



Nære nabofellesskap – hvorfor og hvordan?

Foreningen Framtidsboliger søker samarbeidspartnere til å starte og drive et debattforum.

I 25-30 år har Oslos boligbygging vært kjennetegnet av galopperende priser og stadig trangere leiligheter med svært begrensede utfoldelsesmuligheter og tilsvarende behov for tilleggsarealer. Over halvparten av Oslos boliger inneholder en-persons husholdninger, mange mennesker melder om utrygghet og ensomhet, spesielt eldre. Samtidig vikles stadig flere inn i et stressdrevet arbeids- og privatliv, først og fremst foreldre og barn i den såkalte tidsklemma.

Dagens masseutbygging av enkeltleiligheter er ikke egnet til å møte slike utfordringer. Det er på tide å supplere standardløsningene med boligformer som gjør det lettere for mennesker å møtes, bli kjent og ta vare på hverandre, etablere gode oppvekstmiljø og gi folk i andre halvdel av livet en økt mulighet til å leve mer aktivt og bo hjemme lenger - med en tilsvarende avlastning for det offentlige hjelpeapparatet. Å dele på ressurser (bygninger, innbo, redskap, biler) er dessuten god miljøpolitikk.

Arenaer for nære nabofellesskap skapes gjennom bygninger, eierskap, organisering og finansiering. Fellesanleggene kan enten etableres i et andelseid boliganlegg eller inngå som del av et større anlegg, kvartal eller strøk med rom for møter og aktiviteter¹.

Mangler Oslo arenaer for nære nabofellesskap?

Byen har en del møtesteder som nabolagskafeer, bydelshus, grendehus, seniorsentere. Noen byboere er fornøyd med å treffe andre der, mens folk flest har behov for mer spesifikke møter og aktiviteter som f.eks. idrettslag, trimgrupper, tangokurs, lesesirkler, sjakkgrupper. Det er tilfeldig om disse finnes i lokalmiljøet.

Naboer i et boligområde, en oppgang osv. kan også utvikle mer spontane fellesskap. Kontakter knyttes gjerne mellom folk som deler felles interesser, f.eks. barnefamilier, ofte på initiativ fra en ildsjel. Men slik fellesskap blir ofte skjøre og begrenset til noen få, bl.a. fordi man mangler et sted å samles.

De første tiårene etter krigen ble enkelte borettslag utstyrt med forsamlingslokaler. Men uten egen organisering led nabofellesskapet under den sterke private velstandsøkningen. Velfungerende, større fellesanlegg tilhører fortsatt sjeldenhetene. I Oslo bygde Usbl to bofellesskap i 1975 (brl. Kollektivet på Hovseter) og 1987 (brl. Friis gate 6 på Grønland), men har ikke fulgt opp med tilsvarende prosjekter. Derimot bygger og driver Selvaag og Doyen² i dag noen få større boliganlegg med fellesfunksjoner. Og Obos forbereder et prosjekt på Manglerud med felleslokaler kalr 'deleløsninger'.

Vi konstaterer at nabofellesskapet i dagens Oslo oftest er overlatt til tilfeldighetene. Det er sannsynlig at mange beboere ville ha glede og nytte av organiserte fellesarenaer.

¹ Ideer om nære nabofellesskap ble formulert for 15 år siden av boligforsker Lene Schmidt i rapportene *Bolig+* (NIBR-notat 2002.120) og *BOLIG+*. Rapport fra en studietur (NIBR-notat 2003:123).

² I tillegg til Eidsvoll og Drammen etablerer Doyen seg nå i Asker.

Bryter nære nabofellesskap med norsk boligkultur?

Oslos halvprivate og halvoffentlige rom (utendørs felleseide arealer i blokkområder, parkeringsplasser osv.) ligger ofte som forsømte, fysisk og bruksmessig udefinerte mellomrom, som kan bebygges med fellesthus. Gamle, ombyggbare bygninger utgjør en tilsvarende ressurs. Men erfaringene viser at slike prosjekter får en trang fødsel uten myndighetenes aktive støtte.

