FAMILIEKOLLEKTIV

Projektets dagsorden

Vi har tusindvis af gode huse på landet. Lad os transformere landejendomme til pionerboliger!

Mange landsbyer og landområder oplever en støt stigende fraflytningsprocent, der har store konsekvenser for lokalmiljøet – en af dem er tomme boliger på landet. Det estimeres, at der er 8–10.000 tomme boliger på landet, alt imens der er boligmangel i de større byer. At udnytte landejendommenes potentiale i form af billigere kvadratmeter, mange kvadratmeter under ét tag og adgang til natur synes derfor oplagt for at skabe en bedre balance mellem land og by. Funktionstømte bygninger som gamle skoler, mejerier, biografer eller lignende kan ligeledes benyttes til nye fællesskaber i stedet for at blive revet ned. Projektet 'Stengården' er et eksempel på en omdannelse af byggeri i landzone til private boliger i et familiekollektiv.

Projektbeskrivelse

Kollektivet Stengården er en gruppe af designere, kunstnere og byplanlæggere, der har sat sig for at skabe en ny model for en fælles bolig i det danske land. De bruger den traditionelle gårdsstruktur som basis for et nyt kollektivdesign, der genovervejer balancen mellem privat og offentligt. De er gået sammen med den prisvindende arkitekt Kim Lenschow, der er specialiseret i adaptivt genbrug samt bankerne Fællesskassen og DLR Kredit. Målet er at skabe en model, der kan forvandle tusindvis af nedlagte gårde til kollektiver.

Foreløbige erfaringer

Gennem en række eksperimenter ønsker Stengården at skabe en design-, udviklings-, finansierings- og ejerskabsmodel, der gør det muligt for kollektiver at blomstre på landet. Stengården har gennemført adskillige eksperimenter inden for design og udvikling som en del af projektet. Teamet har udviklet en integreret designproces, der involverer bygherren tidligt og skaber et sæt designprincipper, så aktiverne i gårdene kan matches med behovene i et moderne kollektiv. Principperne skal også skabe balance mellem offentlige og private rum, og gøre det muligt at ændre indretningen over tid. Designprincipperne er udviklet

Projekt navn: Kollektivet Stengården

Sted: Stenlille

Størrelse: 9-10 voksne + 6-10 børn

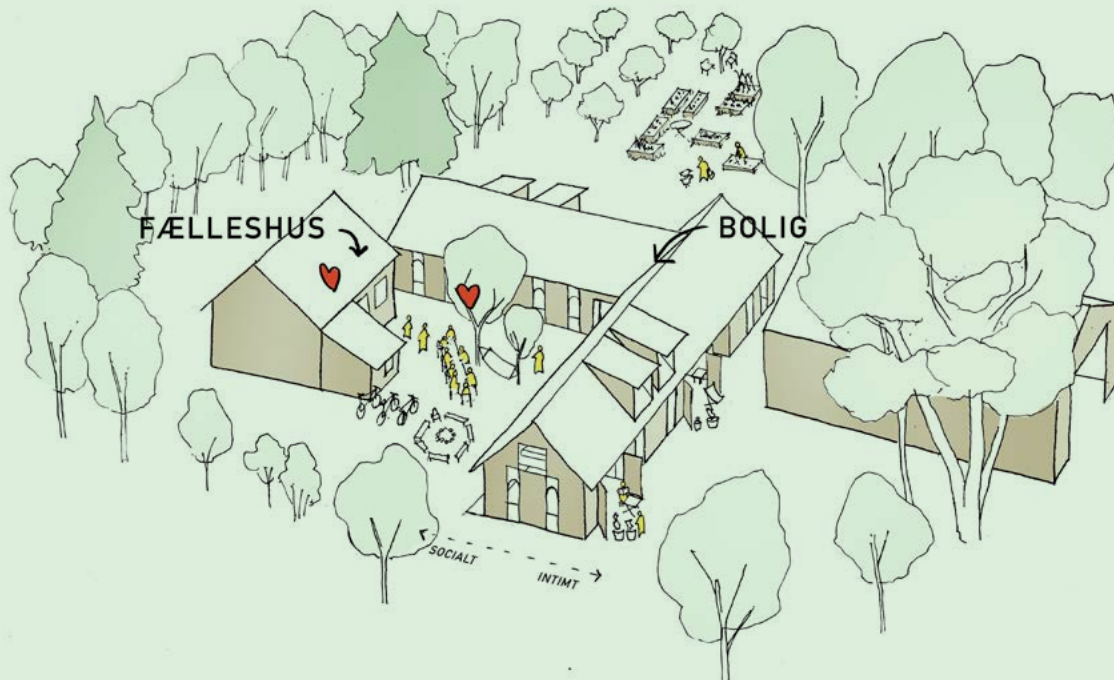
Projektgruppe: Kollektivet Stengården (Hannibal Rasmussen, Mette Johnson, Ane Vithner, Cecilie Hjorth Morrison, Josh Hjorth Morrison, Mathias Nilsson, Katrine Westfall), Office Kim Lenschow, Fælleskassen

Forventet opførelse: 2020-23

Tal: 318 m² privat beboelse + 180 m² fællesarealer

i samspil med Egedal Kommune, som har givet værdifuld viden om, hvordan man kan indrette kollektiver indenfor landzone-begrænsningerne. Projektet har fået alle tilladelser og er i gang med at få finansiering med Fælleskassen og DLR Kredit. Bankerne håber på, at arbejdet med

Boliglaboratorium og Stengården vil bane vej for finansiering af flere kollektiver, som de mener, der er et stort potentiale i. Dette indebærer undersøgelser af, hvordan de juridiske strukturer kan designes, så risikoen for långiverne reduceres. Det ville give bedre vilkår for kollektiv finansiering.



Stengården. Tegning: Office Kim Lenschow

ANBEFALING 01

VURDER BOFÆLLESSKABET PÅ LANDET I ANDEN BOLIGKATEGORI END DE ALMINDELIGE OG FREMHERSKENDE BOLIGTYPOLOGIER I OMRÅDET

Ønsker man at konvertere et eksisterende byggeri på landet til bofællesskab bliver rammebetingelserne og finansiering ofte vurderet i samme kategori som den fremherskende boligkategori i området. Det har ofte negativ betydning for værdisætning, finansiering, hæftelse og forhøjelse af bidragsatser. Det kan stille en gruppe, som ønsker fælleseje, ringere end andre, som ejer alene eller som par, på trods af at de kan stille en større samlet sikkerhed og også hæfter solidarisk og ubegrænset. Det er desuden dokumenteret, at bofællesskaber sælges til 20-50% højere pris end almindelige boliger i lokalområdet (Kilde: Claus Skytt, erhvervskundechef i Merkur Andelskasse i BoligViden 1). Derfor bør bofællesskabets værdi indregnes i værdisætningen af selve boligen.

Årsagen til dette skal findes i de offentlige regulativer for realkreditlån, som er reguleret af EU-regler. Værdiansættelsen af ejendommen, der skal finansieres, er en af hovedhjørneste- nene i den finansielle regulering, som realkredi- tinstitutterne skal overholde. Herunder er der eksplicitte regler om ejendoms kategorier. Den store sikkerhed bag realkreditobligationer er medvirkende til investorernes tillid og derved et lavt renteniveau.

Derfor vil en ændring af reglerne kræve en stor, politisk opbakning og i sidste ende ændringer af EU-lovgivning. Men spørgsmålet er om tiden ikke er moden til at arbejde for et opdateret blik på sammenhængen mellem nye boligtyper, bygherremodeller, lånekonstruktioner og værdi- ansættelser for at kunne løse den nationale og internationale boligkrise, som bl.a. er formålet i EU-initiativet New European Bauhaus.

Modtager: Nationale myndigheder ●

Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 02

UDVID EJERKONSTRUKTIONER I LANDZONER

Landbrugslovens kapitel 9 §20 har en positiv- liste over hvilke juridiske enheder, der kan eje landejendomme. Listen er fokuseret på kon- struktioner, der driver landbrug, og konstrukti- oner der opkøber med naturformål for øje. Ikke grupper eller fællesskaber organiseret i f.eks. skattetransparente foreninger. Grupperne

tvinges derfor over i sameje-konstruktioner med en række benspænd - f.eks. at én person skal eje mindst 20 % af ejendommen - hvilket gør det svært at eje lige meget, hvis gruppen består af flere end fem personer. Derfor bør ejerkonstruktion-listen udvides, så det bliver lettere at danne sin egen selvbyg-gruppe, der kan købe en landejendom f.eks. som forening.

Modtager: Nationale myndigheder ●

Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 03

TYDELI GGØR HVOR OG HVORDAN DER KAN ETABLERES KOLLEKTIVER I ENFAMILIEBOLIGER

Det kan være svært at etablere et kollektiv i en enfamiliebolig, fordi kommunerne ønsker at undgå, at der bliver etableret en masse mindre boligudstyknings til udlejning eller lignende. I denne kontekst bliver ambitionen om at designe en ny type kollektiv udfordret, fordi det skal ligne en enfamiliebolig for at blive tilladt af kommunen. Der er brug for informationsmateriale om emnet, så kommunerne kan bistå med den rette rådgivning.

