

Mulighetsstudie
Seniorboliger på Brekstad Gård Vest



Morgendagens eldre vil stille andre krav til livssituasjon, bolig og omgivelser.
Hvordan kan seniorboliger på Brekstad Gård Vest bli et attraktivt og godt boligalternativ ?

Mål for prosjektet:

Et godt seniorboligtilbud på Brekstad

Det er et mål for Ørland kommune å legge til rette for seniorboliger sentralt i Brekstad.

Målet med å legge til rette for seniorboliger er todelt:

1. Å stimulere boformer som gjør det enklere å gi et fullgodt servicetilbud til eldre i kommunen i fremtida. Dersom folk er selvhjulpne lenger blir presset på offentlig omsorgstilbud mindre.
2. Sentrumsnære boliger hvor folk trives er et godt utgangspunkt for en meningsfull alderdom for mange, og utbygging av seniorboliger kan bidra til et aktivt og mangfoldig sentrum.

Mål for mulighetsstudien (denne)

Å finne løsninger på alle nivå i et slikt prosjekt krever medvirkning av utbygger og brukere, gjerne også råd og medvirkning fra Husbank eller andre som har bistått i utvikling av slike prosjekter tidligere.

Dette arbeidet vil forhåpentligvis komme i gang etter hvert. Denne mulighetsstudien er ment for å kartlegge forutsetninger som bør legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan for området. Mulighetsstudien fokuserer altså på det som har konsekvenser for utforming av området.

I bunnen for arbeidet ligger en forutsetning om at seniorboliger i Brekstad Gård Vest skal være en naturlig del av øvrig boligbebyggelse på Brekstad. I den grad det skiller seg ut er det som et ekstra attraktivt boligområde - et område så godt planlagt at en vil selge egen bolig - gjøre et valg for en god alderdom, og etablere seg sentrumsnært for resten av livet.

Denne mulighetsstudien er ikke en vitenskapelig begrunnelse for seniorboliger på Brekstad. Den vil sikkert være ufullstendig på områder. Men den skal synliggjøre de valg og antagelser som ligger til grunn for utvikling av prosjektet.

Hva er seniorboliger?

Det er gjort noen studier på hva slags boligformer morgendagens eldre ønsker seg.

Fortsatt er det bygd såpass få slike prosjekter at studiene for en stor grad baserer seg på spørreundersøkelser. Det er få evalueringer av gjennomførte prosjekter – i det minste i Norge. Og blir man spurt om noe man ikke har et klart bilde av hva er blir også svarene uklare.

Vi har brukt NIBR sin rapport "Slik vil eldre bo" fra 2005 som referanse, sammen med omtaler av ulike prosjekter som er gjennomført.

Seniorboliger er ikke omsorgsboliger, men de skal fungere også dersom beboeren får funksjonsnedsettelse. Forskjellen fra omsorgsboligen ligger i at seniorboligen må være mer attraktiv for den friske og aktive ørlending som vil ta høyde for en alderdom som kommer og som kan kreve endringer i livsstil og boform.

Målgruppe.

Målgruppen for prosjektet er mennesker over 50 år som ønsker å planlegge for en best mulig framtid for seg selv. De ønsker å ta ansvar for egen alderdom, og legge til rette for en tilværelse hvor de bruker tid og krefter på det de trives best med. For noen betyr dette vekslning mellom bolig og lengre opphold på hytta eller på reise. For noen betyr det mindre vedlikehold og arbeidsoppgaver i og rundt egen bolig. For atter andre igjen betyr det å mer sosial kontakt, både med jevnaldrende og med andre aldersgrupper.

Rammeforutsetninger.