Hvorfor viser verken myndigheter eller boligbransje, med noen få hederlige unntak, merkbar interesse for slike fellesanlegg? Svaret kan være tredelt: Etterkrigstidens boligpolitiske satsning på eierskap framfor leie baserte seg på sterke selveiertradisjoner, dessuten har den typiske nordmannen en selvstendighetstrang og motstand mot at andre eier min bolig. I tillegg går den norske urbaniseringsprosessen tregt³. Men er dette uoverstigelige barrierer?

Hvordan realisere nye anlegg for nære nabofellesskap ?

Selvaag og Doyen selger ferdigplanlagte serviceboliger for folk med god råd, og derfor ikke til alle. En ansatt person til å ta seg av felles oppgaver kan være et godt valg for noen, men gir også redusert mulighet for beboermedvirkning. Utover disse finnes det svært få nyere anlegg for nabofellesskap i Osloregionen.

Andre initiativ må trolig komme fra beboerhold, fra interesseorganisasjoner, velforeninger, borettslag, sameier osv. Men under etableringen trenger en beboerorganisasjon forsterkning av en eller flere profesjonelle, kommersielle eller ikke-kommersielle aktører (utbyggere, eiendomsutviklere, vaktmestersentraler, kommunale driftsenheter el.l) som bl.a. sikrer finansiering. Jo mer krevende funksjoner (f.eks. kafédrift eller badeanlegg), desto større behov for profesjonell ledelse. Etablering og drift av et nabofellesskap kan gå bra uten kommunens medvirkning, men det vil være en fordel å ha kommunen med som støttespiller, koordinator eller medeier.

Debattforum og nettverk

Foreningen Framtidboliger er en ideell medlemsorganisasjon som arbeider for å realisere boliger tilrettelagt for nære naboskap, det vil si selvstendige leiligheter i ulik størrelse som deler fellesarealer med mulighet for samarbeid om praktiske oppgaver, sosialt fellesskap og personlig utfoldelse⁴. Våre medlemmer skal kunne medvirke til utformingen og styre organiseringen av driften i framtidige prosjekter. I tre år har vi hatt kontakt med ulike boligutbyggere, vurdert en rekke tomter og prosjekter under planlegging, foreløpig uten noe tilfredsstillende resultat.

Stadig flere innser nå at boligpolitikk og boligbransje er overmodne for revisjon. I første omgang foreslår vi å starte et debattforum rundt temaet nære nabofellesskap, der det kan utvikles et grunnlag for planlegging av konkrete pilotprosjekter, dessuten etablere et nettverk i Oslo-regionen med så mange deltakere at vi blir kommersielt interessante for utbyggere som tror på denne boformen. Nølende utbyggere må møtes med samordnet etterspørsel.

Foreløpige ideer til debatttema:

- Hva kan vi lære av erfaringer fra grendehus og bydelshus, områdeløftene på Tøyen og Furuset, Svartlamoen (Tr.heim), Hurdal økolandsby, Sælegrend (Bergen) osv.?
- Vil initiativ til nye nabofellesskap være avhengig av allianser mellom beboergrupper, interesseorganisasjoner o.lign.? Eventuelt hvilke?

³ Kilde: Boligforsker Hans Christian Sandlie

⁴ Dagens nedre aldersgrense for medlemsskap 40 år blir trolig opphevet på neste årsmøte.

- Ønsker dagens byråd å være fødselshjelpere for nære nabofelleskap? Plan- og bygningsloven gir få muligheter for kommunen til å sikre boliger for spesielle formål. Boliger kan ikke reguleres til bestemte grupper eller kategorier. Hvilket handlingsrom har egentlig kommunen? Kan den f. eks.stille krav til spesielle boligformål ved salg av kommunale tomter?
- Hvilken rolle kan og vil Husbanken spille i utvikling av nye boligformer?
- Til nå har det vært selgers boligmarked i Oslo, det har vært lett å selge standardiserte boliger uten fellesfunksjoner og til høye priser, uansett kvalitet. Flere utbyggere hevder at boliger med fellesarealer er interessant, men er noen faktisk villige til å satse? Under hvilke forutsetninger?

Januar 2018

Styret i Foreningen Framtidsboliger

Halldis Eckhoff Bård Isdahl Inger Øien Hille Kronstad