Modtager: Kommunale myndigheder

Boligtype: Private boliger



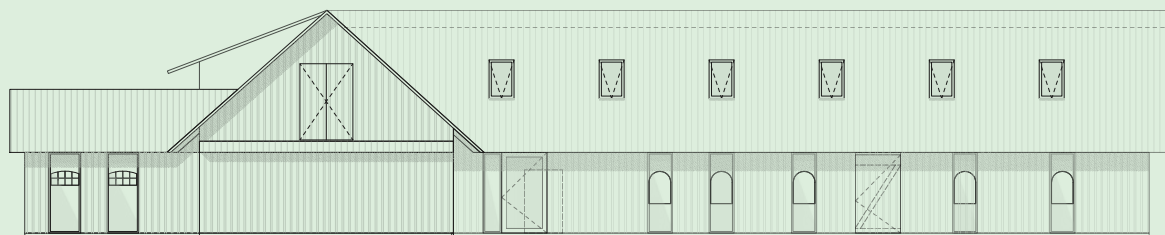
ANBEFALING 04

MULIGGØR OPTAGELSE AF EN NY TYPE PROCESLÅN OG GARANTI TIL LØBENDE UDGIFTER I BYGGEFASEN FOR BYGGEGRUPPER, BOFÆLLESSKABER OG KOLLEKTIVER

Det er først muligt at optage et realkreditlån, når et byggeri står færdigt. Lån til løbende byggeudgifter opnås kun gennem dyre forbrugs lån, og gør det – for mange – svært eller umuligt at bygge især større byggerier med boliger til flere. Derfor anbefales det at etablere en model, hvor en ny type billigere proceslån kan optages allerede inden første spadestik. Evt. som et lån knyttet til realkreditlånet eller i form af kommunal garantistiftelse uden anlægsloftet bliver berørt. Det vil gøre det lettere at optage lån – både til byggeriet og i sidste ende selve realkreditlånet.

Modtager: Bolig- og byggebranchen

Boligtype: Selvbyg



SELVBYG I MUSICON - BYDEL MED BYGGEGRUPPER

Projektets dagsorden

Vi vil bygge selv og sammen. Lad os åbne boligbyggeriet, så flere kan blive bygherrer!

Diversiteten i nutidens boligdrømme afspejles ikke i boligmarkedet, hvor flere vil bo sammen. Boligproduktet findes for mange ganske enkelt ikke, hvorfor muligheden for at skabe en bolig selv kan være attraktiv. Ved at åbne boligbyggeriet, gennem selvbyg, er der mulighed for at tilpasse hjemmet efter individuelle behov, betalings- og byggeevne. Kommunerne kan udstykke områder til selvbyg, etablere kontakt og vejlede i processen.

Projektet 'Selvbyg i Musicon' er et eksempel på at skabe nye byggeherremodeller igennem byggefællesskaber og selvbyg med kommunalt sekretariat som tovholder.

Projektbeskrivelse

Musicon bydelen i Roskilde understøtter og giver plads til selvbygboliger i en urban kontekst. Selvbyg introducerer en ny bygherrerolle, hvor privatpersoner varetager bygherrerollen, så unikke boligdrømme kan realiseres.

Selvbyg skal bidrage med essentielle kerneværdier til udviklingen af vores byer: arkitektonisk variation og kreativitet, innovation, nye idealer for byggeriets bæredygtighed, lokalt engagement og fællesskab. Erfaringerne med selvbyg viser, at beboerne bliver længere i samme bolig og bidrager til udvikling af robuste og aktive lokalmiljøer. Ofte resulterer byggerierne i kreative og udtryksfulde svar på, hvordan forskellige typer af familie- og beboergrupper kan indrette sig sammen og hver for sig.

Gennem eksperimenter ønsker projektet at udvikle en model, der understøtter selvbyg i en dansk kontekst og baner vejen for flere alternative bo- og byggeformer i Danmark.

Foreløbige erfaringer

I Musicon bydelen er der reserveret byggefelter, hvor beboerne selv kan være bygherren. Der har været en indgående udviklingsproces med målgruppeanalyse, volumenstudier og kortlægning af mulige benspænd som mobilisering, finansiering og udbud. Nedenfor gennemgås de tre benspænd og mulige løsninger af problemerne.

Mobiliseringsprocessen vil bestå af tre hovedelementer; markedsføring, indledende dialogmøder og målrettede workshops med rådgivere tilstede.

Titel: Selvbyg på Musicon

Sted: Musicon bydelen, Roskilde Kommune

Størrelse: 40 selvbyg-boliger fordelt på tæt-lav rækkehuse og etagebyg

Projektgruppe: Roskilde Kommune og et tværgående rådgiverteam bestående af Vandkunsten, Nordiq Group, Line Barfod/Alexander Bergmann, Gemeinschaft samt forskerne Anne Romme og Morten Birk, KADK, og Silje Sollien, erhvervs-ph.d.

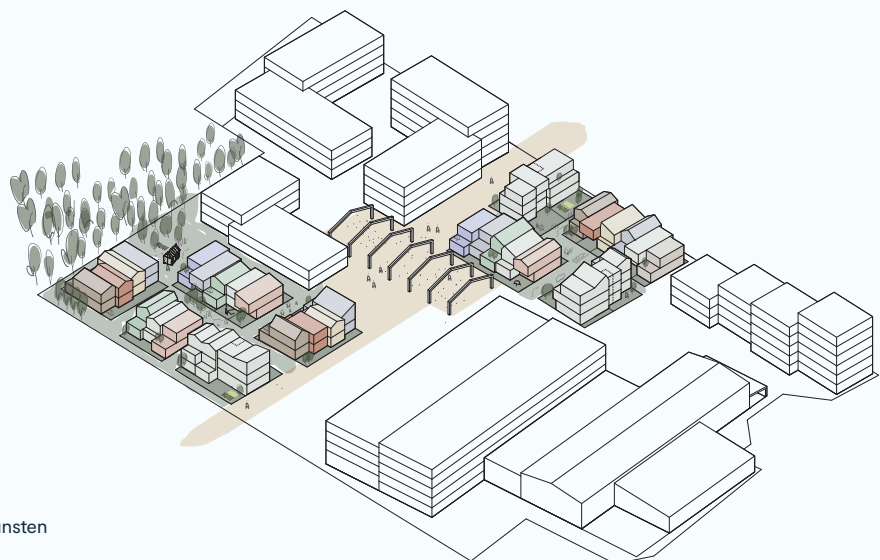
Tal: Grundene forventes at blive solgt med en byggeret på 120 kvm. pr. enhed. Grundene til selvbyg udbydes til fast pris. Prisen fastsættes ud fra markedsprisen, der sikres ved en forudgående mæglervurdering. Ved udbuddet vægtes en række tildelingskriterier, der muliggør, at det er projektkvaliteter og ikke pris, der konkurreres på.

Det er vigtigt at formidle den nye byggemetode, og tydeliggøre de krav og forventninger selvbyggerne vil blive mødt af i rollen som bygherre. Projektet har udarbejdet et arkitektonisk inspirationskatalog kaldet Selvbyggerbogen, der skal hjælpe selvbyggerne og sikre realiserbare boligprojekter. Materialet skal guide selvbyggerne i forhold til materialer, proces, teknik og proportioner.

Selvbyggerne skal professionaliseres i rollen som bygherre for at betrykke bankerne, fjerne forbeholdene og sikre gode, realiserbare skitseprojekter, der værdisættes korrekt. Derudover er der behov for, at byggemodellen bliver formidlet i fagbranchen, så det bliver en velkendt model for bankerne.

Udbudsprocessen skal skræddersys til at fremme selvbyg. Det kommunale grundsalg vil blive udbudt med faste markedspriser. Da prisen er fast, vil Roskilde Kommune sælge grunde ud fra en samlet vurdering af visionerne for byggeriet og fastlagte projektkrav, der er mulige for privatpersoner at leve op til.

Projektet vil uddybe udfordringerne i et opsamlingskatalog med en trin-for-trin guide, der gør det muligt at opføre selvbyggeri. Opsamlingskataloget skal videndeles på tværs af branchen.



Musicon. Tegning: Tegnestuen Vandkunsten

ANBEFALING 05

KOMMUNER SKAL KUNNE GUIDE SELVBYGGERE OG BYGGE- OG BOFÆLLESSKABER

Hvis man vil realisere et boligbyggeri som selvbyg, individuelt eller kollektivt, kan det være vanskeligt at få et overblik over regler, rammebetingelser og dermed at finde viden om, hvordan man bedst lykkes med sit projekt. Man kan let blive overvældet af kompleksiteten i et selvbygprojekt og ikke vide, hvordan man skal begynde, organisere sig eller drive projektet. Ofte er det den pågældende kommune, hvor selvbyggerne ønsker at etablere sig, som bliver kontaktinstans.

Udfordringen er, at det er uklart hvorvidt en kommune har hjemmel til at yde rådgivning eller til at etablere selvbyg-partnerskaber omkring et selvbyg-projekt ifølge kommunalfuldmagten. Derfor skal kommunalfuldmagten ændres, så kommuner sikkert kan etablere et centralt sekretariat for selvbyggere i den pågældende kommune, der bringer rådgivere, entreprenører og finansielle aktører sammen om et selvbyg-projekt samt understøtter med rådgivning, inspiration og trin-for-trin guide.

