TELEPLANBYEN

BOLIGPILOT

BOLIGPILOT TELEPLANBYEN VEST OG ØST

Boligpiloten ønsker å belyse forskjellige sosiale boformer for å utforske morgendagens løsninger til bolig- og byutvikling. Med sosiale boformer mener vi boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. Det er også ønskelig at dette kan bli en del av boligtilbudet i Teleplanbyen.

Hovedmålet vil være å tilby boligtyper som omtrent ikke finnes i dagens boligmarked samt å sikre en variert befolkningssammensetning i Teleplanbyen. Boligkonsepter beregnet på målgrupper som ikke finner det de leter etter i dagens boligmarked kan være: De som ønsker å bygge en bedre fremtid for seg og sin familie; de som ønsker å utforske nye fellesskap og vil dele mer; de som vil leve mer klima- og miljøbevisst; familier som ønsker å bo sammen i flere generasjoner (variant av generasjonsboliger) og de som bare ønsker å være med på en forandring.

Boligpiloten kan bestå av små og store bofelleskaper hver for seg eller sammen med tradisjonelle boliger i et bygg. Sosiale boformer passer for beboere som har et ønske om felleskap og støtte i hverdagen, som ønsker å være sosiale og som bryr seg om å støtte andre, samt bidra til felleskapet med kunnskap og erfaring.

Det er plassert en boligpilot i begge planforslag. Det er behov for å modne konseptet og vi viser derfor flere mulige Sosiale boformer som kan utvikles videre. Det vil bli en medvirkningsprosess for å utforme de sosiale boformene til riktige beboergrupper der tid for modning av konseptet blir en viktig suksessfaktor. Erfaring fra sosiale boformer kan brukes for videre etablering av alternative boformer, i andre boligprosjekter.

Det foreslås at det sikres i plansaken etablering av sosiale boformer ved at det settes av et areal til boligpilot på 400 m² i både Teleplanbyen øst og vest. Dette utgjør minimum 800 m2 med sosiale boformer.

Ved å tilrettelegge for fellesskapsboliger i Teleplanbyen kan boligområdet nå en målgruppe som bidrar til gode nabolag, liv og aktivitet i området. I tillegg til å oppleve å være del av et større uttalt felleskap som hjelper og støtter hverandre i hverdagen.

Boligpilotene skal ha et tydelig skille på de private og de halvprivate områdene som eies av alle. Strukturen rundt og inni boligene skal forsterke muligheten for å få en sosial oversikt og områdene skal være programmert slik at flest mulig ser og kan bli kjent med hverandre. De viktigste møtene mellom naboer er de spontane møtene. Disse møtene blir forsterket i boligpilotene. Boligpilotene kan gjøre det attraktivt for flere å etablere seg i Teleplanbyen.

Det er flere grunner for å velge sosiale boformer Bofelleskaper kan være attraktivt av økonomiske årsaker, av sosiale årsaker og eller fordi man ønsker en klimavennlig livsstil.

Dette kan være boliger som er spesielt rettet mot de som trenger gode sosial nettverk rundt seg, men samtidig ikke har mulighet til å kjøpe seg en bolig. Disse boligene kan koble seg til leie til eie eller andre boligkjøpsmodeller.

Enkelte (f.eks små familier) ønsker fellesskap og støtte i hverdagen og søker seg et helhetlig konsept for felleskap. Andre ønsker å være sosiale og kunne bry seg om andre eller har overskudd til å bidra til felleskapet med kunnskap og erfaring.

Sosiale boformer har fokus på rause og gode fellesområder som skaper samhold og tette naboskap.

Typologiene kan utfordre enkelte krav til boliger som finnes i teknisk forskrift og til bestemmelsene i planforslaget.

Videre prosess vil det legges opp til samarbeid mellom det offentlige og boligbyggerne, og med bred involvering, medvirkning og rådgivning fra fagpersoner og fremtidige beboere.

Typologien kan utfordre prinsippene for bokvalitet som er førende i bestemmelsene, dette gjelder eksempelvis private balkonger, separate soverom og leiligheter mot nordøst.