Valg av tomt – beliggenhet i tettstedet

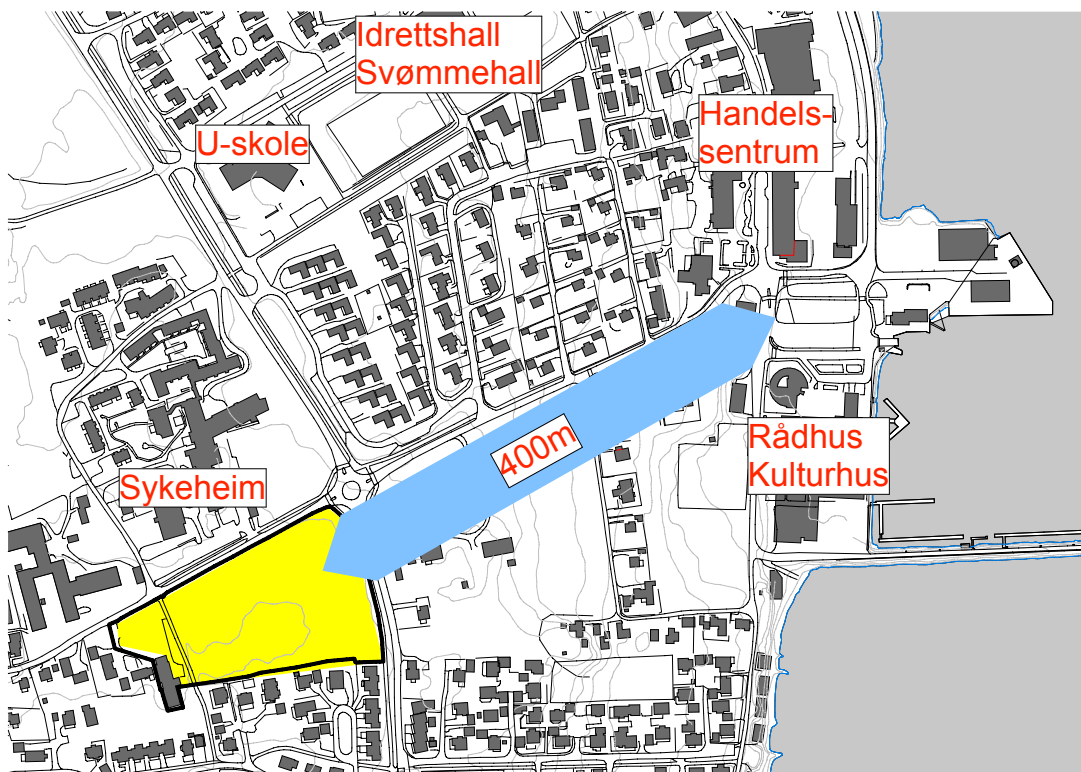


Fig. Avstand til sentrumsfunksjoner er 4-500m, og avstand til Sykeheim og tjeneste –og aktivitetstilbud er svært liten. Tomta er sentral og egner seg svært godt for seniorboliger.

Bygningstyper – tetthet på tomta.

Tomta ligger øst for Hovdeveien, med Reksterbergområdet som nærmeste nabo. Boligbebyggelsen omkring er i all hovedsak eneboliger, med innslag av enkelte flermannsboliger og rekkehus. Gårdstunene, sykeheimen og skolebyggene fra tidligere Ørland vgs utgjør de større bygningene i området. Det er naturlig å se for seg en relativt småskala bebyggelse som en videreføring av Reksterberg-området. Likevel bør ny bebyggelse være tett – både av hensyn til den sentrumsnære plasseringen og fordi endring fra jordbruksland til bolig tilsier høy arealutnyttelse.

Tett rekkehusbebyggelse eller flermannsboliger med opp mot 3 boliger pr dekar er sett som hensiktsmessig utbyggingsform. I utgangspunktet ser en for seg en variasjon av 1 og 2 etasjes bygninger på tomta (som omkringliggende bebyggelse)

Organisering av utbygging – eierform.

Ørland kommune har ikke til hensikt å være utbygger for et slikt prosjekt, men ønsker å være med å legge føringer for, og å stimulere til at prosjektet bli gjennomført.

Vi tror de som velger å flytte inn i et seniorboligprosjekt vil ønske å være aktive i forhold til egen framtid. De ønsker å kjøpe og eie egen bolig, samtidig som de er med i et felleskap som ivaretar omgivelser og felles. Et prosjekt som skreddersys mot seniorer bør trolig forbeholdes denne gruppen også. Dette gir behov for å sette kriterier til kjøpere og beboere.

Borettslag er sannsynligvis den enkleste formen å styre disse forholdene.

Størrelse på seniorboligprosjekt – antall boenheter.

Behovet for Seniorboliger i Ørland er vanskelig å anslå. I praksis vil det være et spørsmål om hvor synlig og attraktivt prosjektet blir i markedet – hvilket antall seniorboliger er salgbart innenfor en avgrenset tid (Salg/finansieringsperiode). Det er heller ikke slik at dette prosjektet skal oppfylle samlet behov for slike boliger i framtida.