Modtager: Kommunale myndigheder ●
Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 06

UDBYD FLERE BYGGERETTER TIL SELVBYGPROJEKTER

For at understøtte selvbyggere i realisering af boligprojekter anbefales det at udbyde flere projektspecifikke byggeretter. Byggeretter kan f.eks. udbydes til en fast pris og med en række vægtede tildelingskriterier, der redegør for, hvilke projektkvaliteter der primært konkurreres på. Derved sikres det, at der udelukkende konkurreres på projektkvaliteter og organisation. Samtidig bør der indbygges en lang udviklingsproces i udbuddet, og købsaftalen kan f.eks. tildeles på baggrund af et begrænset projektmateriale, f.eks. et færdigt skitseprojekt. Den lange udviklingsproces skal muliggøre en videre udvikling og konkretisering af selvbygprojekter. Udviklingsperioden mellem den betingede købsaftale og endelige købsaftale skal tidsmæssigt afgrænses, så grundsælger på den ene side stiller krav til selvbyggerne om vedvarende fremdrift, og på den anden side være tålmodig og give selvbyggerne tid nok til at udvikle et personligt og originalt projekt, opnå finansiering og byggetilladelse.

Modtager: Kommunale myndigheder ●
Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 07

LAV EN KOMMUNAL GUIDE TIL UDBUD AF SELVBYGPROJEKTER

Selvbyggere er nyt for mange kommuner, og de kender ofte ikke til fulde reglerne og procedurerne for at udbyde byggegrunde til selvbyggeri. Desuden mangler mange kommuner kvalificeret viden om, hvilke potentialer og udfordringer et selvbygprojekt kan tilføre et byudviklingsområde. En guide til hvordan man udbyder selvbyg, og hvilke fordele og ulemper der kan være herved, kan hjælpe kommunen med at prioritere selvbygprojekter i højere grad, når der udvikles nye boligområder. Når kommunen sælger grunde til selvbyg, skal udbuddet tilrettelægges på en måde, der fremmer selvbyg. Derfor bør en udbudsmodel for salg af kommunale grunde til selvbyg ske ved at sælge grunde til markedspris og ved tildelingskriterier samtidig med, at det er en fordel, at der forud for udbuddet er et mobiliseringsforløb, der klæder de kommende selvbyggere på til at udforme projektmateriale. Dette skal sikre, at alle får mulighed for at blive selvbyggere, uafhængig af viden og kompetence.

Modtager: Nationale myndigheder ●
Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 08

LAV NATIONALT GÆLDENDE VEJLEDNING TIL SELVBYGGERE

En nationalt gældende vejledning, der løbende opdateres om regler for køb af grund, finansiering og byggeproces, vil kunne udbrede rammerne for selvbyg og overskueliggøre processen for de kommende selvbyggere. Roskilde Kommune er i gang med at udforme en vejledning, som kunne danne grundlag for et nationalt produkt.

Modtager: Nationale myndigheder ●
Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 09

GIV STATS�IGT OFFENTLIGT TILSKUD TIL SELVBYGPROJEKTER

Som selvbyggere har man ofte behov for rådgivning i de tidlige faser. Samtidig er det vanskeligt at finansiere netop de tidlige faser uden dyre banklån. Det er desuden heller ikke muligt at fravige kravet om sikkerhed i pantet, hvis du ønsker at låne penge til eksperimenterende byggeri. Dette gør, at selvbyggerne må bruge lang tid på at spare op – og måske giver op undervejs. Nogen løser det ved at sælge deres boliger og bruge fortjenesten til byggeriet (og bo til leje imens). Dette er dog ikke attraktivt/muligt for mange, og desuden er det svært at finde lejeboliger i de større byer.

Derfor anbefales det at oprette en statslig fond eller en kommunal administreret pulje til mellemfinansiering og opstartsstøtte af selvbygprojekter. Tilskuddet skal være til rådgivningshjælp i de tidlige faser og hjælpe med til at sikre selvbyggerne professionalitet og faglighed, der er en forudsætning for finansiering og grundkøb.

Finansieringen af selvbygprojekter er åbenlyst en af de vigtigste forudsætninger for at lykkes med en realisering. Det kræver professionalisme og imødekommenhed fra begge sider af mødebordet med bygherre og bank. Fonden kan derfor også yde sikkerhed for banker og realkreditinstitutter, der derfor vil have mindre risiko. Selvbyg kan derved også blive en velkendt byggeform hos banker og realkreditinstitutter.

Modtager: Nationale myndigheder ●





Boligtype: Selvbyg ●

ANBEFALING 10

INDFØR FLERE PROJEKT- OG KONCEPTUDBUD I BOLIGOMRÅDER

Der bygges ofte de samme boligtypologier i de danske boligområder. Det er delvist resultatet af de gængse udbudsprocesser og udbudsformer, når der skal tildeles byggeretter, delvist konsekvensen af manglende politisk vilje i kommunerne til at lave udbud, der er mere målrettede alternative bo- og byggeformer.



Derfor anbefales det at afsætte en vis procentdel af byggegrunde til nye eksperimentelle udbudsformer. Ved at lade bygherrer – herunder byggegrupper og bofællesskaber – konkurrere på koncept, organisering og boliginnovation vil der opstå et mere varieret boligudbud, der vil sikre robuste boliger med fokus på nye boligtypologier og arkitektonisk kvalitet. At udstykke boligområder i byerne i mindre grundstykker vil samtidig muliggøre et mere varieret felt af bygherrer.

Modtager: Kommunale myndigheder 
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg   

ANBEFALING 11

INDSKRIV 'SELVBYG' SOM BOLIGFORM I BOLIGLOVGIVNINGEN

Selvbyggere har ofte svært at få konkrete tilbagemeldinger fra kommuner, da disse ikke ved, hvordan selvbyg skal kategoriseres. Derfor skal 'selvbyg' etableres som sin egen kategori i kommunernes sagsbehandlingssystemer og BR18, når der oprettes en byggesag, så sagerne kan behandles af sagsbehandlere i kommunen, der har erfaring eller på sigt kan opbygge et erfaringsgrundlag hermed. Formålet vil være at opnå et skarpere fokus på denne bygherremodel, når der sagsbehandles og skabe et større incitament for at anvende modellen.

Modtager: Nationale myndigheder 
Boligtype: Selvbyg 

GENERATIONERNES TRÆHUS - BÆREDYGTIGE BOLIGER TIL ALLE GENERATIONER

Projektets dagsorden

Vi bygger mange boligkvadratmeter. Lad os bygge dem så bæredygtigt som muligt!

De større byer i Danmark har oplevet befolknings-tilvækst siden starten af 90'erne (Boligøkonomisk Videntcenter, 2021), hvilket også har sat kraftigt skub i boligbyggeriet. Udviklere ser derfor gode investeringer i boliger i storbyerne, og regeringen har udtalt ambitioner om at bygge flere almene boliger til de mange nye indbyggere.

Sammenlagt skal der bygges mange nye hjem og derved mange nye kvadratmeter. Med en byggeindustri, der står for mere end 40 % af den samlede danske CO₂-udledning, er argumenterne for at sørge for at de mange nye kvadratmeter også bliver bæredygtige i både opførelse og drift mange.

Projektet 'Generationernes Træhus' er et eksempel på bæredygtige og fremtidssikrede almene boliger, der vægter træ over beton og indrettes til at understøtte et tæt naboskab på tværs af generationer.

Projektbeskrivelse

Generationernes Træhus er et alment byggekoncept, der samler flere generationer i huse bygget med mest muligt træ. Projektet har udviklet et strategisk værktøj til at opnå så meget træ som muligt i byggeriet kaldet Træbarometeret. Et andet værktøj er De Sociale Spillekort, som skal hjælpe med at skabe tætte naboskaber og fællesskaber i bebyggelserne.

Foreløbige erfaringer

Indledende undersøgelser af bæredygtighed i almene byggerier viser, at der har været mange velmenende forsøg på at bygge bæredygtigt, miljømæssigt og socialt. Men det er ikke lykkedes at komme helt i mål med de bæredygtige ambitioner. Der er generelt stor villighed til at bygge etagebyggeri i træ. Flere almene boligprojekter er nået langt i planlægningen af ambitiøse træbyggerier, men projekterne er i sidste ende faldet på økonomien. I stedet er projekterne udført som business as usual med stor brug af beton. Hvis projektets parter fra starten havde haft realistiske ambitioner, kunne der være indført nogen grad af træ i stedet for at gå tilbage til nul.