Boligpiloten kan også utfordre regelverk blant annet om hvor mange leiligheter som skal være universelt utformet. Dette gjelder særskilt studioleiligheter med mindre areal til å klare kravene på. Det må vurderes i videre prosess fram til rammesøknad om summen av kvalitetene er viktigere enn enkeltfaktorer.

Eksempel: Allrom i Vindmøllebakken i Stavanger

BOLIGPILOT VEST
BOLIGPILOT ØST
A
B
C
1
2
3

1.1 TELEPLANBYEN VEST BOLIGPILOT | FORSLAG PÅ SOSIAL BOFORM

TELEPLANBYEN VEST FORSLAG TIL BOLIGPILOT:

- «Bofelleskap» for unge.
- Beboere eier egen enhet, organsiert som sameie eller borettslag.
- Sambruk og deling av fellesarealer
- Gjesteleiligheter
- En andel av boligene tilbys med vår Leie til eie-ordning, som senker terskelen inn på boligmarkedet – slik at flere får tilgang til bygget.
- Etablere dialog med utvalgte store arbeidsgivere i på Fornebu / Lysaker som kan være interessert i at deres ansatte tar del i «bofelleskap»
- Små enheter 20 -25 m^2, men med tilgang på gode fellesareal i bygget.
- Boligpiloten foreslås i noen etasjer i bygget, men kan eventuelt utvides til hele bygget. Omfang besluttes i dialog med kommunen mv.
- Drift av fellesareal løses gjennom vedtekter, felleskostnader og serviceavtaler.
- Noe fellesareal kan deles med kvartalet, mens annet fellesareal er eksklusivt for beboerne i bygget.

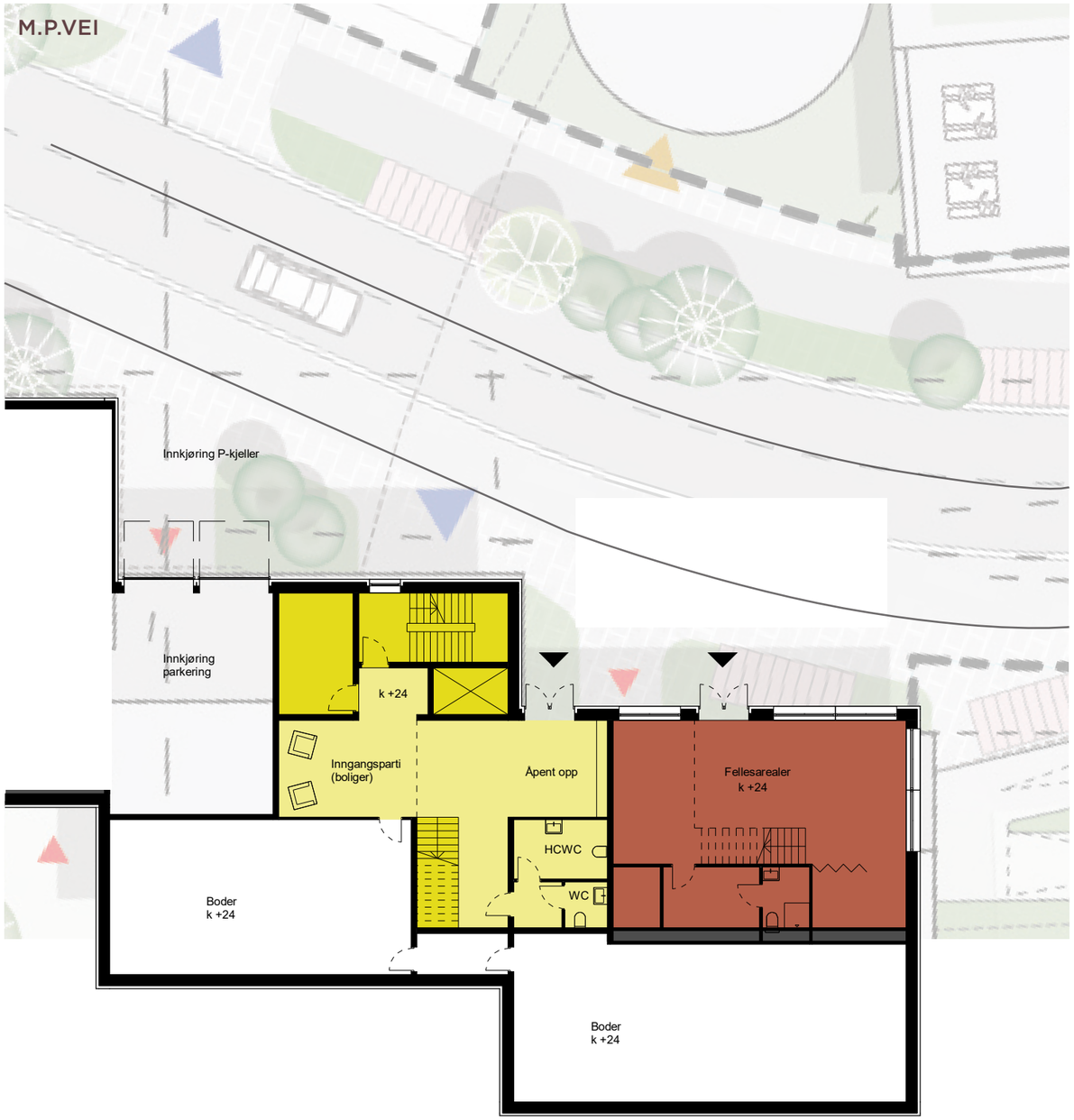
Ulike funksjoner i fellesarealene gir mange muligheter for beboerne.