Det er naturlig også å gjøre en vurdering av hva ideell størrelse er. Boligene skal ha fellesfunksjoner – hvor mange deler naturlig på fellesarealer og funksjoner – opplever å være integrert og er med på å ta ansvar for fellesløsningene?

Fra utbygging av tette eneboligområder og rekkehusområder på 80 tallet ble 50 boenheter brukt som maksimalt antall på en boliggruppe.

Når fellesfunksjonene blir flere tror vi maksimalantallet reduseres betydelig, uten at vi har funnet konkrete anbefalinger på dette.

Vi har lagt til grunn at beboergruppe på ca 20 boliger er realistisk og ønskelig størrelse ut fra foreløpig vurdering av overstående momenter. Det er imidlertid viktig at en reguleringsplan for området er såpass robust at den kan fungere tåle endringer av antall seniorboliger ved realisering av prosjektet.

Blanding med andre beboergrupper – innbyrdes plassering på tomte.

Ut fra tomtas størrelse vil det være rom for flere beboergrupper enn seniorer. Dette vil også være ønskelig for variasjon i alder og aktiviteter innenfor området.

Ørland kommune har estimert et behov på 10-12 omsorgsboliger for unge stønadmottakere, samt en generell knapphet på sentrale boligtomter.

Det vil være ønskelig å blande boligtypene på en måte som gir variasjon og hvor de ulike beboergruppers behov ivaretas på best mulig måte. Det vil også være et poeng å unngå konflikter mellom ulike beboeres bruk av bolig og uteareale.

Felles for alle gruppene vil være at de vil nyte godt av overordnede grøntdrag og åpninger gjennom bebyggelsen, og til trivelige adkomstgater. Mens småbarnsfamilier vil ønske kort og trafiksikker adkomst til lekeplass, vil trolig seniorer ønske seg noe mer avstand til den mest høyrøstede leken, og heller nærhet til mindre steder for felles uteopphold.

Beboere av omsorgsboligene vil trolig ønske seg tilgang til fellesarealer, men samtidig muligheten til å skjerme seg noe fra aktiviteten omkring.

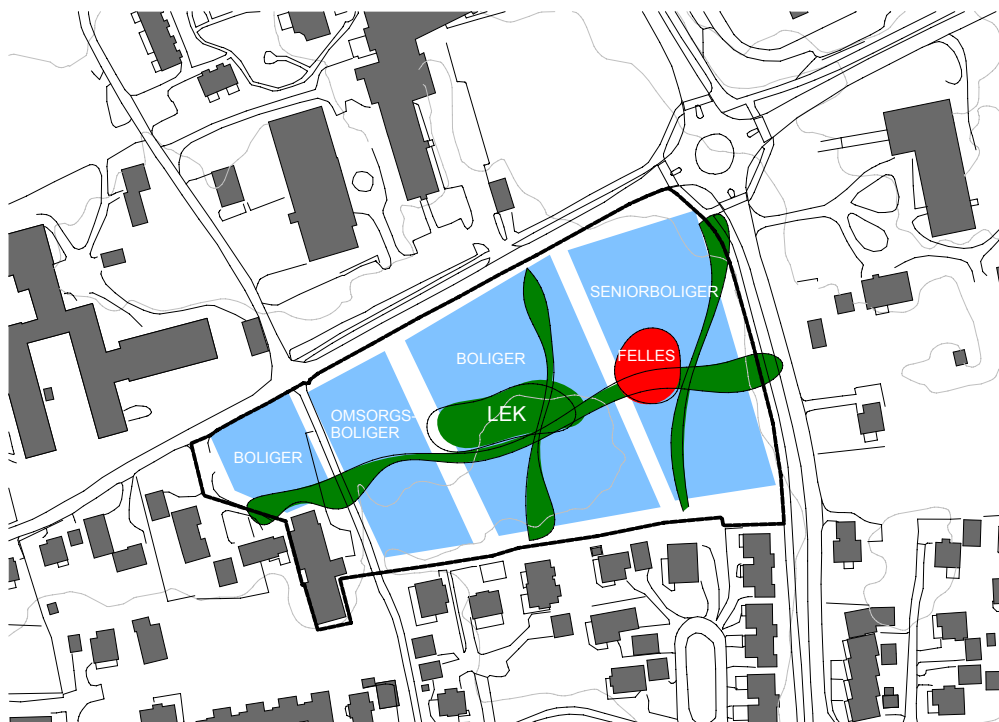


Fig. Alternativ 1 med trafiksikker lekeplass i sentrum av området. Seniorboligene med sine fellesarealer plassert på østre del av tomte. Kortest vei til sentrum, og i mindre grad i visuell forbindelse med sykehjemmet. Omsorgsboliger plassert i umiddelbar nærhet til sykehjemmet.