Projekt navn: Generationernes Træhus

Sted: 5 steder - Ørestad (3B), Valby (SAB), Østerbro (AKB, København), Aalborg (Himmerland Boligforening), Aarhus (Århus Omegn Boligforening og Brabrand Boligforening)

Forventet antal beboere: 5 x 100 beboere

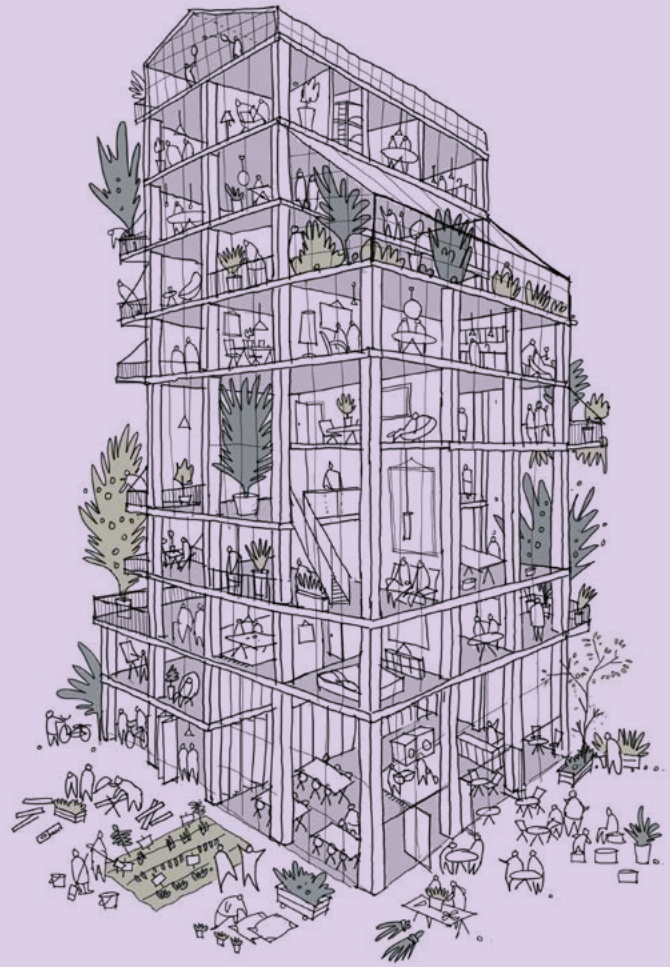
Projektgruppe: KAB, Byggepartnerskabet & os, Boligforeningen 3B, Samvirkende Boligselskaber SAB, AKB, København, Himmerland Boligforening, Århus Omegn Boligforening, Brabrand Boligforening

Forventet opførelse: Forventet byggestart på projekterne 2022-25

Tal: Hvert projekt forventes et blive i omegnen af 1000 m²

Generationernes Træhus har derfor udviklet værktøjet Træbarometeret, som skal hjælpe byggeriets parter med at afklare, hvor meget man kan bygge i træ, så der er et fælles mål at arbejde ud fra. Det er et samtaleværktøj, der bruges fortløbende gennem planlægningen af byggeriet. Ideen er, at man hele tiden sørger for at befinde sig så højt på træbarometeret som muligt ud fra idéen om, at lidt også har ret. Byggeri i træ er ikke et spørgsmål om enten eller, men snarere om hvor meget.

Tilsvarende ønsker projektet at skabe fællesskaber på tværs, så naboerne lærer hinanden at kende. Derfor bor beboerne i Generationernes Træhus tættest med dem, de ligner mest, men fællesfunktionerne deles på tværs af beboergrupper og generationer. I dag bliver der ofte bygget fælleslokaler i form af selskabslokaler, som ofte står tomme hen og ikke hjælper fællesskabet på vej. Projektet binder fælleslokalerne til stueetagen, og insisterer på, at de både skal kunne rumme hverdagsfunktioner og bidrage til bymiljøet omkring bebyggelsen. Med værktøjet De Sociale Spillekort, kan bygherrer, rådgivere og kommende beboere sammen afklare, hvordan der kan skabes fællesskab i det kommende byggeri. Værktøjet har fokus på at skabe fællesskab gennem en god proces og en intelligent planlægning af kvadratmeterne fremfor at bygge så meget fællesareal som muligt.



Generationernes Træhus. Tegning: Byggepartnerskabet & os

ANBEFALING 12

INDFØR VURDERING AF MILJØBELASTNING (LCA) OG TOTALØKONOMI (LCC) SOM TILDELINGSKRITERIER, NÅR ET BOLIGBYGGERI SKAL I UDBUD

I udbud vægtes anlægsøkonomien traditionelt set højest, når et byggeri skal i udbud. Ved at ændre standarden til også at vægte lavest mulige miljøbelastning (LCA) og bedst mulige totaløkonomi (LCC) som kvaliteter og kriterier svarende til god økonomi, vil de bæredygtige løsninger vinde indpas i boligbyggeriet. At gøre disse overvejelser til konkurrenceparametre kan være en konkret måde at tvinge de bydende til at tænke i levetid ud over den obligatoriske 5 års-gennemgang.

Modtager: Nationale myndigheder ●
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 13

INDFØR NYE BEREGNINGSKRITERIER FOR LCA PÅ TRÆBYGGERI I BOLIGSEKTOREN

Boligsektoren står for en stor del af det samlede byggeri i Danmark. Derfor vil ændringer af bæredygtighedsregulativer for boligsektoren have et stort aftryk på hele byggebranchen set i forhold til klima.

Når LCA for træbyggeri beregnes, skal man tage udgangspunkt i, at bygningen bliver revet ned og komponenterne afbrændt 50 år efter husets opførelse. Her er det dog meget sandsynligt, at man ville genanvende elementerne frem for at brænde dem af. Til sammenligning regner man med, at betonelementer bliver knust og genanvendt og altså ikke udleder en stor omgang CO2 ved nedrivning. Beregningsmetoden resulterer i urealistisk negativ LCA-beregning for træbyggeri. Beregningsmetoden bør revurderes, så den reelle miljøbelastning ved anvendelse af træ fremgår.

Modtager: Nationale myndigheder ●
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

Træbarometeret

Trin 0 - Betonhus. Trin 0 opføres med et bærende system er betonelementer, betonhuldæk, betonbagmure med skalmur, lejlighedsskel i betonelementer og tunge vådrumselementer.

Trin 1 - Mindre beton. I trin 1 erstattes alle ikke-bærende betonelementer med lette skeletkonstruktioner i træ.

Trin 2 - Hybrid. I trin 2 overgår den bærende konstruktion fra kun at være betonbaseret til at være en hybrid af bærende træ og beton.

Trin 3 - CLT-elementer. I trin 3 erstattes hele den bærende konstruktion med massive træelementer.

Trin 4 - Rummoduler. I trin 4 arbejdes der med bærende konstruktioner i materialeoptimerede træskeletkonstruktioner.

Trin 5 -Materialer på vej. I trin 5 erstattes flest mulige bygningsdele med biobaserede genbrugsløsninger.

ANBEFALING 14

STØT DOKUMENTATION AF ERFARINGER FRA TRÆBYGGERI I BOLIGBRANCHEN

Entreprenører tilskriver ofte træbyggeri en ekstra høj risiko, og derved afsættes en ekstra stor post på budgettet til uforudsete udgifter, fordi erfaringsgrundlaget med at bygge i træ ikke er stort i Danmark. Det betyder i mange tilfælde,

at træbyggeri bliver mindre konkurrencedygtigt end det mere konventionelle byggeri. Derfor skal et større tværgående erfaringsgrundlag og præaccepterede løsninger støttes for at skabe sikkerhed og plausible kalkuler for træbyggeriet, som entreprenøren kan benytte.

Modtager: Nationale myndigheder,
Bolig- og byggebranchen



Boligtype: Private boliger,
almene boliger, selvbyg



Trin 0



Trin 1



Trin 2



Trin 3



Trin 4



Trin 5

BOLIGER TIL ENLIGE FORÆLDRE I CARLSBERG - ALMENE BOLIGER TIL ALLE LIVSFASER

Projektets dagsorden

Vi har forskellige liv og mange livsfaser. Lad os bygge med mere variation, fleksibilitet og fællesskab!

Kernefamilien er i stigende grad en sjældenhed i Danmark. Danmarks Statistik har defineret hele 37 forskellige familieformer og kan ligeledes oplyse en skilsmisserate på 37 % i 2021. Samtidigt anslås det, at 21,5 % af hovedstadens børn under 18 år bor med deres mor som eneste forælder. Disse ændrede familiemønstre kalder på ændrede boligforhold, men udviklingen af boligen har stået ganske stille i sammenligning med den sociale udvikling.

Projektet 'Boliger til enlige forældre i Carlsberg' er et eksempel på boliger målrettet enlige forældre, der kan betales med én indkomst, tillader fleksibilitet og skiftende brug fra uge til uge og har fællesskaber for både børn og voksne i lignende livssituationer i nærheden af hjemmets private afdeling.

Projektbeskrivelse

Boliger til singleforældre handler om at undersøge, designe og bygge boliger for singleforældre, der er til at betale. Boligen skal være af en vis kvalitet og kunne danne ramme om et familieliv, hvor den

voksne har børn boende hjemme den ene uge, og et liv som single den anden uge.

Boliger til singleforældre skal understøtte et fællesskab mellem forældrene, særligt singlerne, i en travl hverdag og være indrettet med en kort og nem adgang til fællesarealer fra den enkelte bolig. Boligerne vil være organiseret i mindre bo-fællesskaber mellem 8-16 enheder og udgøre en del af en større bebyggelse med cirka 180 boliger. Bebyggelsen vil desuden have boliger til unge studerende, unge i hjemløshed og en række større og helt små familieboliger.

Foreløbige erfaringer

Byggeriet skal skrive sig ind i en præcist defineret masterplan og bygningsvolumener i lokalplanen. Husene er på forhånd fastlagt til at være ret dybe. Det udfordrer kvaliteten af de små boliger, der uundgåeligt bliver både smalle og dybe.