Kalkbreite, Muller Sigrist Architekten

Foto fra Vindmøllebakken i Stavanger

Foto fra Vindmøllebakken i Stavanger

1.1 TELEPLANBYEN VEST BOLIGPILOT | EKSEMPEL FELLESAREAL FOR HELE KVARTALET



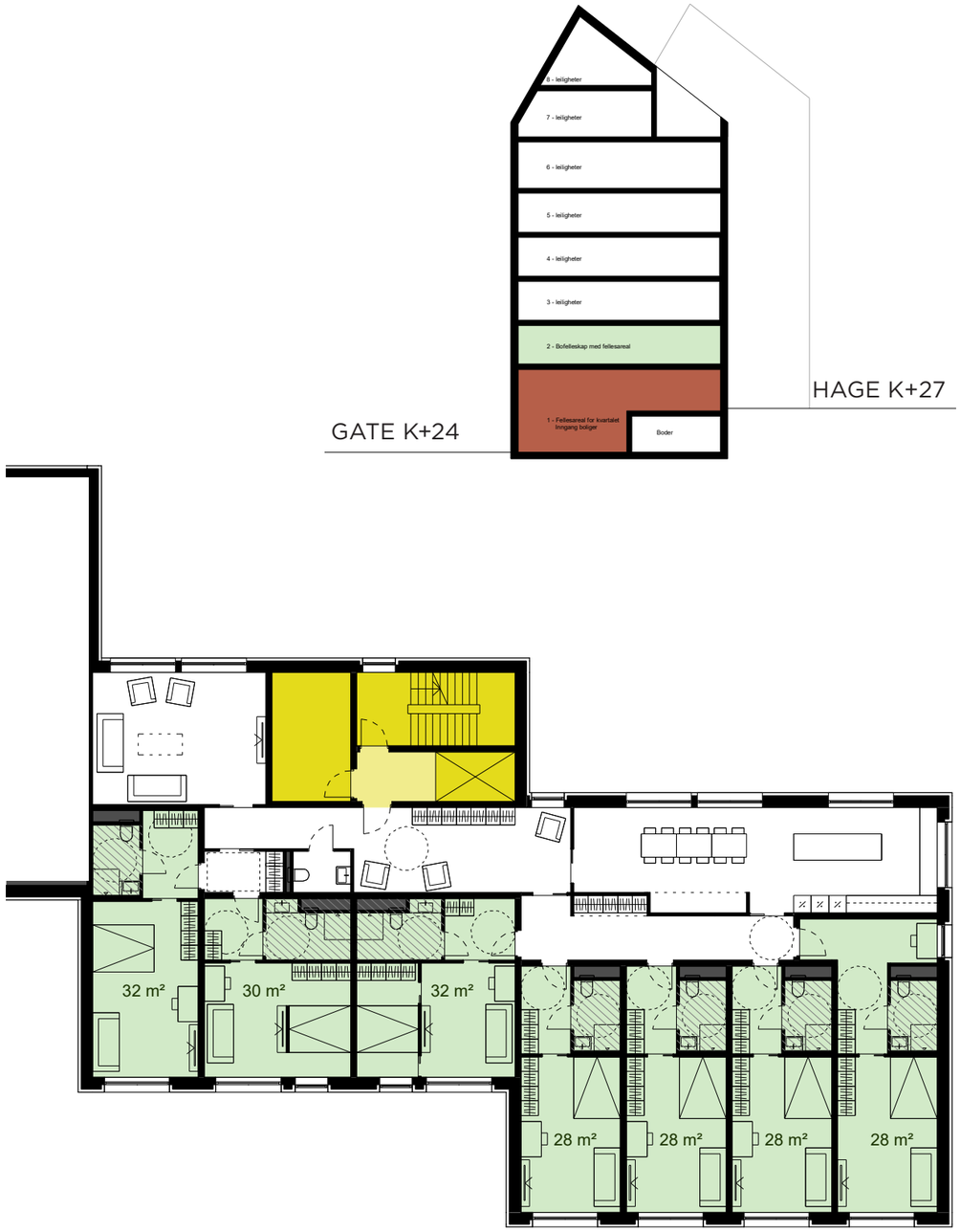
Gateplan

EKSEMPEL PÅ INNHOLD I FELLESAREALER FOR HELE KVARTALET:

- felles inngangsparti til boligene som vil være en møtearena for beboerne med postkasser
- felles allrom med kjøkken, utleie/utlån
- fellesvaskeri
- fellesrom med utgang til markterrasse for bofellesskapene
- allrom (møterom/yogarom etc)

Hageplan

1.1 TELEPLANBYEN VEST BOLIGPILOT | EKSEMPEL PÅ BOFELLESSKAP



Gateplan

EKSEMPEL PÅ ET BOFELLESKAP FOR UNGE

- Privat bolig har eget bad, seng og oppholdsareal
- Arbeidsbord på rommet
- Felles kjøkken og spiseplass, ca 40-45 kvm
- Felles TV-stue, ca 20-25 kvm
- Korridor som muligjør direkte inngang til private boligene utenom fellesarealer
- Mulighet til å stenge av korridor foran rom

FORDELER MED Å BO SAMMEN:

- Sosial integrering
- Økt livskvalitet
- Bra for psykisk helse
- Unngå ensomhet
- Ulike generasjoner kan utfylle hverandres behov
- Samarbeid om oppgaver, f.eks barnevakt
- Bruker mindre energi og belaster miljøet mindre med for eksempel sambruk av ulike installasjoner

Foto fra Tietgenkollegiet, Lundgaard og Tranberg

2.1 TELEPLANBYEN ØST BOLIGPILOT | INTRO

Nabolagstorget Teleplanbyen Øst

BOLIGPILOT TELEPLANBYEN ØST:

Boligpiloten i øst er foreslått sentralt plassert i punkthuset ved nabolagstorget. I utforming av boligpiloten vil man bygge videre på kunnskap og erfaringer fra etablering av bofelleskap i Teleplanbyen vest.