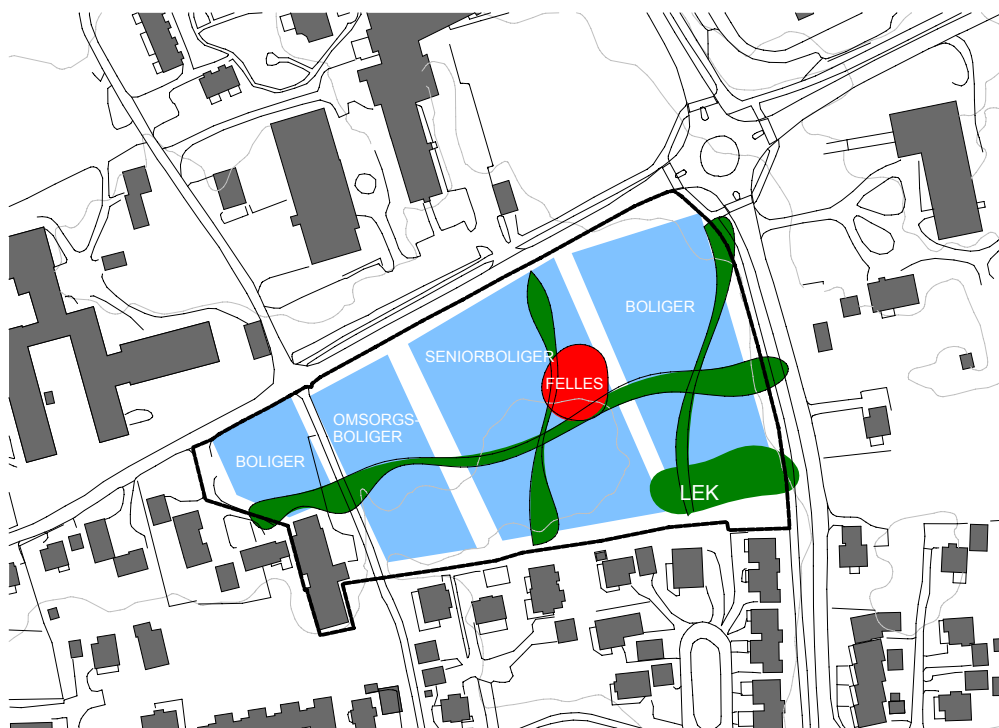


Fig. Alternativ 2 med Seniorboliger plassert sentralt på tomte, og med fellesareal tilknyttet adkomst fra vest. Lekeplass er flyttet til sørøstre hjørne av området. Omsorgsboligene er plassert likt i begge alternativene.

Utforming av boligene

Størrelse

Hovedkriterie for størrelse må være at alle boligens hovedfunksjoner kan oppfylles på hovedplanet på en god måte. Ut fra krav til universell utforming og gode romstørrelser vil en 2 roms bolig kunne løses på ca 60m².

Videre vil det være spørsmål om kjøpere ønsker tilleggsfunksjoner oppfylt i egen bolig. For å sikre en høy utnyttelse av tomteområdet er det hensiktsmessig at tilleggsfunksjoner legges i 2.etg slik at fotavtrykket av hver bolig begrenses. Andre funksjoner kan løses utenfor boligen – i fellesarealer i seniorprosjektet eller utenfor tomteområdet (kjøpte/leid tjenester)



Fig. Prinsipiell planløsning Rekkehusbolig med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Tilleggsfunksjoner som ekstra soverom, arbeidsrom, gjestebad kan evt ligge på plan 2.

Tilrettelegging av boligene – krav ut over lovpålagte krav til nye boliger.

Ny Plan og bygningslov legger til grunn at nye boliger i stor grad skal være universelt utformet. For et rekkehusprosjekt med seniorboliger vil alle hovedfunksjoner være naturlige å legge på 1.plan. Dette gjør at det automatisk er krav om universell utforming av inngangsplanet på boligene.