Ønsket om at kæde boligerne sammen indbyrdes og have en fælles dagligstue/køkken på samme etage og de smalle dybe boliger betyder, at der opstår et behov for en altangang. Altangangen skaber passage tæt op ad den enkelte boligs facade lige netop der, hvor der er store mængder glas i facaden for at få dagslys ind i boligen. Det

Projektnavn: Boliger til singleforældre

Sted: Carlsberg, København

Forventet antal beboere: ca. 100

Projektgruppe: Danske Funktionærers Boligselskab/Domea.dk,
ADEPT/Rambøll

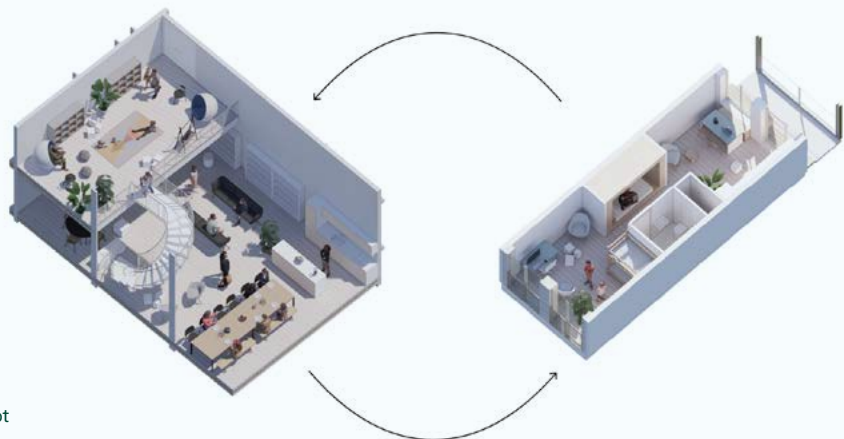
Forventet opførelse: 2023-25 (forventet)

Tal: Ca. 3.500 kvm (ud af et samlet byggeri på ca. 11.700 kvm),
rammebeløb for 3.500 kvm. er i 2021 priser ca. 95 mio. kr.

vil uvilkårligt give indbliksgener for beboerne. Løsningen er at begrænse mængden af boliger, der kobler sig op på samme altangang. På den måde bliver trafikken reduceret og begrænset til primært beboere fra fællesskabet, så det er kendte ansigter, der går forbi ude på altangangen.

Huslejen i de almene boliger udregnes på baggrund af rammebeløbet, som byggeriet opføres efter. Støtten til almene boliger udregnes pr. kvadratmeter. Hvis boligkvaliteten skal løftes yderligere, kunne det være en idé med en støtte til kubikmeter. Det vil gøre det muligt at få en højere loftshøjde og dermed bedre lysindtag. Det vil også gøre det muligt at arbejde mere aktivt med hemse. Projektgruppen har ikke aktivt arbejdet med det potentiale, da det ikke ligger indenfor de gældende retningslinjer.

Projektgruppen har arbejdet med at skabe fleksible boliger, som kan ændres fra uge til uge. Vi har herudover også arbejdet med boliger, der kan skifte karakter over årene, som boligbehovene ændrer sig. Løsningen er indarbejdet i projektet, selvom det på nuværende tidspunkt er svært at spore en efterspørgsel for sådanne robuste boliger. Men da efterspørgslen ændrer sig, er muligheden holdt åben. Hvis en beboer ønsker at ændre størrelsen på sin bolig, vil det dog kræve, at der er naboer, som ønsker at ændre deres bolig på samme tid. Brandreglerne skal også kunne efterleves uden større meromkostninger til grundprojektet, ligesom ændringer i indskud og husleje skal kunne håndteres administrativt.



Boliger til enlige forældre. Visualisering: Adept

ANBEFALING 15

ETABLER FÆLLES UDVIKLINGSFOND FOR BÆREDYGTIGT BOLIGBYGGERI

Finansieringen af eksperimentbyggeri og bæredygtige boliger med løsninger, som ligger ud over allerede afprøvede og godkendte løsninger, er omkostningstung og indeholder en større risiko for alle parter. Derfor er udviklere og boligforeninger ofte tilbageholdende med at igangsætte projekter, som indeholder større nybrud og alternative løsninger.

En udviklingsfond vil kunne bidrage til at minimere risiko i forbindelse med eksperimenter og udviklingsprojekter. Udviklingsfonden kunne etableres som en promillefond, hvor alle større boligudviklere pålægges at betale en promillesats (f.eks. 0,5 promille) af deres årlige omsætning til en fond, der skal støtte bæredygtigt og eksperimenterende boligbyggeri. Det bør være en samlet branche, som solidarisk bidrager til fonden til hele branchens gode.

Der findes eksempler på fungerende udviklingsfonde fra andre brancher bl.a. indenfor landbruget og indenfor byggeriet i andre lande, som kan tjene som inspiration. Ideen om en promillefond indenfor byggeriet i Danmark har tidligere været foreslået uden at blive endeligt etableret. Med den nuværende situation for bolig og byggebranchen er udviklingsbehovet stort, og vi ser både en nødvendighed og et potentiale for en støtteordning for alle byggeriets aktører.

Ved støtte til alment eksperimenterende byggeri skal ordningen samtidig afsætte midler/støtte til evt. driftsfordyrelser senere i byggeriets levetid, der skyldes eksperimentets form/valg.


Modtager: Nationale myndigheder ●


Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 16

HÆV DET ALMENE RAMMEBELØB UDEN AT HÆVE HUSLEJEN

De almene boligforeninger har store udfordringer ved at få det almene rammebeløb til at række i en tid med stigende bygge- og materialepriser – og fortsat dyre byggegrunde. Derfor anbefaler vi at hæve rammebeløbet for at sikre, at byggeriet ikke går i stå, og der kan bygges almene boliger af god kvalitet, som vil komme både samfundet, beboere og miljøet til gode.

Modtager: Nationale myndigheder 


Boligtype: Almene boliger 

ANBEFALING 17

GIV VALGMULIGHED TIL AT FÅ STØTTE TIL M³ I STEDET FOR M²

De nuværende støttemuligheder til opførelse af almene boliger understøtter ikke boliger med øget loftshøjder og værdisætter dermed ikke den øgede kvalitet, der ligger i at have højt til loftet og kunne etablere hemse. Vi anbefaler en forsøgsordning, der giver støtte pr. m³ for derigennem at vurdere, om boligkvaliteten kan øges for samme kvadratmetersum. Forsøgsordningen gøres permanent efter to år, hvis den er succesfuld.

Modtager: Nationale myndigheder 

Boligtype: Almene boliger 

ANBEFALING 18

GIV STØRRE STATS�IGT TILSKUD TIL RAMMEBELØB VED EKSPERIMENTERENDE BOLIGER

Det er ressourcekrævende og risikofyldt at udfordre afprøvede og kendte rammer, men der er behov for, at boligerne følger med udviklingen i livs- og familieformer. Derfor anbefales det, at almene boligprojekter med eksperimenterende og nytænkende boligformer kunne få tilskud fra en udviklingsfond til at dække de ekstra udviklingsomkostninger og evt. risiko.

Ved støtte til alment eksperimenterende byggeri skal ordningen samtidig afsætte midler/støtte til evt. driftsfordyrelser senere i byggeriets levetid, der skyldes eksperimentets form/valg.

Modtager: Nationale myndigheder ●

Boligtype: Almene boliger ●

ANBEFALING 19

TÆNK MINDRE BOLIGTYPER IND TIDLIGT I LOKALPLANLÆGNINGEN

Den almene sektor oplever ofte, at udviklingsplaner og lokalplaner ikke i tilstrækkelig grad har for øje, hvordan små almene boliger kan indtænkes i de foreslåede bygningsvolumener. Det kan betyde, at der er reguleret for dybe bygninger (op til 15 m), hvilket allerede tidligt sætter begrænsninger i forhold til at skabe boligkvalitet i en bolig på 40 kvm. Vi anbefaler, at den almene sektor inddrages tidligt ved planlægningen af boligområder med almene boliger for at sikre variation såvel som arkitektonisk og boligmæssig kvalitet i nye bydele.

Modtager: Kommunale myndigheder, bolig- og byggebranchen ● ●

Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 20

BYG ALMENE BOLIGER TIL EN SÆRLIG GRUPPE BEBOERE

Hvis man som almen boligorganisation ønsker at bygge eksklusivt til en særlig gruppe beboere (f.eks. seniorer eller enlige med børn) eller blande specifikke beboergrupper, støder man på forhindringer, hvis byggeriet ikke er organiseret som et bofællesskab.


For almene familieboliger (der ikke etableres som bofællesskab) kan der mellem boligorganisation og kommune indgås aftale om fleksibel udlejning efter almenboliglovens § 60. De aftalte udlejningskriterier vil bl.a. afhænge af de lokale forhold, og der er derfor ikke bindinger med hensyn til, hvilke kriterier der kan aftales, så længe kriterierne ikke strider mod internationale konventioner.




Der kan i dag aftales 100 % fleksibel udlejning. Med fleksibel udlejning kan man altså som udgangspunkt give fortrinsret til særlige beboergrupper. Afdelingen kan også "beskyttes" mod intern oprykning fra beboerne i boligorganisationens øvrige afdelinger, hvis det indgår i aftalen med kommunen. For almene ungdomsboliger er

der ingen adgang til at aftale fleksibel udlejning, og der er derfor ingen muligheder for at tilgode disse særlige beboergrupper.