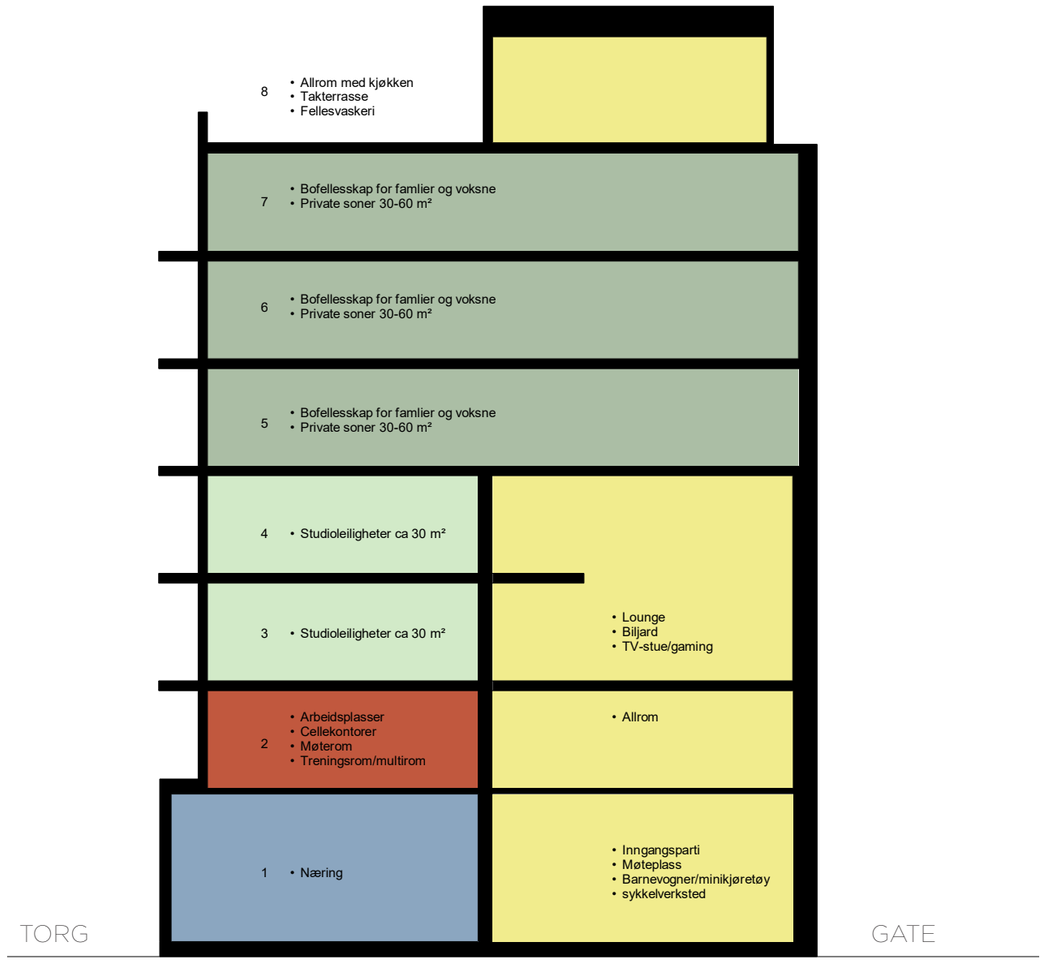
Det er på det nåværende tidspunkt ikke bestemt hvilke målgruppe man ønsker å henvende seg til, og det er foreløpig belyst to muligheter: Enten bofelleskapene for familier, eller studioleiligheter med fellesfunksjoner. I tillegg ønsker man å undersøke etterspørselen og muligheten for etablering av et «hjemmekontorfellesskap».

Minst 400 kvm BRA bolig skal settes av til boligpiloten. Men det vil være mulighet for å etablere flere bofelleskap, spesielt hvis erfaringer i vest er positive. Snittet viser en situasjon der hele bygget inngår i en boligpilot med begge typer bofelleskap og felleskapsløsninger for både boligpiloten og vanlige boliger i Teleplanbyen.

FORDELER MED Å BO SAMMEN:

- Sosial integrering
- Økt livskvalitet
- Bra for psykisk helse
- Unngå ensomhet
- Ulike generasjoner kan utfylle hverandres behov
- Samarbeid om oppgaver, f.eks barnevakt
- Bruker mindre energi og belaster miljøet mindre med for eksempel sambruk av ulike installasjoner

2.1 TELEPLANBYEN ØST BOLIGPILOT | EKSEMPEL PÅ BOFELLESSKAP OG STUDIOLELIGHETER



Prinsippsnitt

TELEPLANBYEN ØST FORSLAG TIL BOLIGPILOT:

Punkthuset kan planlegges for studioleiligheter, bofelleskap for familier og bofellesskap for voksne som ønsker å bo sammen.