Det er naturlig å vurdere om det skal tilrettelegges ut over forskriftskravene for å øke mulighetene for å bo i egen bolig når en blir eldre og ulike behov for hjelp inntreffer. Det er ikke mulig, og heller ikke ønskelig å ta høyde for alle eventualiteter, men det er naturlig å legge til rette for en del framtidige hjelpemidler, dvs tilrettelegging for en enkel framtidig hverdag uten å bygge institusjonsmiljø. Tilpasninger kan være:

- Avsetningsplass ute under tak for tekniske hjelpemidler.
- Avsetningsplass inne for tekniske hjelpemidler.
- Robuste bygningsmessige løsninger som gjør det enkelt å ettermontere håndtak og hjelpemidler på vegger og i himling.
- Valg av tekniske løsninger som enkelt kan styre/overstyre teknikken i huset (komfyrvakt, styring av varme, lys-styring osv)

Fellesfunksjoner - hva skal det legges til rette for ?

Felleslokaler og aktiviteter.

De fleste beboerne vil komme fra større boliger og er vant til å ha alle funksjoner på egen tomt eller i egen bolig.

Det vil være naturlig å se for seg at en del funksjoner bør kunne tilbys i fellesfunksjoner i prosjektet. Omfang av fellesfunksjoner bør bestemmes ut fra tre forhold:

- Hvor store boligenheter vil markedet etterspørre, og dermed hvor selvforsynte vil beboerne være innenfor egen bolig?
- Hvor mye fellesfunksjoner kan finansieres innenfor en realistisk samlet ramme ?
- Hvilke funksjoner bør fylles i et seniorboligprosjekt, og hvilke skal en forutsette fylles av omgivelsene – av tilbud i tettstedet ?

Omfang av fellesfunksjoner.

Det er foreløpig ikke gjort vurderinger av hvor mye fellesfunksjoner som kan finansieres innenfor kjøperes samlede ramme. Det er imidlertid naturlig å anta at etablering av fellesfunksjoner bør ha et begrenset omfang, og at det må gjøres strenge prioriteringer mellom ulike funksjoner. Naturlige funksjoner å drøfte kan være:

- Garasje og lagerrom for felles utstyr for drift av bygningsmasse og utomhusanlegg.
- Gjesteileilighet for utleie av rom ved besøk (Noe varierende erfaringer med behovet for dette)
- Fellesrom for samlinger/tilstelninger/arrangement som en ikke har plass for i egen stue.
- Hobby/aktivitetsrom.
- Treningsrom.
- Utendørs samlingsplass, sitteplass.

Felles servicetilbud - hva skal det legges til rette for?

Husarbeid, vaktmesterfunksjoner og snømåking/hagearbeid er eksempler på servicetilbud som mange vil ønske å få hjelp til, eller forvente å slippe å gjøre når en blir eldre og skrøpeligere.

Det er foreløpig ikke gjort vurderinger av hvilket servicetilbud som forventes å bli etterspurt av beboerne som flytter inn.

Det er imidlertid antatt at servicetilbud for det meste vil kunne tilbys fra omgivelsene, og ikke vil kreve spesielle bygningsmessige eller utomhusmessige tilpasninger i prosjektet.

Foreløpig vurdering – oktober 2011

Vi mener at et seniorboligprosjekt for Brekstad Gård Vest kan løses innenfor en tradisjonell bebyggelsesform – for eksempel innenfor et rekkehus-struktur som vist på nedenstående skisse.

Gjennom bruk av robuste prinsipper for tomtestruktur, dybde på tomter vil det være mulig å justere bebyggelsesmønsteret i henhold til ønsket utforming for seniorboligene. Planen bør legge til rette for enkle og tydelige kjøremønster med mulighet for parkering foran egen bolig. Fellesfunksjoner bør lokaliseres synlig i overgangen mellom boligområdet og tettstedet.

Alle deler av området egner seg godt til seniorboliger. Hele området er sentrumsnært – og avstand til servicefunksjoner knyttet til sykehjemmet er ikke vurdert å være avgjørende.

Uansett er avstand kort. Ut fra en samlet vurdering er det sannsynligvis mest hensiktsmessig å etablere familieboliger på felt 3 og seniorboliger i felt 5, 6 og 7. Felt 4 vil egne seg godt til fellesfunksjoner for seniorboligene.