Derfor bør det fremmes, at man indenfor Almenboliglovens rammer får mulighed for at prioritere beboere i en særlig aldersgruppe eller i en særlig livssituation, uden de er organiseret i et bofællesskab. Hermed sikres en bæredygtig beboersammensætning ved indflytning, der i højere grad vil kunne opbygge værdiskabende fællesskaber. Det vil samtidigt give bedre mulighed for at integrere boliger til f.eks. socialt udsatte og personer med udviklingshæmning i et beboermæssigt egnet miljø.

Vi anbefaler, at der nedsættes en taskforce, der kan vurdere fordele og ulemper og undersøge udlejningsvilkår og udvælgelsesvilkår for, hvordan beboere kan blandes, så de opnår et større fællesskab, og dermed – jf. bl.a. Realdanias undersøgelse "Danskerne i det byggede miljø 2021" kan opnå en øget livskvalitet.

Modtager: Nationale myndigheder 

Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg   

SYMBIOSEHUSENE - TRANSFORMATION AF ERHVERV TIL BOLIGER

Projektets dagsorden

Vi har millioner af kvadratmeter, der kun har én funktion. Lad os bevare og ombygge til synergi og samspil!

Vi har behov for flere kvadratmeter i de større byer, og når den horisontale plads bliver trang, må vi tænke i vertikale løsninger. Ved at blande erhverv og boliger er der mulighed for at dele faciliteter på tværs af døgnet og behov og derved frigøre mange kvadratmeter ved at deles om pladsen. Desuden kan funktionstømte bygninger udnyttes og omdannes til boliger, som også har den miljømæssig fordel at spare nye kvadratmeter ved at tage udgangspunkt i den eksisterende boligmasse.

Projektet 'Symbiosehusene' er et eksempel på at blande bolig og erhverv og skabe synergi imellem de to funktioner og brugergrupper.

Projektbeskrivelse

Symbiosehusene handler først og fremmest om at udnytte potentialet i eksisterende erhvervsområder og lokale erhvervsbygninger til at skabe nye boformer, få mere ud af færre ressourcer samt skabe liv uden for normal arbejdstid i erhvervsområder.

Projektet bygger nye boliger og etablerer en af Danmarks største tagfarme på tagfladerne af eksisterende erhvervsbygninger. Symbiosehusene gør op med tidens brug-og-smid-væk-kultur. I stedet bliver jordens ressourcer udnyttet mere hensigtsmæssigt, og CO₂-regnskabet forbedret. Samtidig bringer projektet jordforbindelse, økologi og grøn teknologi til byen. Herved udnytter Symbiosehusene ikke blot de lokale potentialer, men forbedrer dem og giver dem en endnu højere grad af kvalitet.

Foreløbige erfaringer

Lokalplan er indsendt og ligger i høring. Det har været en lang proces. Det eksisterende hus skal forstærkes i forhold til stabilitet. Derudover skal der etableres et nyt tagdæk til at bære de nye huse. Isoleringen i taget skal udskiftes til ikke-brændbar isolering.

Byggeriet forventes at blive bygget som modulbyggeri for at få den bedste pris. Projektet vil indgå en betinget aftale med en totalentreprenør, så prisen kan fastlåses. Det er en lang tidshorisont i forhold til, at projektet starter op med udførsel i 2023. Men det er vigtigt at få en sikker indikation på prisen for at få en godkendelse internt.

Projektnavn: Symbiosehusene

Sted: Hørkær 20, 4. sal, 2730 Herlev

Forventet antal beboere: 48 boliger og cirka 110 beboere

Projektgruppe: Urban Power, FLUX, NxT, ØsterGro og Wihlborgs

Forventet opførelse: 2023–24 (forventet)

Tal: Forventet anlægsudgift 110 mil. kr. eksklusiv moms.

Brand- og myndighedsforhold skal samordnes mellem det eksisterende erhverv og de nye boliger. Tagfarmen er i proces, men prisen for etablering er høj, da den eksisterende brændbare tagisolering skal udskiftes.

Testhave og fællesrum er etableret, men der har været udfordringer med inddragelse af erhvervslejere og naboer. Der er indgået aftale om delebiler

med GreenMobility, men der er stadig udfordringer med at inddrage erhvervslejere og naboer. Projektets samarbejdspartner på delecycler er gået konkurs, så der arbejdes på en ny løsning.

Endelig skal byggeprocessens logistik planlægges detaljeret, så de eksisterende erhvervslejere bliver genereret mindst muligt.

Symbiosehusene. Visualisering: Urban Power



ANBEFALING 21

UDARBEJD EN SCREENINGSMETODE (MODEL) TIL ANALYSE AF KONVERTERBART BYGGERI

Processen med at lokalisere og analysere eksisterende byggeri med potentiale for hel eller delvis konvertering kan være udfordrende. Derfor er det relevant at udvikle en metode og eksempelsamling, der viser, hvordan processen for analysen af byggeriet og den konkrete konvertering kan foregå – herunder håndtering af konstruktioner, brandforhold, revideret norm- BR-krav samt planmæssige forhold.

Modtager: Nationale myndigheder ●

Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 22

UDARBEJD VEJLEDNINGER TIL AFTALEFORHOLD I BYGGERIER MED BLANDET ERHVERV OG BOLIG

Når erhverv og bolig blandes, og der er flere ejere og lejere involveret, kan det medføre omfattende arbejde med at udarbejde lejekontrakter, nye servitutter, definere matrikelgrænser, delefunktioner samt juridiske aftaleforhold. Derfor vil det være hensigtsmæssigt med en generel vejledning, der beskriver forskellige aftalemodeller, ejerstrukturer, juridiske snitflader og delemodeller.

Modtager: Nationale myndigheder ●

Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 23

UDARBEJD EN STATSIG OG KOMMUNAL STRATEGI FOR AT SKABE SYNERGI MELLEM FORSKELLIGE FUNKTIONER

Der er et stort uudnyttet potentiale i synergi mellem forskellige funktioner. Ved at udarbejde en proaktiv strategi for at blande bygningstypologier og funktioner som boliger, erhverv og institutioner kan man drage nytte af samtidighedsfaktorer, fællesskab samt udveksle og dele faciliteter, energisystemer og transportsystemer.

Modtager: Nationale myndigheder, kommunale myndigheder ●●

Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ●●●

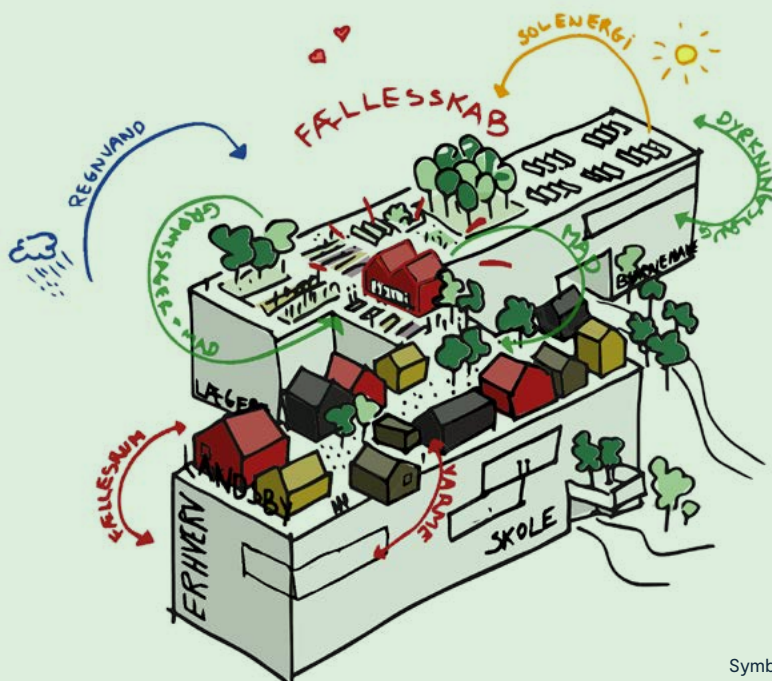
ANBEFALING 24

SKAB BEDRE MULIGHEDER FOR DELING AF LOKALE RESSOURCER

Der fokuseres ofte for ensidigt på de enkelte boliger eller boligbebyggelsers egne driftsforhold og bæredygtighed. Dette gælder især, når nye energitiltag vurderes, forbrug måles og afløbsvand samt organisk affald genbruges. Nye mindre boliger har et meget lavt energiforbrug, og det giver ikke mening rent økonomisk at måle for hver enkelt bolig. Der skal derfor etableres mulighed for fælles energiregnskab og ressourcedeling og ressourcebesparende initiativer for flere boliger eller for et helt boligområde.

Modtager: Bolig- og byggebranchen, Kommunale myndigheder ●●

Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ●●●



Symbiosehusene. Tegning: Urban Power

VERTIKALE GÅRDRUM - ETAGEEJENDOM MED FOKUS PÅ FÆLLESSKABET I HØJDEN

Projektets dagsorden

Vores kvadratmeter går til fælles fordelingsarealer. Lad os bruge opgang, trappe og repos til at skabe liv på og mellem etagerne!