Bofellesskapene/ studioleiligheter kan fylle hver sin etasje - eller kun fylle en etasje i bygget med vanlig leilighetssammensetning i de øvrige etasjene.

Snittet viser en situasjon der hele bygget har fellesskaps løsninger både for andre boliger i Teleplanbyen og til studioleiligheter og bofelleskap for familier.

BOFELLESKAPENE FOR FAMILIER SOM KJENNER HVERANDRE:

- Private 3- og 4-roms leiligheter med fellesarealer
- gir familier muligheter til å bo i bofelleskap
- Familier kan bli en del av ny boform med større andel av delingsfunksjoner knyttet til boligen

STUDIOLEILIGHETER MED FELLESFUNKSJONER:

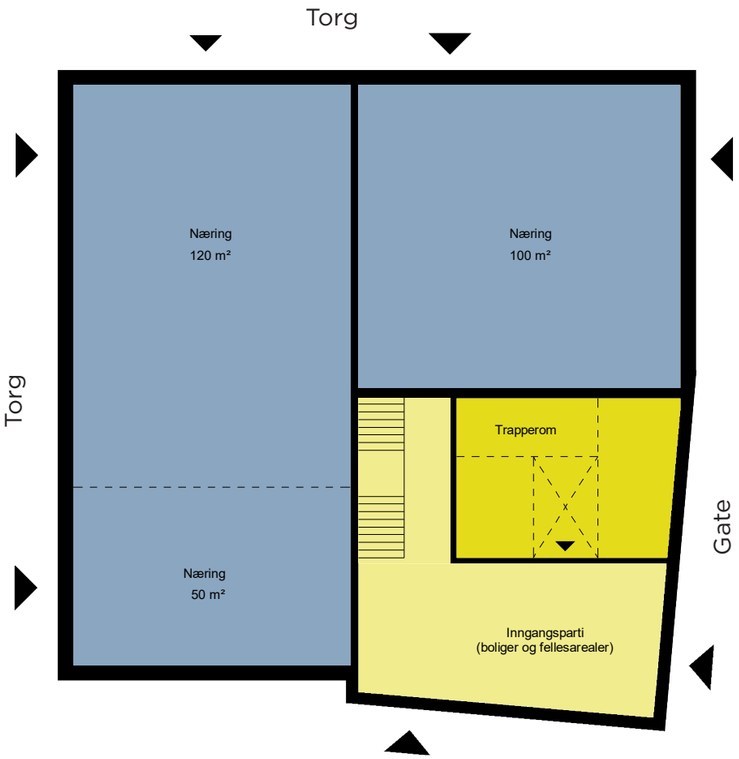
- Mindre leiligheter med eget bad og lite kjøkken
- Fellesareal som knytter mange studioleiligheter sammen.
- Tilgang til fellesarealer som kan brukes av flere i nærmiljøet.

Foto fra Episode Suyu 838, Sør-Korea.

Foto fra Episode Suyu 838, Sør-Korea.

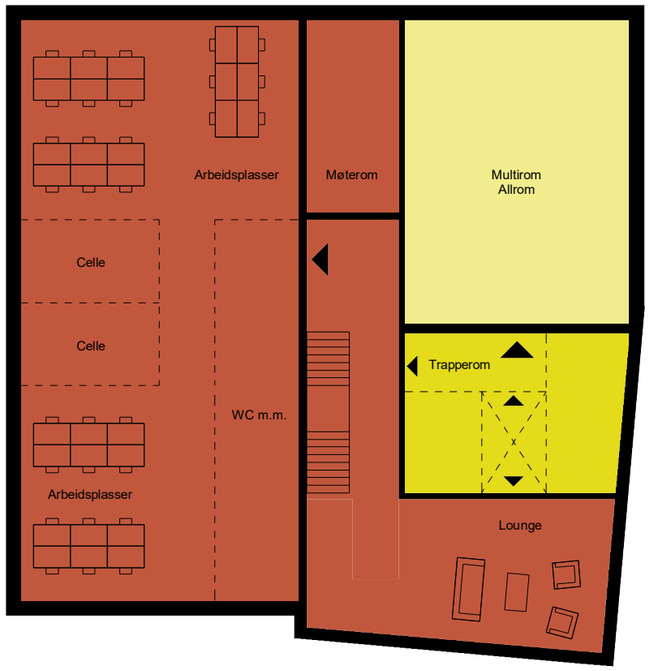
2.1 TELEPLANBYEN ØST BOLIGPILOT | EKSEMPEL FELLESAREALER

PLAN 01



Første etasje, plan 1, i punkthuset er satt av til utadrettet næring samt at det inneholder hovedinngangen til boligene. Dette fungerer som en møteplass for beboerne og kan inneholde postkasser, sykkelverksted, plass til barnevogn og minikjøretøy.

PLAN 02

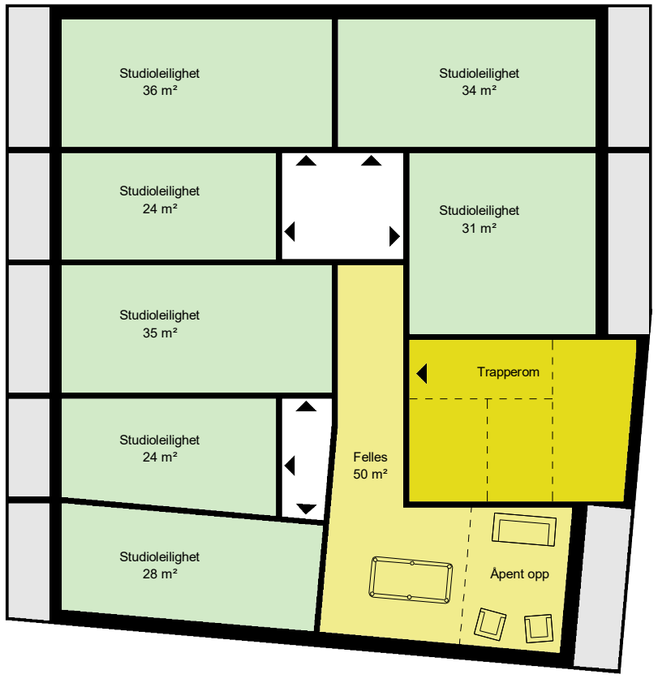


I plan 2 ligger fellesarealene for hele kvartalet. dette areal som også kan brukes av sosiale boformer som foreslått i punkthuset. Det er vist mulighet for arbeidsplasser, cellekontorer, møterom, treningsrom/multirom som kan være et tilbud for hele Teleplanbyen

PLAN 08, FELLES TAKTERRASSE

I toppetasjen kan bestå av fellesvaskeri, felles takterrasse, allrom (mulighet for utleie) m.m. Ute bør det være et mangfold i oppholdssoner og områder for større grupper. Egne områder for dyrkning

PLAN 03 - 04



BOFELLESSKAP STUDIOLEILIGHETER

Studioleilighetene er kan plasseres på plan 3 og 4 tilknyttet et dobbelthøyt fellesrom i samme etasjer. Studioleilighetene inneholder gang med garderobe, bad, sovesofa, minikjøkken og lite oppholdsareal til fleksibelt bruk. Studioleilighetene får små private balkonger og har felles takterrasse for større vennegjenger, felleskap. Det er plass til 6 studioleiligheter på 30-40 kvm per etasje.

Foto fra Episode Suyu 838, Sør-Korea.

PLAN 05 - 07

BOFELLESSKAP FOR FAMILIER

Plan 5, 6 og 7 kan f.eks planlegges for bofelleskap for familier. Her kan størrelsen på leilighetene variere etter ulike behov og sammensetninger. Fellesarealene får ulike soner for kjøkken, spiseplass, tv-stue, lekekrok og lekserom.

Bofelleskap for familier får små private balkonger og tilgang til felles takterrasse/gårdsrom. Bofellesskapet kan og egne seg for enslige voksne eller par som ønsker å bo sammen i kollektiv.

Foto fra R50, Berlin i Tyskland