De danske huse har vertikalt vokseværk – faktisk har de aldrig været højere end nu. Konceptet 'højhus' er genstand for stor debat, men på et marked, hvor de horisontale kvadratmeter bliver tiltagende sjældnere og mere kostbare, vælger flere at øge de vertikale kvadratmeter. Dette har ført til flere højhuse i både de store og mellemstore byer i Danmark. Forskning (Boligliv i højden, Mechlenborg & Hauxner, BUILD, 2021) viser, at meget høje huse kan sætte fællesskabet på prøve, så hvorfor ikke udnytte fællesarealerne på alle etagerne til fællesskabets fordel?

Projektet 'Vertikale gårdrum' er et eksempel på, hvordan arkitekturen kan hjælpe de tilfældige møder blandt naboer på vej, og derved forbedre det vertikale fællesskab på de individuelle etager.

Projektbeskrivelse

Alt for ofte bliver trappeopgangen reduceret til færrest mulige kvadratmeter. Det er ene og alene en nødvendig funktionalitet. Projektet vil

gentænke nye typer af entréområder, fællesarealer, altangange og forbindelsesarealer som rum for det uformelle møde og fællesskab mellem naboer.

Projektgruppen vil udvikle to konkrete boligprojekter med inspiration fra forskelligartede trappeopgange og traditionelle gårdrum. I udviklingen høstes erfaringer om, hvad der praktisk kan lade sig gøre, og hvad der giver værdi, så løsningerne kan stå distancen på boligmarkedet. Eksperimentet udforsker forskellige udformninger af det vertikale gårdrum og analyserer, hvordan det forholder sig til gaden, til den enkelte lejlighed, hvordan der skabes den rette balance mellem privatliv og fællesskab, og hvilke formål det kan indrettes til.

Målet er at skabe et koncept, der kan integreres med forskellige boligstørrelser, antal boliger og tilpasses forskellige lokale og ejerskabsforhold.

Foreløbige erfaringer

Første store udfordring var, da den oprindelige projektpartner sprang fra. Det understreger, at det kræver en ekstra vilje fra bygherren at udvikle og prioritere kvadratmeter til fællesskab.

Det er en udfordring, at kvadratmeter afsat til fællesskabet ikke tæller med i opgørelsen af en

Projektnavn: Vertikale gårdrum

Sted: Fælledbyen Amagerfælled København
og Havefællesskabet Albertslund

Forventet antal beboere: Fælledbyen, anslået 80 beboere
fordelt på 20 boliger. Havefællesskabet,
anslået 78 beboere fordelt på 30 boliger.

Projektgruppe: ONV arkitekter, Gehl,
Scandibyg, Pension Danmark

Forventet opførelse: Fælledbyen 2020–23,
COOP-byen 2021–23

Tal: Fælledbyen 1.900 m² (anslået),
Havefællesskabet 2.400 m² (anslået)

lejligheds areal. Det er derfor helt centralt for projektet at illustrere, hvordan fællesskabs-an-komstkvadratmeter kan skabe værdi. Projektet har nu fået en ny projektpartner, der er med på visionen og vil udfordre, hvad trappeopgangen bredt forstået kan gøre for at skabe fællesskab i et lejlighedskompleks.

Gennem studiebesøg til bl.a. Fællesskabshuset Sofielund i Malmø har projektgruppen set og hørt, hvordan fællesskab kan blomstre også på adgangs-arealerne, hvis beboerne har fællesskab som en boligværdi. Derfor er det et spørgsmål, hvor bredt tanken om fællesskabskvadratmetre vil appellere.

Vertikale Gårdrum.
Visualisering: ONV arkitekter



ANBEFALING 25

GIV FÆLLESSKABSFREMMENDE KVADRATMETER EN NY STATUS I BBR

Hvis man vil udvikle boligbebyggelser med større fællesarealer, eller anvende bygningens forbindelsesarealer til opholdsareal, kan det være vanskeligt, da arealerne som oftest tilskrives som en del af den enkelte bolig.

Det fælles adgangsareal fordeles typisk mellem lejlighederne efter bestemte beregningsregler, der varierer efter boligtype, og indgår på forskellig måde i arealberegningerne. Der er forskel på, hvad der indgår i beregningerne af "det tinglyste areal", "BBR-arealet" og så det "nettoareal", man har til rådighed. Men der medregnes som udgangspunkt et vist antal kvadratmeter trappe per etage per opgang, som tælles med i den enkelte boligs kvadratmeter. Trapperummet er derfor blevet indskrænket mere og mere over tid, fordi de kvadratmeter prioriteres i boligen. Fællesarealers indregning i BBR etablerer et automatisk incitament for at minimere fællesarealer og maximere eget boligareal. Derfor bør yderligere fællesskabsfremmende kvadratmeter ikke tælles med i BBR.

Ved at udelade fællesskabsfremmende kvadratmeter i BBR, vil der være en større frihed og incitament til at udforme trapperum, der tilføjer værdi til fællesskabet og ikke kun leverer en minimumsløsning.

Modtager: Nationale myndigheder ●
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 26

MULIGGØR AT KOMMUNER KAN RESERVERE BYGGEFELTER TIL BOLIGEKSPERIMENTER

Kommuneplaner og lokalplaner er vigtige styringsredskab, som regulerer og rammer sætter boligbyggeriet. I de fleste kommuner er der ikke nok råderum til eksperimenter i kommuneplaner eller lokalplaner. Derfor bør kommuner have mulighed for og værktøjer til at planlægge for flere boligeksperimenter. Ligesom 25 % af nybyggeri er reserveret til almene boliger, så skal kommuner også kunne reservere en vis del til eksperimenterende boligbyggeri. Her kunne man definere nogle særkriterier eller dispensationsmuligheder. Det kunne være i form af, at en del af udstykningsplanen bliver udbudt som koncept eller projektudbud.

Modtager: Kommunale myndigheder ●
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg ● ● ●

ANBEFALING 27

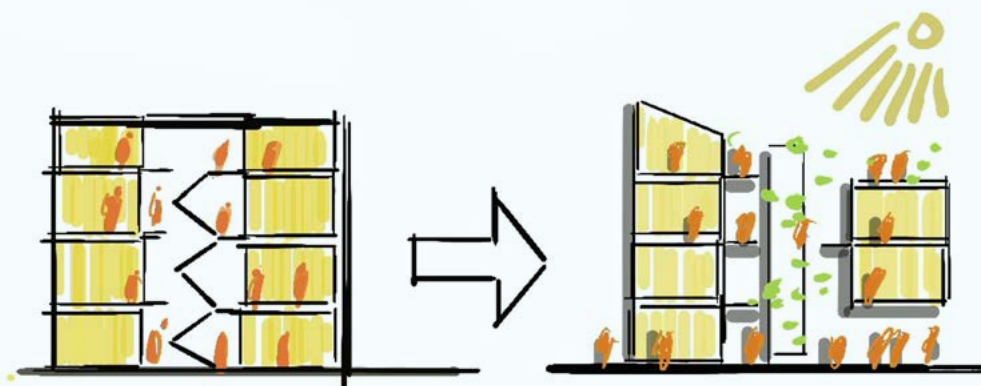
UDARBEJD EN EKSEMPELSAMLING AF PRÆACCEPTERED FÆLLESSKABSORIENTERED BYGNINGSELEMENTER

Hvis man ønsker at udvikle boliger, hvor man vil prioritere fællesskabsarealer, støder man på flere udfordringer, som kan være med til at hindre projektet. Vi har erfaret, at det er svært at finde konkrete eksempler på, hvordan man kan udvikle og etablere nye typer af entréområder, fællesarealer, altangange og forbindelsesarealer (også i højden/vertikale bebyggelser) i boligbyggeri. Alle i branchen vil kunne have gavn af konkrete præaccepterede løsninger og eksempler, godkendt af Bolig- og Planstyrelsen og som er løst bygningsteknisk, brandlovgivningsmæssigt og funktionelt.

Der er almene boligafdelinger organiseret som bofællesskab, hvor en del af lejlighedens areal indgår i fællesskabet samt privat opførte og andelsbaserede bofællesskaber, hvor adgangsarealet indgår som en del af fællesarealet. Disse og kommende eksempler kunne indgå i en eksempelsamling, som hele branchen vil kunne lære af. Tillige kunne man i forbindelse med udarbejdelsen af en eksempelsamling vælge at udvikle nogle generelle principdesigns, som myndighederne har præaccepteret på et principielt niveau.

Modtager: Nationale myndigheder

Boligtype: Private boliger,
almene boliger, selvbyg



FREMTIDENS BOLIGFÆLLESSKAB - BOLIGER TIL ALLE SAMFUNDSLAG

Projektets dagsorden

Vi skal bo tættere og har brug for hinanden. Lad os skabe bofællesskaber, der er mere for flere!

Ventetiderne for botilbud til personer med handicap er ekstremt lange, hvilket gør, at de ofte må vente i årevis for at kunne flytte ind i et passende hjem. Men i stedet for at bygge boliger udelukkende til personer med handicap, hvorfor så ikke blande beboere med forskellige behov og evner i et nyt fællesskab? Og samtidig tage hånd om den voksende ensomhed i samfundet, hvor mere end 8 % af danskerne (Maryfonden) ofte føler sig ufrivillige ensomme?

Projektet 'Fremtidens boligfællesskab' er et eksempel på et fællesskab, der med fleksible bygge-løsninger favner bredere end dem, der har mest tilfælles.

Projektbeskrivelse

I Fremtidens Boligfællesskab har fællesskabet fortrinsret. Projektet vil skabe en organisationsstruktur, der får fællesskabet til at blomstre. Der skal være rammer, som giver noget at være fælles om. Men de må ikke være så fastlåste, at fællesskabet stivner.

Projektet tager inklusionsdagsordenen seriøst. Udvikling, drift og vedligehold af det grønne og det fælles skal samle beboere på tværs af ejerforhold og sociale skel, og samtidig skabe en inkluderende og aktiv hverdag for mennesker med kognitive handicap.

Når man vælger at sætte fællesskabet forrest, må man ofre nogle kvadratmeter i de enkelte boliger. Derfor kræver det, at de tilbageværende kvadratmeter udnyttes effektivt. Samtidig får beboerne mulighed for at have indflydelse på den rumlige organisering i boligerne uden at kompromittere den overordnede arkitektoniske kvalitet.

Foreløbige erfaringer

Projektet har ikke fundet en relevant grund endnu. Derfor arbejder projektgruppen med en løsning, der kan skaleres til forskellige fysiske lokationer, så designet ikke bliver afhængigt af den enkelte grund.

Projektgruppen har foretaget desk-research og etnografiske studier af bofællesskaber. Undersøgelserne viser, at der er meget forskellige forestillinger om, hvad et bofællesskab er. I analysen har projektgruppen lagt særlig vægt på at identificere behovene blandt mennesker med

Projektnavn: Fremtidens boligfællesskaber
Projektgruppe: Dorte Mandrup, AG-Gruppen,
KAB, Is It a Bird, Glad Fonden,
Institut for Fremtidforskning,
Søren Jensen

kognitive og fysiske handicap. Det er en gruppe, som sjældent kommer til orde. I modsætning til de ressourcestærke, som selv vælger deres hjem, så har mennesker med kognitive og fysiske handicap sjældent valgmuligheder. De bliver placeret et sted og har pædagoger omkring sig 24/7, som lægger hverdagslivet i faste rammer.

Hvor bofællesskaber ofte handler om indflydelse og medbestemmelse, så er det meget tydeligt, at denne gruppe er sat udenfor indflydelse på deres boligvalg. Hvis det kan lade sig gøre at give mennesker med kognitive og fysiske handicap adgang til et bofællesskab, hvor de fik indflydelse og medbestemmelse, ville det være en utrolig forbedring af deres livssituation. Samtidig ville det vise vejen for et unikt åbent, mangfoldigt og inkluderende bofællesskab.




Fremtidens Boligfællesskab. Referencefoto: Dorte Mandrup



ANBEFALING 28

SYNKRONISER GODKENDELSES- PROCESSER FOR DELEGEREDE BYGHERREMODELLER





I fælles byggerier med almene og private boliger gennem den delegerede bygherremodel er bygherrerne underlagt forskellig lovgivning. Det er ofte med til at forlænge processen i forhold til de private byggerier. Derfor skal der udarbejdes synkrone godkendelsesprocesser, så det gøres lettere og mere attraktivt at dele faciliteter og blande boliger.

Modtager: Nationale myndigheder 
Boligtype: Private boliger, almene boliger  

ANBEFALING 29

ETABLER FLERE SOCIOØKONOMISKE VIRKSOMHEDER I BOLIGOMRÅDER

Socialt udsatte, sårbare mennesker og personer med udviklingshæmning kan have et meningsfuldt virke og indgå i et større fællesskab ved at arbejde og bidrage i driftsmæssige opgaver, naturpleje, værksteder, serviceorienterede funktioner og restauration. Det kan styrke den sociale bæredygtighed og sammenhængskraft mellem bosteder og boliger. Der skal derfor indføres flere incitamenter til at stifte og drive socialøkonomiske virksomheder i boligområder.





Modtager: Nationale myndigheder 
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg   

ANBEFALING 30

SKAB BEDRE RAMMER FOR AT BOLIGSEKTOREN KAN BLIVE SOCIALT INKLUDERENDE

Boliger til socialt udsatte og personer med udviklingshæmning er ofte institutionaliserede og isolerede. Ved at etablere boliger til socialt udsatte og personer med udviklingshæmning som en integreret del af større boligprojekter, kan man opnå sociale synergier og en bedre integration mellem forskellige grupper i samfundet.




Dertil er bofællesskaber også et værdi- og resourcefællesskab, hvor ikke alle har de samme ressourcer, når det kommer til økonomi, tid og kompetencer. Derfor skal fysiske og sociale rammer, som gør det muligt for forskellige typer beboere at bidrage til det fælles værdisæt, indtænkes. Centrale aktiviteter er mad/fællesspisning, vedligehold og arbejde, samt sociale arrangementer og fester.

Modtager: Nationale myndigheder 
Boligtype: Private boliger, almene boliger, selvbyg   

ANBEFALING 31

SKAB BEDRE MULIGHEDER FOR AT DELE FÆLLESAREALER

I både almene og private boliger giver det pladsmæssigt og funktionsmæssigt mening indbyrdes at kunne deles om fællesarealerne. Vi skal bo på færre kvadratmeter og dele mere, også i blandede byområder, der ofte bliver planlagt med henholdsvis almene og privatudviklede boliger side om side i et naboskab. Det er muligt at etablere fælles beboerhuse mv. mellem almene og private boliger, når de matrikuleres selvstændigt og organiseres som en grundejerforening. De almene boligigers anvendelse af det fælles beboerhus er imidlertid stadig underlagt et krav om, at den almene andel af fælleshuset anvendes til formål og aktiviteter, der primært er rettet mod de almene beboere i de pågældende afdelinger. Bestemmelserne indebærer en begrænsning ift. indretningen og anvendelsen af de fælles beboerhuse mv., og bør derfor lempes for at sikre fuld udnyttelse af kvadratmeterne. Naboskabet kan styrkes yderligere ved gå skridtet længere og tillade at blande almene og private boliger i tættere fællesskaber – gerne på tværs af opgange – for at styrke det store fællesskab og den sociale bæredygtighed i boligområder.

Modtager: Nationale myndigheder 
Boligtype: Private boliger, almene boliger  

OVERSIGT OVER ANBEFALINGER

- Kommunale myndigheder
- Nationale myndigheder
- Bolig- og byggebranchen
- Private boliger
- Almene boliger
- Selvbyg

01 Vurder bofællesskabet på landet i anden boligkategori end de almindelige og fremherskende boligtypologier i området.



02 Udvid ejerkonstruktioner i landzoner.



03 Tydeliggør hvor og hvordan der kan etableres kollektiver i enfamilieboliger.



04 Muliggør optagelse af en ny type proceslån og garanti til løbende udgifter i byggefasen for byggegrupper, bofællesskaber og kollektiver.



05 Kommuner skal kunne guide selvbyggere og bygge- og bofællesskaber.



06 Udbyd flere byggeretter til selvbygprojekter.



07 Lav en kommunal guide til udbud af selvbygprojekter.



08 Lav nationalt gældende vejledning til selvbyggere.



09 Giv statsligt offentligt tilskud til selvbygprojekter.



10 Indfør flere projekt- og konceptudbud i boligområder.



11 Indskriv 'selvbyg' som boligform i boliglovgivningen.



12 Indfør vurdering af miljøbelastning (LCA) og totaløkonomi (LCC) som et tildelingsparameter, når et boligbyggeri skal i udbud.



13 Indfør nye beregningskriterier for LCA på træbyggeri i boligsektoren.



14 Støt dokumentation af erfaringer fra træbyggeri i boligbranchen.



15 Etabler fælles udviklingsfond for bæredygtigt boligbyggeri.



16 Hæv det almene rammebeløb uden at hæve huslejen.



17 Giv valgmulighed til at få støtte til m³ i stedet for m². ●●

18 Giv større statsligt tilskud til rammebeløb ved eksperimenterende boliger. ●●

19 Tænk mindre boligtyper ind tidligt i lokalplanlægningen. ●●●●

20 Byg almene boliger til en særlig gruppe beboere. ●●●●

21 Udarbejd en screeningsmetode (model) til analyse af konverterbart byggeri. ●●●●

22 Udarbejd vejledninger til aftaleforhold i byggerier med blandet erhverv og bolig. ●●●●

23 Udarbejd en statslig og kommunal strategi for at skabe synergi mellem forskellige funktioner. ●●●●

24 Skab bedre muligheder for deling af lokale ressourcer. ●●●●

25 Giv fællesskabsfremmende kvadratmeter en ny status i BBR. ●●●●

26 Muliggør at kommuner kan reservere byggefeltet til eksperimenter. ●●●●

27 Udarbejd en eksempelsamling af præ-accepterede fællesskabsorienterede bygningselementer. ●●●●

28 Synkroniser godkendelsesprocesser for delegerede bygherremodeller. ●●●●

29 Etabler flere socioøkonomiske virksomheder i boligområder. ●●●●

30 Skab bedre rammer for at boligsektoren kan blive socialt inkluderende. ●●●●

31 Skab bedre muligheder for at dele fællesarealer. ●●●●

32 Indfør en national forsøgsordning for eksperimenterende boligbyggeri. ●●●●

VIL DU VIDE MERE?

Følg med i Boliglaboratorium og de syv boligprojekter på de kommende arrangementer, som er åbne og gratis for alle på:

www.realdania.dk/projekter/boliglaboratorium og
www.kunst.dk/boliglab

